

**CIRCULAR NUMERO DCAT-0397-2005**  
**13 de junio de 2005**

**Para:**  
**Coordinador General**  
**Coordinadores de Registradores y Registradores**  
**Departamento Catastral Registral, Catastro Nacional**

**Asunto:** Aplicación del Voto número 87-2005, del Tribunal Registral Administrativo.

Como es del conocimiento de todos los funcionarios con actividades registrales, el Criterio de Calificación Catastral 03-2002, fue recurrido ante el Tribunal Registral Administrativo, por parte de la Junta Directiva del Colegio de Ingenieros Topógrafos, instancia que mediante el Voto No. 87-2005 de las 14 horas del 29 de abril del presente año, acogió parcialmente el Recurso y anuló los incisos b) y d), amén de reconocer la participación de las Municipalidades en los asuntos relativos a accesos.

En plena referencia con lo anterior y el contenido del Voto, se les informa lo siguiente:

1. El Criterio de Calificación Catastral 03-2002, queda, respecto de sus alcances, como de seguido se expresa:

**a) Todos los planos que se refieran a fraccionamientos, que incumplan las normas mínimas establecidas en el reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, deben tener incorporado el visado del INVU, para efectos de inscripción. Los planos que incumplen normas mínimas, requieren visado de INVU.**

**b) DECLARADO NULO**

**c) Todos los planos correspondiente a fraccionamiento en vías de urbanización deben calificarse amparados en la información catastral, examinando y analizando su procedencia, sin demérito de lo establecido en el artículo 72 del Reglamento.**

**d) DECLARADO NULO**

**e) Se deja sin ningún valor ni efecto, las disposiciones contenidas en la resolución 2-85, y se ordena su inaplicabilidad.**

2. Según lo expresa el Voto de referencia, todos los planos correspondientes a fraccionamientos con fines urbanísticos o urbanizaciones, deben ser visados por la Dirección de Urbanismo, debiendo en consecuencia los señores registradores del Catastro Nacional, verificar y analizar si estamos en presencia de un fraccionamiento en vías de urbanización o en un fraccionamiento puro o simple, siendo el elemento diferenciador la apertura de vías.

3. Los planos que enfrenten a calles que no aparecen en la cartografía catastral, como tampoco en sus antecedentes catastrales y registrales, deben ser visados por la Municipalidad respectiva, siempre y cuando, exista Plan Regulador vigente, en cuyo caso, el municipio dejará constancia al dorso del plano que la calle que se indica como acceso es pública y existente, y que se encuentra contenida dentro del Plan Regulador, debiéndose citar la fecha y el número de Gaceta en que se publicó el instrumento ordenador.

4. De igual forma los planos que enfrenten a servidumbres, de las cuales no existe constancia en los asientos registrales de la misma, deben ser visados por la Municipalidad, dejando constancia al dorso del plano que la

servidumbre existe, y que se encuentra contenida dentro del Plan Regulador, debiéndose citar la fecha y el número de Gaceta en que se publicó el instrumento ordenador.

5. Resulta fundamental y trascendental, a los efectos de la calificación y la aplicación del Voto, si las municipalidades tienen o no planes reguladores vigentes y si los mismos abarcan toda su jurisdicción. Sobre el particular, se están haciendo las consultas, sin embargo para no atrasar la aplicabilidad del Voto, y porque el Tribunal lo contempló como una posibilidad, el Municipio queda facultado para dar la autorización a los accesos a los que se refieren los puntos 3 y 4, siempre y cuando cuenten con planes reguladores vigentes, caso contrario la autorización o visación la deberá otorgar la Dirección de Urbanismo, del INVU.

6. Los planos que a esta fecha se encuentren en trámite, y hayan sido calificados, indicándose como defecto “visado del INVU”, y se encuentren en los presupuestos 3 y 4, podrán registrarse con la autorización de la Municipalidad correspondiente o del INVU, según exista Plan Regulador o no.

