RESOLUCION 2104-2007

DIRECCION DEL CATASTRO NACIONAL A LAS NUEVE HORAS DEL TREINTA Y UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL SIETE.

PROCEDIMIENTO PARA EL RECIBO, TRAMITE Y APROBACION DE LOS PLANOS GENERALES DE CONDOMINIOS Y DE LOS PLANOS DE PARCELAS AGRICOLAS APROBADOS POR LA DIRECCION DE URBANISMO DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.

SE EMITE LA PRESENTE RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE CATASTRO NACIONAL, NUMERO 6545 Y SU REGLAMENTO Y LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, NUMERO 7933 Y SU REGLAMENTO.

RESULTANDO:

1. Que el artículo quinto de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establece que la escritura constitutiva que se presente al Registro para la inscripción, debe ir acompañada del plano debidamente aprobado por las instituciones respectivas, en el que constaran todos los datos pertinentes a la finca matriz, las fincas filiales o áreas privativas, las áreas comunes y las tablas de áreas y distribución.
2. Que el artículo 18 del Reglamento a la Ley No. 7933, dispone: "La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de Bienes Inmuebles, en la Sección de Propiedad en Condominio, de conformidad con el artículo 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento del Registro Público y a las disposiciones generales que emita la Dirección de ese Registro".
3. Que los planos constructivos correspondientes a condominios han sido archivados en el Catastro Nacional, por ser esta institución la que tiene experiencia en el manejo, archivo y custodia de planos, no obstante no existe por parte del Catastro una calificación y aprobación de los citados documentos, precisamente porque tal actividad es propia de la Dirección de Urbanismo, la Municipalidad y el Ministerio de Salud.
4. Que en la actualidad los citados documentos están siendo recibidos, escaneados y distribuidos entre los señores registradores del Catastro Nacional por parte del Diario, sin embargo no existe un procedimiento de inclusión al Sistema de Información de Planos (SIP), que permita publicitar los mismos.
5. Que de igual forma no existe un proceso para tramitar y publicitar los Planos de Parcelas Agrícolas que han sido visados por la Dirección de Urbanismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, no obstante el Capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el artículo 46 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, y la Circular No. DCAT-595-2006 obliga a la visación por parte de la Dirección de Urbanismo en todo plano que accese por servidumbre agrícola.
6. Que de igual forma, conforme lo dispone el artículo 59 inciso e) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el Catastro Nacional debe ejercer un control de legalidad, garantizándose que los planos que se inscriban en este registro, cuenten con un acceso adecuado acorde con el ordenamiento jurídico y la Ley de Planificación Urbana. En ese sentido debe procurar que los accesos sean publicitados, dejando constancia de ello en el Sistema de Información de Planos.
7. Que el artículo 49, inciso b) faculta al Catastro Nacional a emitir recomendaciones técnicas de índole general en resoluciones consideradas, con el objetivo de crear procedimientos que permitan dar

cumplimientos con los objetivos del catastro, teniendo como norte principal, contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento de la información catastral, a efecto de garantizar al Estado y al propietario la corrección técnica del documento.

8. Que el Principio de Publicidad Registral dispone que lo que consta en los asientos catastrales, es lo que verdaderamente existe, de allí que sea indispensable crear un procedimiento que permita dar publicidad a los Planos de Condominios y a los Planos de Parcelas Agrícolas, avalados por la Dirección de Urbanismo, a efecto de que los registradores de Bienes Inmuebles, en el primer caso, y del Catastro Nacional, en el segundo, puedan consultar y verificar que los documentos cuentan con los visados correspondientes, sin que sea necesario, en el caso de los Planos de Parcelas Agrícolas, solicitar el visado de la Dirección de Urbanismo en los planos individuales, toda vez que el mismo consta en ese plano general.

9. Que la Ley de Protección al ciudadano del Exceso de Requisitos y Tramites Administrativos, Número 8220 de 4 de marzo del 2002, dispone en su artículo segundo: "La información que presenta un administrado ante una entidad, órgano o funcionario de la Administración Pública, no podrá ser requerida de nuevo por estos, para ese mismo tramite u otro en esa misma entidad u órgano. De igual manera, ninguna entidad, órgano o funcionario público, podrá solicitar al administrado, información que una o varias de sus mismas oficinas emitan o posean..."

POR TANTO:

De conformidad con las anteriores consideraciones técnicas y legales, se crea el procedimiento de recibo, escaneo, trámite e inclusión al Sistema de Información de Planos (SIP) de los Planos de Condominio y de los Planos de Parcelas Agrícolas aprobados por la Dirección de Urbanismo, el cual se establece de la forma siguiente.

PRIMERO: El Diario del Registro Inmobiliario procederá a recibir los Planos de Condominio y de los Plano de Parcelas Agrícolas aprobados por la Dirección de Urbanismo, los escaneará, les asignará un número de presentación, para posteriormente distribuirlos entre los registradores del Catastro Nacional conforme al rol establecido.

SEGUNDO: El registrador que tenga a su cargo un Plano de Condominio o un Plano de Parcelas Agrícolas, procederá a incluirlo al Sistema de Información de Planos y asignarle un numero de registro, sin realizar ningún tipo de calificación, en el entendido que la inclusión que realice es única y exclusivamente para publicitar los citados documentos.

TERCERO: Todo registrador del Catastro Nacional, que tramite planos de agrimensura con servidumbres agrícolas, y que sean las mismas que constan en el Plano de Parcela Agrícola, podrá ordenar la registracion sin que sea necesario solicitar el visado de la Dirección de Urbanismo en los planos individuales referentes al acceso, siempre y cuando el visado conste en el citado Plano.

Rige a partir de su publicación

Ing. Jorge Avendaño Machado
DIRECTOR CATASTRO NACIONAL

c.c: Licda. Laura Chinchilla Miranda
Ministra de Justicia
Lic. Dagoberto Sibaja Morales
Director General Registro Nacional
Msc. Oscar Rodriguez Sánchez

Director Registro de Bienes Inmuebles
Msc. Kattia Salazar Villalobos
Directora Plataforma de Servicios Digitales
Ing. Ricardo Loría Sáenz,
Coordinador del Área Catastral Registral
Coordinadores de Registradores
Registradores del Catastro Nacional