

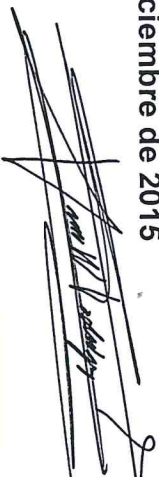

**CIRCULAR RIM-012-2015.**

**DE:** Msc. Oscar Rodríguez Sánchez  
Director Registro Inmobiliario

**PARA:** Subdirector Registral, Subdirector Catastral, Coordinaciones Generales, Coordinadores de Registradores y Registradores de la Subdirección Catastral, Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, Biblioteca del Registro Nacional.

**ASUNTO:** Procedimiento para el reparto, calificación e inscripción de proyectos inmobiliarios.

**FECHA:** 2 de diciembre de 2015

**PRIMERO:** Que dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se tiene la potestad de emitir criterios y directrices que permitan realizar las distintas labores relacionadas con el recibo, calificación, inscripción y despacho de los documentos sometidos a inscripción, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados.

**SEGUNDO:** Que el 27 de setiembre del 2008, entró en operación el nuevo Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 34331-J, mismo que adecua los requerimientos registrales, organizativos y técnicos con el fin de lograr los objetivos del Registro Inmobiliario, dentro del marco de la Ley del Catastro Nacional N° 6545, así como también agiliza y mejora los servicios públicos que presta el Catastro Nacional, estableciendo mecanismos legales que le permitan cumplir sus objetivos.

**TERCERO:** Que los Criterios y Circulares, dictados por esta Dirección, son normas de carácter interno con sustentación jurídica, cuyo fin primordial es unificar criterios de calificación, normar procedimientos carentes de una base racional o lógica; por lo que son de acatamiento obligatorio por parte de los funcionarios con actividades registrales.

**CUARTO:** Que la función calificadora del Catastro es relevante como labor controladora de legalidad, por lo que los Registradores de este registro se encuentran por ley, obligados a verificar que todos los planos por registrar, se ajusten al ordenamiento jurídico. Dentro de este acervo de documentos sujetos a inscripción, en la actualidad se presentan para la calificación documentos que se

pretendendescribirfuturos movimientos registrales relacionados a uno o más inmuebles, como es el caso de proyectos o desarrollos en cementerios, urbanizaciones, condominios o fraccionamientos en vías de urbanización; que por el número de documentos por proyecto, requierenuuna calificación unificada de los criterios de calificación en la interpretación de la información contenida en estos;considerando que la calificación deberá ser clara y concisa y que con ella no se vea afectado el servicio brindado. De allí, la imperiosa necesidad que esos proyectos –por la cantidad- deban sercalificados por funcionarios designados, previa valoración y aval de la Jefatura inmediata y distribuidos entre estos a través en el Sistema de Información de Planos (SIP).

**QUINTO:** Hasta tanto no se disponga de un proceso depurado dentro del SIP, que permita un reparto automático paraeste tipo dedocumentosyque ingresen al proceso decalificación, exige que la Administración Catastral, establezcaun procedimiento para realizar esa función, siendo potestad de los Coordinadores de Proceso Catastral con el aval previodel Coordinador General del Departamento Catastral Registral, se tendrán quedesignarlos Registradores que deberán realizar la calificación de estos desarrollos, debiendo los Coordinadores, dejar constancia en el Sistema de Información de Planos (SIP), de tal hecho, a través de la justificación correspondiente en el proceso de reasignación de planos.

**SEXTO:** Que el artículo 8 inciso c) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario le da facultades a la Dirección de este Registro para que ejerza labores de dirección y coordinación sobre la Subdirección Catastral, la Subdirección Registral y sus dependencias, en procura de un adecuado funcionamiento institucional, siendo factible; para ésta, dictar directrices o circulares en procura de un mejor servicio a los administrados. De ahí que al no poseer el Sistema de Información de Planos (SIP), un adecuado sistema de reparto que permita la distribución y asignación de estos desarrollos se hace necesaria que la designación de los planos ingresados correspondientes a estos caso se realice por cuanta de los Coordinadores de Proceso, de previo a la aprobación y control del Coordinador General del Departamento Catastral Registral.

**SETIMO:** Que el Registro Inmobiliario, propiamente la Subdirección Catastral en la actualidad posee una cartografía que permite verificar los levantamientos de agrimensura plasmados en planos y correspondientes a los desarrollos de proyectos provenientes de cementerios, propiedades en condominio, urbanizaciones y fraccionamientos en vías de urbanización, los cuales deben de ser calificados en conjunto con el fin de verificar y controlar la geometría y los parámetros técnicos de la conformación de ésta, por lo que el actual reparto del Sistema de Información de Planos (SIP), imposibilita un reparto masivo de documentos impidiendo que exista una calificación unitaria y concordante entre Registradores al no contar éstos, con el conjunto de documentos que constituyen el proyecto en desarrollo; siendo necesario dictar la presente circular de manera que exista no solo una asignación grupal de documentos entre Registradores determinados permitiendo la uniformidad en la calificación de este tipo de

documentos y no ocasionar inconvenientes en los procesos de calificación, incluyendo los recursivos.

**OCTAVO:** Que la lógica y la racionalidad deben imperar en las actividades y funcionamiento de cada uno de los Registros que integran el Registro Nacional, de allí que los actos deben estar ajustados a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia, e incluso actualizar las técnicas de registración conforme a los cambios tecnológicos o bien a la información a disposición de este registro, tal y como lo dispone el ordenamiento jurídico.

**POR TANTO:**

**PRIMERO:** Hasta que se realicen los ajustes necesarios en el Sistema de Información de Planos (SIP), para la asignación de documentos a partir de un reparto estructurado de documentos correspondientes a proyectos correspondientes a cementerios, urbanizaciones, condominios o fraccionamientos en vías de urbanización, corresponderá a los Coordinadores de Proceso Catastral o al Coordinador del Departamento Catastral Registral de la Subdirección Catastral, determinar si el conjunto de planos del proyecto que se presenta a inscripción, puede ser calificado dentro de los términos de la presente Circular, asignando y autorizando su reparto a través del Sistema de Información de Planos (SIP).

**SEGUNDO:** Será obligación del funcionario que autorice el reparto de los documentos con las características aquí señaladas, dejar constancia de tal acto en el Proceso de Reasignación de Planos que consta en el Sistema de Información de Planos (SIP).

**TERCERO:** Con el fin de asegurar la transparencia del proceso, la asignación de los Registradores para desarrollar esta actividad de calificación de planos correspondientes a proyectos de desarrollo, quedara a juicio de la Coordinación General del Departamento y podrá ser rotativa de manera que se consideren la conveniencia del servicio y las cargas de trabajo.