

DRI-01-0522-2020

Curridabat, 9 de setiembre de 2020

Señora
Irene Campos Gómez
Ministra
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Estimable señora:

Asunto: Aplicación del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

Antecede un saludo. En fecha 21 de febrero del 2020, mediante el oficio DRI-01-0146-2020, el otrora Director del Registro Inmobiliario, máster Oscar Rodríguez Sánchez, solicitó audiencia para realizar nuestras observaciones al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones al Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Dicha gestión fue reiterada a su persona el 11 de mayo del 2020, mediante el Oficio DRI-01-0309-2020, suscrito por el máster Jorge Enrique Alvarado Valverde, actuando como Director a.i. del Registro Inmobiliario.

En forma concreta se solicitó un espacio que permitiera señalar puntualmente observaciones al nuevo Reglamento y que incidían en la función de calificación e inscripción, tanto de planos de agrimensura como de escrituras públicas. Es así como, con la participación activa de los funcionarios Marlon Aguilar Chaves, Desireé Sáenz Paniagua y Ricardo Loría Sáenz, durante todo este año se trabajó en las sesiones programadas por la Comisión que usted presidió.

Nuestros funcionarios fueron sumamente claros en exponer las observaciones técnicas y jurídicas que imposibilitan al Registro Inmobiliario aplicar adecuadamente este reglamento. De igual forma, se indicó la necesidad de modificar los artículos 79, 81 y 85 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 6545, remitiendo incluso el texto de las normas que debían modificarse. Sin embargo, nuestra petitoria no fue atendida y sorpresivamente, a cuatro días de entrar en vigencia el citado Reglamento, nos encontramos en la misma situación: la imposibilidad de aplicar esa nueva normativa.

Reiteramos que como ciudadanos y como institución tenemos un gran interés en la existencia de una planificación adecuada del territorio nacional, pero para ello se

Público

deben tener normas técnicas y jurídicas claras y precisas, que favorezcan la función de las instituciones y profesionales involucrados en la división predial. Manifestamos nuestra satisfacción a la iniciativa y esfuerzo de esa Institución en procura de mejorar y resguardar la planificación urbana de nuestro país, pero las dudas primigenias que permitieron nuestra participación persisten con la publicación que se da en el Alcance No. 236 a la Gaceta No. 224. El Registro Inmobiliario se encuentra imposibilitado de solicitar los visados en los términos que establece la modificación al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, en forma concreta, no podemos solicitar visados de la Dirección de Urbanismo a planos correspondientes a fraccionamientos. En una aplicación estricta de nuestra normativa, y teniendo como norte el Principio de Legalidad que informa las actuaciones de la Administración y que consagran los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, únicamente estamos legitimados para solicitar visados de los gobiernos locales. De igual forma, y teniendo como norte jurídico el Principio de Supremacía de las Normas contenido en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública, resulta más que apropiado acotar como observación principal que este Reglamento no tiene rango de Decreto Ejecutivo, lo que sí tiene el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 34331-J de setiembre de 2008.

Como Institución, somos respetuosos de las competencias conferidas por ley o por reglamento, no dudamos de la importancia que tiene el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo como ente rector en materia urbanística, pero tampoco podemos dejar de lado las competencias conferidas que constitucionalmente tienen los Gobiernos locales para administrar y controlar su territorio y que recogen los artículos 79, 81 y 85 del Reglamento a la Ley de Catastro. Insistimos, para que el Registro Inmobiliario pueda aplicar la modificación realizada deben derogarse los artículos de nuestro reglamento, o bien, modificarse en los términos que establecimos en la propuesta que fue aprobada por la Comisión Jurídica y la Comisión General.

Finalmente, insistió el Registro Inmobiliario en la necesidad que se diera capacitación a los señores Notarios, quienes deben modificar su actuación al constituir los accesos excepcionales (anteriores servidumbres urbanas). No queda ninguna duda que la falta de capacitación de los señores Notarios incidirá en la función de calificación de los testimonios de escritura y ello incrementará la devolución de los documentos. En este orden de ideas, se comprometieron nuestros funcionarios a realizar la capacitación a lo interno, tanto para los funcionarios catastrales como registrales, así como a modificar el Sistema de Información de Planos (SIP) para que se publiciten esos accesos en los planos.

