

➤ **Circular 002 – 89,**

“Cancelación de Presentación fincas porciones, Planos en segregaciones para reunir, zona marítimo terrestre”

I. Cancelación de Asiento de Presentación:

En lo sucesivo el Registro Público anotará únicamente aquellos documentos en los que exista tracto sucesivo entre el constituyente del derecho real, según el documento, y el que relaciona la inscripción de un mismo inmueble.

En aquellos casos en que las citas del inmueble se dan por referencia porque existe una reunión pendiente, o una división, segregación o en general la finca registralmente no exista o se hace relación a la finca madre o no se dieron las citas completas del inmueble, el Registrador se abstendrá de practicar la anotación y cancelará a la mayor brevedad el asiento de presentación. Para ello dejará constancia de la cancelación en el documento y en el asiento del Diario, haciendo breve relación en el fundamento legal y el motivo por el cual se cancela. También se podrá actuar con copias de microfilm en el caso de que el documento no se encuentre en el registro. Siguiendo el mismo procedimiento.

De procederse igual en el caso de los instrumentos públicos de constitución de condominios que no han presentado los planos previamente a la Dirección del Registro, testimonios que no contienen la firma del notario autorizante, no han pagado el mínimo de derechos, o que consistan en fechas ciertas.

Con esta medida se pretende efectuar un ordenamiento en las fincas, evitar las ya conocidas cadenas de anotaciones mal practicadas y la consecuente inseguridad jurídica que ello produce a terceros cuando se trata de establecer el principio de prioridad sobre anotaciones referidas a documentos que no contienen las citas definitivas del inmueble, se dan por referencia o se insertan posteriormente por razón al pie, distorsionando ampliamente el concepto de publicidad y seguridad jurídica que esta obligado a proporcionar el Registro.

II. Fincas en Porciones.

Cuando el Registrador opere con documentos referidos a fincas que están divididas en porciones, estas se inscribirán como resto de la finca madre, indicándose en la naturaleza que dicho resto de la finca es terreno dividido en porciones en la descripción de linderos se dará preferencia a los naturales y la medida se dará en conjunto, sumando la de las porciones. Los demás detalles de la descripción podrán

observarse en microfilm, que como es sabido, es fuente auxiliar de la publicidad registral.

III. Segregación de lote para reunir.

Siempre que se segregue un lote para de inmediato reunirse con otro inmueble se requiere, al igual que en toda segregación, el respectivo plano catastrado. Podrá prescindirse de tal exigencia si en el documento consta el plano de la reunión.

IV. Zona Marítimo Terrestre.

En los casos de inmuebles o segregaciones que contengan cualquier tipo de operación registral cuyos linderos, sea con el Océano Pacífico, Océano Atlántico, deben ser remitidos sin dilación a la oficina de Calificación Jurídica la que, previo estudio del caso, insertara nota marginal de advertencia, con referencia del número de expediente y año, y a su vez lo comunicara al Procurador Agrario, para que determine con mayores elementos de juicio y amplitud de procedimiento, si se están violando las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

V. Anotaciones.

Se recuerda a los señores Registradores sobre la responsabilidad que les atañe, de que los documentos queden debidamente anotados. Siempre que el Registrador anote algún documento que por algún motivo haya quedado sin anotar o que se solicite su cancelación y existan otros posteriores, deberá informar así a los otros registradores a quienes haya correspondido estos a fin de que tome debidamente nota de ello.