



GOBIERNO
DE COSTA RICA



DRI-03-0466-2024

Curridabat, 28 de junio del 2024

**Señora
Ingrid Chavarría Lao
Coordinadora General a.i.
Area Catastral Registral**

Estimable señora:

Asunto: Visado conforme a Plan Regulador.

Antecede un saludo. Con ocasión de los oficios DU-OF-0499-2024, DU-OF-250-2024, recibidos en la Secretaría del Registro Inmobiliario a las 12:46 horas del 25 de junio y 19 de abril del presente año, mediante los cuales funcionarios de la Municipalidad de Cartago manifiestan: **a)** la existencia de Plan Regulador que permite la segregación de inmuebles mediante servidumbres de paso; y **b)** que se acepte el visado que se ha venido estampando en los asientos de presentación sin cuestionar el mismo; en razón de lo anterior hago de su conocimiento lo siguiente:

El ordenamiento territorial comprende la utilización de un conjunto de regulaciones que restringen el uso de determinadas áreas del territorio a ciertas alternativas explícitamente definidas. El ente legitimado para aplicar disposiciones de planificación urbana en un cantón es el gobierno local, ello puede darse de dos formas, a través de la normativa contenida en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones o de lo establecido en un plan regulador vigente. La importancia de normas que regulan la planificación urbana en el país, está en armonía con la tutela del ambiente, y lo que ha establecido la Jurisprudencia Constitucional, en la Sentencia número 2001-05737, de las catorce horas cuarenta y un minutos del veintisiete de junio del dos mil uno, en la que se determinó que las funciones urbanísticas que realizan los municipios en su circunscripción territorial, tienen fundamento en la especial competencia que les ha sido asignada y que desarrolla la legislación vigente; en concreto, tanto la Ley de Planificación Urbana como la Ley de Construcciones; cuerpos normativos en los que se encomienda todo el régimen del derecho urbanístico en el ámbito local, que comprende, no sólo la elaboración y aprobación de las regulaciones urbanísticas (plan regulador y sus regulaciones complementarias, sea, el Reglamento de Zonificación, Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el Mapa Oficial y el Reglamento de Renovación Urbana), sino también lo concerniente el otorgamiento de los permisos de fraccionamiento y urbanizaciones y de construcciones.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



Dentro de esta conceptualización, la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, reformada por ley N° 4574 del 4 de mayo de 1970, 4971 del 29 de abril de 1972, 6575 del 27 de abril de 1981, 6595 del 6 de agosto de 1981, 7015 del 22 de julio de 1985 y 7495 del 3 de mayo de 1995. En el Artículo 1. del Capítulo Preliminar define lo siguiente: “Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas”.

Asimismo, la Sección Segunda, Capítulo Primero, se refiere a los Planes Reguladores.

“Artículo 15. Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los **gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano**, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.” (el resaltado no es del original).

“Artículo 16. De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos: a) La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamenta, los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar; b) El estudio de la población, que incluirá proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y normas recomendables sobre densidad; c) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente; d) El estudio de la circulación, por medio del cual se señale, en forma general, la localización de las vías públicas principales y de las rutas y terminales del transporte; e) Los servicios comunales, para indicar ubicación y tamaño de las áreas requeridas para escuelas, colegios, parques, campos de juego, unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y cualquier otro similar; f) Los servicios públicos, con análisis y ubicación en forma general, de los sistemas e instalaciones principales de cañerías, alcantarillados sanitarios y pluviales, recolección, disposición de basuras, y cualquier otro de análoga importancia; y g) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.”



GOBIERNO
DE COSTA RICA



“Artículo 17. Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta: 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y la divulgación adicional necesarias con la indicación de local, fecha y hora para conocer el proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles; obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13; 3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y 4) Publicar en “La Gaceta” el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones. Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos. Artículo 18. La Dirección de Urbanismo podrá negar la aprobación de partes del plan o sus reglamentos, respaldada en principios legales o técnicos, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional. De no acogerse los reparos hechos por la Municipalidad, quedará en suspenso sólo la parte objetada, sin perjuicio de que la corporación inconforme haga usos de los recursos establecidos en el artículo 13 o se avenga a someter la controversia a la decisión de la comisión conciliadora que las partes convengan constituir para el caso.”.