7. En aquellos casos de planos que enfrenten accesos por servidumbre, que no conste su existencia en el asiento registral, o por calles públicas, que no hayan sido publicitadas en los asientos registrales y catastrales, y que vayan a ser sometidos a la calificación, deberá indicarse como defecto, “visado de la Municipalidad o del INVU, si no existe Plan Regulador”, teniendo como sustento jurídico este defecto, el Voto 87-2005.

8. De conformidad con el Principio de Especialidad, fundamento de las actuaciones catastrales, el Catastro Nacional remitirá a los municipios o a la Dirección de Urbanismo del INVU, únicamente aquellos planos donde, no exista constancia de que la calle o una servidumbre exista. Si las mismas aparecen publicitadas como tales, en los asientos registrales y catastrales, existiendo constancia en los mismos, de que las instituciones involucradas en la apertura de vías dieron su aprobación, a través de la visación de planos de agrimensura o la autorización para la segregación en el asiento registral, provenga dicha autorización de la Dirección de Urbanismo o de la Municipalidad respectiva; se procederá a su inscripción, salvo que estemos en presencia de un desarrollo urbanístico o un fraccionamiento en vías de urbanización.

Estas instrucciones rigen a partir de esta fecha.

CATASTRO NACIONAL

Ing. Jorge Avendaño Machado  
Director

## CIRCULAR No. DCR-09-2005

29 de noviembre del 2005

**Para:** Jefes de Registradores y  
Registradores  
Departamento Catastral Registral

**De:** Ing. Ricardo Loría Sáenz  
Coordinador General.

**Asunto:** Visado del Instituto Geográfico Nacional y situación jurídica del Proyecto Golfo Papagayo

---

Conforme lo ordena la Resolución Administrativa **No. 2605-2005** de la Dirección del Catastro Nacional, de las quince horas del veinticinco de noviembre del año dos mil cinco, me permito hacer de su conocimiento y para el acatamiento obligatorio dentro de la calificación de planos de agrimensura, las Consideraciones Sexta y Novena de la referida resolución.

“ ... **SEXTA:** *En aras de armonizar la calificación de planos y a efecto de unificar criterios de calificación, considera esta dirección importante instruir a los señores registradores del Catastro Nacional, para que tomen en consideración en futuras calificaciones, la improcedencia de solicitar visado del Instituto Geográfico Nacional, cuando no estemos en presencia de planos que afecten los doscientos metros de la zona marítimo terrestre, y en especial dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo...*

... **NOVENA:** *Analicemos la evolución de la finca 70993-000 del Partido de Guanacaste. La misma se origina de la reunión de las fincas 31064, 39519, 48009 y 23252, del mismo partido, mediante el plano catastrado G-897744-1990, plano que indica un área de 590 ha. 6741,70 m<sup>2</sup> la cual coincide con el asiento registral de la finca, no existiendo contradicciones entre el asiento catastral y registral de la finca citada, por ende no se violenta lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley del catastro Nacional. De igual forma los planos recurridos coinciden con la información registral de la finca folio real matrícula 5000009Z-000, describiendo los mismos el derecho real de concesión, y el hecho de que se refieran a los mismos terrenos inscritos en los dos asientos registrales no da paso a una doble inmatriculación, como se ha venido analizando, de allí que consideremos factible acoger el Recurso de Apelación planteado en cuanto a este extremo e instruir al coordinador General del Catastro Nacional, para que haga del conocimiento de los funcionarios que realizan funciones de calificación sobre el análisis realizado, a efecto de que no se indique como defecto, en futuras calificaciones de planos correspondientes al Proyecto Turístico Golfo de Papagayo,*

que existen dobles inmatriculaciones y contradicciones en los asientos registrales y catastrales...", (el resaltado no es del original).

**CC: Ing. Jorge Avendaño M. Director**

**Licda. Norma Ureña B. Jefe Depto. Legal**