

CRITERIO DE CALIFICACION REGISTRAL DGRN N° 02-86

No es necesario plano catastrado para inscribir por separado secciones de fincas que constituyen porciones independientes cuando el Estado para fines de utilidad pública deja un resto inscrito en porciones y cuando las mismas se hayan constituido con anterioridad a esta resolución.

El siguiente criterio se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6, inciso 4 de la Ley del Registro Nacional y sus reformas y deroga el emitido anteriormente sobre el mismo asunto en fecha 8 de julio de 1985.

Según estipula el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, número 6545 de 25 de marzo de 1981, para toda división o segregación de inmuebles se requiere plano de agrimensura inscrito en el Catastro.

En el Registro Inmobiliario se encuentran inscritas fincas divididas en porciones independientes. Algunas de estas porciones indican sus medidas, linderos, naturaleza y situación completas. Es decir, cada una de éstas constituye registralmente una finca perfectamente identificable en el Registro con un nexo o cordón umbilical que es el número de finca o de matrícula, que la relaciona con otra u otras porciones de terreno. Lo mismo sucede cuando se abre un nuevo camino, en cuyo caso el Estado ha adquirido una área y el resto queda en porciones. Actualmente y bajo el sistema de Folio Real, es imposible, inscribir en un único folio real, dos o más porciones independientes con su descripción completa.

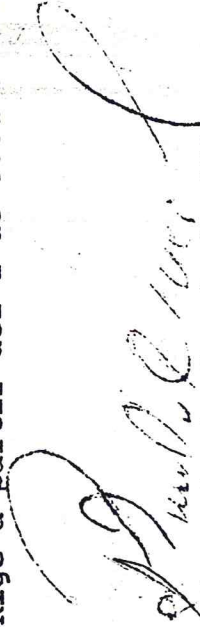
Por las razones anteriores, el Registro debe favorecer la inscripción por separado de las porciones de finca que constituyen por sí solas un inmueble independiente.

En vista de lo anterior se dispone:

1. Que para efectos registrales es conveniente eliminar las fincas existentes en porciones.

2. Que dicha eliminación debe hacerse paulatinamente conforme se movilicen dichos inmuebles.
3. Que en el caso de que dichas porciones resulten de adquisiciones que ha realizado el Estado o sus instituciones, ya sean caminos, carreteras y otros proyectos de interés público, el Registro de oficio inscribirá las porciones resultantes como fincas independientes; si constare la descripción completa de cada porción.
4. Que en fincas ya constituidas en porciones con anterioridad, ya sea que consten en el Registro o en documentos con fecha anterior a la de este criterio de calificación, con descripción completa de cada porción, no se exigirá plano catastrado para que las mismas se constituyan en fincas independientes.
5. Lo anterior no es aplicable a fincas constituidas por dos o más porciones con medida conjunta o global.
6. En los demás casos, de acuerdo con la Ley y con el Criterio de Calificación Registral, N°005-82 DGRN de 9 de julio de 1982, se continuará exigiendo plano catastrado cuando se segreguen lotes de finca o se divida materialmente un inmueble. El presente criterio de calificación se aplicará a todos los documentos otorgados con posterioridad a esta fecha.

Rige a partir del 1 de Octubre de 1986.


Lic. Rolando Chacón Murillo
Curridabat, Registro Nacional.