Adjunto el documento que fuera en su oportunidad remitido por el Registro Inmobiliario y que fue aprobado con modificaciones.

REGLAMENTO	PROPUESTA INVU	PROPUESTA NUESTRA
<p>Artículo 79.—Visados. El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por la respectiva municipalidad, consignando en el plano dicho visado. Asimismo, no aplicará el Catastro Nacional la ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente con fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad o a distritos no urbanos. La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro. Los visados de casos especiales se regirán de la siguiente forma:</p> <p>a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.</p> <p>b. Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad</p>	<p>El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones legales expresamente admitidas por la respectiva Municipalidad y las instituciones competentes, mediante el visado correspondiente. El Catastro Nacional no aplicará la Ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan a fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad o a distritos no urbanos, excepto en los casos de fraccionamientos con fines urbanísticos. Los visados de casos especiales se regirán de la siguiente forma:</p> <p>a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.</p> <p>b. Para fraccionamientos simples, el visado requerido, es el de la Municipalidad respectiva,</p>	<p>La Subdirección Catastral sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones legales expresamente admitidas por la respectiva Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, mediante el visado correspondiente. La Subdirección Catastral no aplicará la Ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan a fincas completas inscritas en el Registro Inmobiliario o a distritos no urbanos, excepto en los casos de fraccionamientos con fines urbanísticos. La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en la Subdirección Catastral. Los visados de casos especiales se regirán de la siguiente forma:</p> <p>a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.</p>

<p>respectiva independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.</p> <p>c. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.</p>	<p>tratándose de fraccionamiento en distrito urbano, o de un área previamente urbanizada.</p> <p>c. Para fraccionamientos con fines urbanísticos (fuera de cuadrantes urbanos o de un área previamente urbanizada) se requiere el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, previo al visado municipal.</p> <p>d. Para fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial, se requiere el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, previo al visado municipal.</p> <p>e. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes</p>	<p>b. Para fraccionamientos simples, el visado requerido, es el de la Municipalidad respectiva, tratándose de fraccionamiento en distrito urbano, o de un área previamente urbanizada.</p> <p>c. Para fraccionamientos con fines urbanísticos (fuera de cuadrantes urbanos o de un área previamente urbanizada) se requiere el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, previo al visado municipal.</p> <p>d. Para fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial, se requiere el visado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, previo al visado municipal.</p>
---	---	---

	<p>catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes si se trata de la red vial nacional.</p>	<p>e. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes si se trata de la red vial nacional.</p>
<p>Artículo 81.— Fraccionamiento. En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a las municipalidades donde se ubique el inmueble respectivo el otorgamiento de visado para fraccionamientos; asimismo corresponde a dichas corporaciones la verificación y responsabilidad sobre el cumplimiento de</p>	<p>En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a la Municipalidad donde se ubique el inmueble respectivo, el otorgamiento de visado para fraccionamientos. Además, asumirá la responsabilidad de verificar el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, dentro de los cuales se</p>	<p>En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a la Municipalidad donde se ubique el inmueble respectivo, el otorgamiento de visado para fraccionamientos. Además, asumirá la responsabilidad de verificar el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, dentro de los cuales se</p>

<p>requisitos para cada tipo de fraccionamiento, principalmente en lo relativo a fraccionamientos con fines de urbanización; el Registro Nacional y sus dependencias, conforme lo establecido en el artículo 34 de la ley indicada, constatará la existencia del visado municipal, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos.</p> <p>En los planos para fraccionamiento se exigirá:</p> <p>a. Cuando se trate de fraccionamiento de fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indicar el número del plano catastrado de la finca madre si lo hubiere; 2. Indicar el área de la finca madre; y <p>b. Cuando se trate de urbanizaciones, el Catastro Nacional solicitará un plano general firmado por el ingeniero topógrafo u otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos de</p>	<p>contempla el visado de las instituciones competentes según la materia.</p> <p>De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana, el Registro Nacional y sus dependencias, constatará la existencia del visado municipal correspondiente, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos.</p> <p>En los planos para fraccionamiento se exigirá:</p> <p>a. Cuando se trate de fraccionamiento de fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indicar el número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiere. 2. Indicar el área de la finca madre; y <p>b. Cuando se trate de urbanizaciones, y fraccionamiento con fines urbanísticos, el Catastro Nacional solicitará un plano general firmado</p>	<p>contempla el visado de las instituciones competentes según la materia.</p> <p>De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana, el Registro Nacional y sus dependencias, constatará la existencia del visado municipal correspondiente, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos. Esto tiene una mezcla de la Subdirección Registral y Catastral.</p> <p>En los planos para fraccionamiento se exigirá:</p> <p>c. Cuando se trate de fraccionamiento de fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Indicar el número de plano catastrado de la finca madre si lo hubiere. 4. Indicar el área de la finca madre; y <p>d. Cuando se trate de urbanizaciones, y fraccionamiento</p>
---	--	---

