

DOCUMENTOS VARIOS

JUSTICIA Y PAZ

JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL

REGISTRO INMOBILIARIO

REGISTRO INMOBILIARIO. Curridabat, a las quince horas del dos de mayo del dos mil veintidós.-----

Aplicabilidad del Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional por parte del Registro Inmobiliario.

CONSIDERACIONES:

Primero. Antecedentes.- El anterior artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331, que entró en vigencia el 27 de setiembre del 2008 disponía lo siguiente:

Artículo 71.—**Inscripción provisional del plano.** De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;
- b. La inscripción de planos para información posesoria, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y
- c. La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.

Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 42793, publicado el 06 de mayo del 2021, en el Alcance No. 89 a La Gaceta No. 86, se modifica entre otros, el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, disponiendo la norma lo siguiente:

Artículo 71. Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;
- b. La inscripción de planos para información posesoria, para usucapir y para localizar derechos tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que se encuentran en trámites judiciales y lo indique así la autoridad jurisdiccional.
- c. La inscripción de planos para concesión, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva, excepto aquellos planos que correspondan a la totalidad de la concesión inscrita.
- d. Los planos catastrados anteriores a la entrada en vigencia de esta reforma y que correspondan a fraccionamientos, reuniones de finca y rectificaciones de cabida, concesiones y que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, quedaran sujetas a lo dispuesto en el transitorio IV.
- e. Los planos que sean de interés para el Estado y sus instituciones no estarán sujetos a provisionalidad alguna.

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a realizar el movimiento registral correspondiente en la Subdirección Registral.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga sin que se puedan conceder efectos jurídicos nuevamente al asiento catastral.

El transitorio IV dispone: “Para los planos catastrados a los que se refiere el artículo 71, inciso d), inscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de esta reforma, quedará de pleno derecho cancelada su inscripción al año de entrada en vigencia de esta reforma, para lo cual la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos técnicos de que disponga.”

Segundo. Que el Transitorio IV transcrito faculta a la Subdirección Catastral a cancelar automáticamente planos catastrados que indiquen como razón de inscripción fraccionamientos, reuniones de finca, rectificaciones de cabida y concesiones que no hayan sido utilizados en movimientos registrales, cancelación que será procedente siempre y cuando se respeten los plazos concedidos por el artículo 71 vigente en sus incisos a), b) y c) y los documentos estén inscritos con anterioridad a la reforma del artículo 71 de marras.

Tercero. Que, dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en su Reglamento de Organización, se tiene la potestad de emitir resoluciones que permitan realizar las labores de presentación, calificación, registración y cancelación de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados.

Cuarto. Que en razón de lo anterior, se constituye en una necesidad regular como se procederá a cancelar los planos catastrados en cumplimiento del Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, así como el procedimiento que se tendrá para devolverle efectos jurídicos a planos que por error fueron cancelados y aquellos que, también por error, no ingresaron en caducidad.

En virtud de lo anterior, **SE RESUELVE:**

Primero. El Registro Inmobiliario aplicará la cancelación automática de los asientos catastrales indicados en considerando segundo de esta resolución a partir del 07 de mayo del 2022 de la siguiente forma:

- a) Se respetará la provisionalidad que contempla el artículo 71 de la reforma, para aquellos planos inscritos con posterioridad al 06 de mayo del 2021.
- b) Conforme a lo que dispone el Transitorio IV de la reforma **NO** ingresarán en caducidad los siguientes planos.
 1. Planos que su razón de inscripción señala finca completa o bien existe en ese asiento catastral concordancia entre el área registral y la de levantamiento.
 2. Planos que señalan como razón de inscripción parte de finca, pero que una vez realizada la conciliación jurídica utilizando los insumos de los asientos catastrales, registrales, mapa catastral oficializado o información levantada por la Subdirección Catastral, podemos concluir que corresponden a restos de finca.
 3. Planos que contienen “resellos o actualizaciones” realizadas por el Catastro y que por ende corresponden a restos de finca.
 4. Planos registrados para Permiso de Uso.
 5. Planos de arrendamientos en los dos kilómetros de la zona fronteriza en ambas fronteras.
 6. Planos de interés del Estado o de sus instituciones, siendo que el interés se desprende de la naturaleza, de la razón de inscripción del documento, de su titular, de la futura transacción y de sus notas técnicas.
 7. Planos que correspondan a concesiones inscritas y que representan la totalidad del área de la concesión.
 8. Planos que se encuentren publicitados en los tomos y que no se publicitan en el folio real.
 9. Planos que correspondan a posesiones.
- c) De acuerdo a lo anterior **entrarán en caducidad** aquellos planos inscritos con anterioridad al 06 de mayo del 2021, que no hayan generado movimientos registrales o que no estén asociados a un movimiento registral y que señalen como razón de inscripción la siguiente.
 1. Planos de parte de finca (fraccionamiento)
 2. Planos de reuniones de finca (sea parte de finca o fincas completas)
 3. Planos de rectificaciones de cabida (en disminución o en aumento)

4. Planos para concesión (parte o la totalidad de la concesión).

- d) La cancelación de los planos que se indicaron en el punto anterior se realizará en forma automática el 07 de mayo del 2022 y se publicitará con el siguiente sello para diferenciarlos de la cancelación automática que señalan los incisos a), b) y c) del artículo 71 transcrito.



- e) El Departamento de Informática del Registro Nacional generará un respaldo para esta Dirección de los planos que fueron cancelados automáticamente por el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 6545.

Segundo. Tomando en consideración que la cancelación se realizará en forma automática, lo cual puede acarrear que algún plano no se cancelara automáticamente, de allí que los funcionarios que integran el Registro Inmobiliario y los usuarios, quedan facultados a informar a la dirección electrónica reconstruccioninmobiliario@rnp.go.cr cuando detecten casos como estos, a efecto de que el Departamento de Reconstrucción proceda con la cancelación utilizando el sello que se indicó anteriormente. De igual forma, quedan facultados los funcionarios de este Registro y los administrados, a informar a la misma dirección, cuando la cancelación haya sido un error y deban devolverse los efectos jurídicos a esos asientos. Es todo. **EJECUTESE.- MSC. MAURICIO SOLEY PEREZ.- DIRECTOR.- REGISTRO INMOBILIARIO.**