

**RIM-CT-0228-2014**

**Curridabat, 27 de marzo de 2014**

<b>REGISTRO NACIONAL</b>	<b>DIRECCION AREA DE SERVICIOS</b>
• <b>31 MAR. 2014</b> •	
Recibido	<i>Georal C. Torres S.</i>
Hora:	<i>2:56 pm</i>

**Licenciada**  
**Kattia Salazar Villalobos**  
**Dirección de Servicios Registrales**  
**Registro Nacional**

Estimada licenciada:

Antecede un saludo. En atención a Correo Interno remitido por la señora Laura Sánchez Marín, en fecha 05 de marzo del 2014, 08:48 horas, mediante el cual solicita el marco jurídico imperante en materia catastral; me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

**I.- DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD.** La Subdirección Catastral al formar parte de una institución del Estado está sujeta o autorizada únicamente para emitir los actos que el ordenamiento jurídico le confiere, conforme lo dispone el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. En ese sentido, no podemos ejecutar actos que en forma expresa la ley, en el más amplio sentido, no nos autoriza.

**II.- DE LA CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS CATASTRALES.** El Decreto Ejecutivo No. 34331, que es Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545, entra en vigencia el 27 de setiembre del 2008, toda vez que el mismo salió publicado en la Gaceta No. 41 del 27 de febrero del 2008, y la aplicación del mismo se tenía que dar siete meses después de su publicación, conforme lo dispone el artículo 99.

Ahora bien, dentro de la normativa que contempla el citado Reglamento, se encuentra el artículo 71, norma que vino a incorporar una novedad en el ordenamiento jurídico catastral, al contemplar la figura de la inscripción provisional de los documentos, disponiendo la citada norma:

“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.”

La norma transcrita nos permite afirmar que la caducidad en planos será aplicable a partir de varios elementos. El primero hace referencia al fin para el cual fue registrado el documento. Si estamos en presencia de planos que se registran para fraccionamientos, divisiones o reuniones de fincas, operara la caducidad, no así para planos que representen o describan fincas completas. En el caso concreto de planos que corresponden a filiales, si el mismo indica que es parte de una finca filial o para reunir dos o más fincas filiales, la Subdirección Catastral aplicará la caducidad en esos documentos. Por el contrario, si el plano se refiere a una finca filial completa, no operará la caducidad. Mismo razonamiento se aplicará a planos inscritos para concesiones en la zona marítimo terrestre.

El segundo elemento, se refiere a la fecha de inscripción. Si los planos fueron inscritos después del 27 de setiembre del 2008, se aplicarán los términos del artículo 71 citado. Planos inscritos con anterioridad a esa fecha, no se aplica caducidad y los efectos jurídicos de los documentos se mantienen hasta que se cancele su inscripción, conforme a los términos que dispone el artículo 474 del Código Civil y artículos 86 siguientes y concordantes del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545.

El tercer elemento, hace referencia a la utilización del documento en un movimiento registral antes de que el plano entre en caducidad. Si de la publicidad



registral podemos desprender que el plano ha sido utilizado para describir un asiento registral, la caducidad no operara, caso contrario el instituto de la caducidad funcionara en forma lapidaria.

De igual forma, mediante la Directriz RIM-003-2011, dictada por el máster Oscar Rodríguez Sánchez, Director del Registro Inmobiliario, en fecha 20 de octubre de 2011, y que fue publicada en la Gaceta No. 228, de 28 de noviembre de 2011, se definió que el plazo de vigencia de los planos que se registren para la localización de derechos es de tres años, a partir de su registración. Los anteriores casos se constituyen en la excepcionabilidad del artículo 71 transcrito. En los casos que opera la cancelación del asiento por lo dispuesto en el artículo 71 de cita, el Sistema de Información de Planos (SIP) publicitará en la imagen del documento nota textual que dispone: **“CANCELACIÓN, Fecha, CANCELACION AUTOMATIDA SEGÚN ART. 71 RLCN;** y en la pantalla de Datos Generales se indicará en el estado **“CANCELADO”**.

**III.- DE LA CANCELACION DE ASIENTOS CATASTRALES.** Amparados en el Principio citado, debemos manifestar que la cancelación de asientos catastrales encuentra sustento en el artículo 474 del Código Civil y los artículos 86 siguientes y concordantes del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, teniendo claro que se cancelarán asientos únicamente cuando la parte a cuyo favor se encuentra inscrito el derecho lo solicite, o en aquellos casos que la **Autoridad Jurisdiccional** así lo ordene. En estos casos se indicará en la imagen del plano **CANCELACION**, la fecha de la cancelación y el nombre del registrador que practicó el asiento. Al igual que en el caso anterior, se indicará en la primera pantalla en estado: **CANCELADO**.

**IV.- DE LA MODIFICACION DE ASIENTOS.** La modificación de asientos catastrales, es la aplicación más pura del Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, principio que exige la concatenación de asientos catastrales. De los asientos existentes en el Registro Inmobiliario, deberá resultar una **perfecta secuencia del titular del plano y de los derechos registrados,** así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Tenemos entonces, que siempre que un plano se registre y modifique a otro gráficamente o en cuanto a citas, debe el profesional indicar mediante nota tal modificación, precisamente porque ese plano es coincidente gráficamente con el plano presentado. En el Sistema de Información de Planos (SIP), ese principio se manifestará al publicitar la relación de un asiento catastral con otro a través de los llamados planos “padres” y planos “hijos”, entendido este término para aquellos planos que mediante nota indican tal situación, actuación que encuentra sustento en los artículos 21 y 69 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Aclaremos, estaremos en presencia de un plano hijo, cuando este asiento se encuentre

contenido dentro del polígono de un plano y exista una perfecta relación entre los antecedentes registrales; y será plano padre, cuando se presente una segregación de ese polígono, en cuyos casos el Sistema lo publicitará. No existirá esa "consanguinidad", cuando los documentos difieran en cuanto a la génesis de las fincas, en cuyo caso, estaríamos al frente de una sobreposición o traslape de asientos.

**V.- DE LA HISTORIA DE UN ASIENTO CATASTRAL.** Como corolario a este análisis debemos recalcar, que el Sistema de Información de Planos (SIP), registra y publicita todos los movimientos que han tenido los asientos catastrales, desde su constitución, modificación hasta su cancelación, siendo los mismos el reflejo de lo que dispone y tutela el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Número 6545, -Principio de Tracto Sucesivo-, es por ello que resulta improcedente cercenar información del sistema, cuando la misma constituye parte del historial de un asiento catastral.

Atentamente

**REGISTRO INMOBILIARIO**

ORIGINAL }  
FIRMADO } *Lic. Marlon Aguilar Chaves*

**Lic. Marlon Aguilar Chaves**  
**SUBDIRECTOR CATASTRAL**

