

1984

CRITERIO DE CALIFICACION DGRN N° 003-84

Asunto: Aplicación del artículo 30 de la ley 6545, Ley de Catastro y su Reglamento en relación con la obligatoriedad del plano catastrado en segregaciones de tumbas o nichos de cementerios.

El presente criterio se emite de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 del Reglamento a la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo N° 13607-J de 24 de abril de 1984 y el artículo 6, inciso 4 de la Ley del Registro Nacional N° 5695 reformada por la Ley N° 6934 de 20 de diciembre de 1983.

De acuerdo al artículo 110 del Reglamento a la Ley de Catastro que dispone resolver que para los casos no previstos, se emite la presente a fin de aclarar la exigencia del plano catastrado para tumbas de cementerio.

La Ley 6545, de Catastro Nacional, en su artículo 30 exige para toda división o segregación de inmuebles un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley.

A raíz de lo omiso de esa disposición hubo diversos criterios sobre su aplicación al relacionarlo con el Reglamento a la Ley, definiéndose en el Criterio Registral N° 005-82 mencionado, que para cada segregación se requería un único plano catastrado.

El plano catastrado como requisito para segregar o dividir un inmueble, evidencia el interés del Estado en la objetividad del derecho de propiedad y complemento ordenador del territorio, el plano se constituye contralor de la calidad o cantidad de servicios que una municipalidad está en capacidad de ofrecer, controla el crecimiento urbanístico para evitar la concentración de unidades no funcionales y permite evaluar el uso que por su ubicación debe dársele a la tierra.

Hay aspectos relevantes para la comunidad en tanto las segregaciones se realicen con objetivos habitacionales, industriales y de servicio público, lo cual requiere de un control por parte del Estado, sin embargo existen fincas que no llenan esos cometidos, convirtiendo cierto tipo de segregaciones en algo especial, por el uso mismo que se le da a las fincas resultantes.

En el caso concreto de los cementerios la segregación o división tiene connotaciones especiales, ya sean éstos privados o públicos, creados o por crearse en un futuro, y el sistema usado para efectos de compraventa ha sido la segregación o división constituyendo fincas independientes para cada uno de los nichos o tumbas, teniendo en definitiva un uso y finalidad especiales.

Estos nichos o tumbas miden por su función áreas que no sobrepasan por lo general los tres metros cuadrados, lo cual no permite que se le apliquen las normas que para fraccionamiento y urbanización ha dictado el INVU y que son aplicables a otras situaciones.

La seguridad jurídica que debemos proteger en cuanto a la posibilidad de determinar cual es el lote correspondiente a un propietario por medios gráficos sustraen, en este caso, al plano catastrado individual por impráctico y poco o nada funcional, consideramos que por ser una propiedad de inmuebles especial, por su uso, función y cabida, los procedimientos de inscripción deben ser especiales, sin que sea excesivamente oneroso para el particular y que asimismo el Estado se permita un control de las propiedades, su ubicación correcta y su relación con el propietario, por no estar sustraída ésta empresa del tráfico inmobiliario.

Por lo anterior y para todos los efectos registrales, no debe ponerse defecto en planos a catastrar por bloques o jardines de cementerios, los cuales servirán, incluyendo las tumbas, debida y claramente definidas, para segregarse en el Registro Público de la Propiedad fincas individuales para cada una de las tumbas, sin que se requiera un único plano catastrado para cada una. El notario autorizante del documento donde consten esas segregaciones, deberá consignar el número de plano catastrado del jardín o bloque donde se encuentra la tumba a segregarse así como especificar la nomenclatura del bloque o jardín y el número que dentro de éste le corresponde a la tumba.

Asimismo, y por medio de otra resolución, el Catastro definirá los requisitos que debe contener el plano a registrar, el cual debe quedar a entera satisfacción de este Registro.

Transitorio: Las empresas públicas o privadas, que manejen cementerios y que quieran seguir catastrando planos por cada una de las tumbas pueden hacerlo sin que eso sea motivo de objeción al catastrar o al presentar documentos que contengan segregaciones ante el Registro de la Propiedad. Curridabat, 5 de setiembre de 1984.

Lic. Rolando Chacón Murillo

Director General

Registro Nacional