Las normas transcritas nos permiten concluir aspectos importantes: **a)** Que la Constitución Política costarricense reconoce la competencia y autoridad de los gobiernos locales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional y; **b)** Que los planes reguladores implementados por los gobiernos locales deben ser aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en cuyo caso, esta institución pierde la competencia y lo que se aplica en materia de planificación urbana es lo que dispone el plan regulador. Esta última conclusión resulta sumamente importante para el caso de accesos con servidumbres contempladas dentro de planes reguladores, toda vez, que la normativa propia del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (reglamenta básicamente la Ley de Planificación Urbana) no sería aplicable en presencia de plan regulador. Veamos que nos dice ese reglamento en su artículo segundo.

“**Alcance.** El presente Reglamento se aplica supletoriamente en todo el territorio nacional, **sin perjuicio de las disposiciones locales emitidas por el Gobierno Municipal en su Plan Regulador**, en materia de fraccionamientos y urbanizaciones.

Las disposiciones locales contenidas en el Plan Regulador deben complementarse con los lineamientos mínimos establecidos en este cuerpo normativo.” (El resaltado no es del original).



GOBIERNO
DE COSTA RICA



No deja duda la norma, en presencia de plan regulador, la normativa a aplicar es la que dispone ese instrumento ordenador y solo si no existe norma expresa en el mismo, será aplicable el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Lo anterior significa, que nuestra función de calificación se encauzó a unificar criterios entre los funcionarios que tienen a cargo esa competencia, en ese sentido el master Mauricio Soley Pérez, otrora director del Registro Inmobiliario emitió las Circulares DRI-004-2023 y DRI-002-2024, de fechas 7 de julio de 2023 y 1 de febrero de 2024, exigiendo para el caso de accesos que estén contemplados dentro de planes reguladores que, previo a que se otorgue el visado por parte del gobierno local, se analicen anchos y largos del acceso, la cantidad de lotes que puedan segregarse, siendo que el visado sea la culminación de ese análisis.

Encontró sentido ese requisito en la realidad que significa que el Registro Inmobiliario es el pilar que sostiene la seguridad jurídica en este país, las transacciones sobre bienes inmuebles se realizan en armonía con lo que se publicita en los asientos catastrales y registrales. Las autoridades jurisdiccionales resuelven asuntos sometidos a su escrutinio, otorgando y cercenando derechos, amparados en lo que señalan esos asientos, de ahí que nuestra función no puede quedarse en el simple hecho de constatar la existencia de un visado, va más allá, asegurarnos que las notas técnicas que contengan los planos estén en armonía con los accesos que se señalan en los asientos de presentación, que los planos contengan accesos permitidos por el ordenamiento jurídico, que las propuestas catastrales sean congruentes con normas establecidas (principio de legalidad puro), no en vano la función de calificación es parte de nuestro quehacer diario y no se delega en los gobiernos locales. En cualquier tiempo, existiendo norma expresa, debemos exigir que todo plano contenga un acceso adecuado, precisamente porque con ello eliminamos la posibilidad que nazcan a la vida jurídica fundos enclavados que vulneran el derecho fundamental al titular de un predio de tener un acceso. En otras palabras, se podrá permitir el registro de planos para fraccionar y que señalen como acceso servidumbres no constituidas en los asientos registrales, siempre y cuando esa forma de fraccionar esté contemplada dentro de los planes reguladores y el gobierno local extienda un visado o autorización.

Así las cosas, y habiendo comprobado la Municipalidad de Cartago ante el Registro Inmobiliario la existencia de un plan regulador y asumiendo la responsabilidad de la visación de presentaciones que su acceso sean servidumbres de paso que no están contenidas en los asientos registrales, a partir de este momento, se permitirá el registro de asientos de presentación que incorporen un visado donde se haga referencia que visan conforme al Plan Regulador vigente.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



En igual sentido deberá aplicarse para todos los gobiernos locales que su sello de visado indique expresamente que se autoriza (visa) conforme al Plan Regulador vigente, no siendo de relevancia quien autoriza o visa el documento.

La anterior medida se implementa a efecto de favorecer los procesos de calificación e inscripción y la función de los gobiernos locales y los profesionales de la agrimensura.

Debido a lo anterior, deberá su persona hacer del conocimiento de los funcionarios que tienen a cargo funciones de calificación y registración lo aquí resuelto.

Sin otro particular, se suscribe

REGISTRO INMOBILIARIO



Lic. Rolando Rojas Rojas
Subdirector Catastral a.i.

c.c: Msc. Oscar Rodríguez Sánchez Director Registro Inmobiliario.
Ing. Alexander Vindas González.
Colegio de Ingenieros Topógrafos.

Dsp/archivo.