<p>la urbanización, visado por el INVU y la respectiva municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes de la urbanización. Además, debe indicarse el nombre oficial de la urbanización.</p>	<p>por el ingeniero topógrafo y otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos, visado por el INVU y la respectiva Municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes a fraccionar. Además, cuando se refiere a proyectos urbanísticos debe indicarse el nombre oficial de la urbanización.</p>	<p>con fines urbanísticos, la Subdirección Catastral solicitará un plano general firmado por el ingeniero topógrafo y otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos, visado por el INVU y la respectiva Municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes a fraccionar. Además, cuando se refiere a proyectos urbanísticos debe indicarse el nombre oficial de la urbanización.</p>
--	---	---

<p>Artículo 85.— Servidumbres. Cuando se levanten planos de agrimensura contemplando servidumbres, se seguirán las siguientes reglas:</p> <p>a. En los planos de inmuebles que accedan mediante servidumbre de paso, ésta se indicará gráficamente, no necesariamente a escala, hasta su intersección con la vía pública, todo concordante con los artículos 375 y 398 del Código Civil; queda a salvo lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana para fraccionamientos posteriores. También se debe indicar literalmente el o los predios sirvientes.</p> <p>b. En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso debidamente inscritas y materializadas en el</p>	<p>Acceso excepcional para uso residencial. Cuando se levanten planos de agrimensura contemplando accesos excepcionales para uso residencial, se seguirán las siguientes reglas:</p> <p>a. En los planos de inmuebles que accedan mediante acceso excepcional para uso residencial, esta se indicará gráficamente, no necesariamente a escala, hasta su intersección con la vía pública, todo concordante con los artículos 375 y 398 del Código Civil; queda a salvo lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones. También se debe indicar literalmente el o los predios sirvientes.</p> <p>b. En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso debidamente</p>	<p>Para el inciso a) no puede remitir a artículos que hablan sobre las servidumbres, más bien debe definirse conforme a lo que habíamos redactado.</p> <p>(Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de los cuadrantes urbanos. Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima establecida en el ARTICULO 20.)</p> <p>Tomar en cuenta que la nota técnica debe decir a favor y en contra y todavía no tenemos el número de los predios</p>
--	--	---

<p>terreno, el agrimensor deberá indicar literalmente la identificación del fondo dominante, así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos.</p> <p>c. En los planos a catastrar para derechos indivisos que no tengan acceso directo a vía pública, se confeccionará el plano de agrimensura de conformidad con el artículo 400 del Código Civil y el plan regulador respectivo.</p> <p>d. Los planos a catastrar que acceden por servidumbres de paso concordantes con lo estipulado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones deberán contar de previo con el visado Municipal. Además el Agrimensor deberá indicar la identificación del o</p>	<p>inscritas y materializadas en el terreno el profesional en topografía deberá indicar literalmente la identificación del fondo dominante, así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos.</p> <p>c. En los planos a catastrar para derechos indivisos que no tengan acceso directo a vía pública, se confeccionará el plano de agrimensura de conformidad con el artículo 400 del Código Civil y el Plan Regulador respectivo.</p> <p>d. Los planos a catastrar que acceden por servidumbre de paso concordantes con lo estipulado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU deberán contar de con el</p>	<p>servientes y dominantes. Todo esto varía.</p> <p>Para el inciso c) no puede invocarse el artículo 400, toda vez que el derecho de paso es una solución legal y exige la demanda de todos los predios colindantes y es otorgada por la autoridad jurisdiccional. Y si no hay plan regulador???</p> <p>Sobre el punto d), vuelve a decir servidumbre de paso, igual observación en cuanto a los sirvientes y dominantes.</p>
--	--	--

<p>los inmuebles sirvientes. Cuando el inmueble esté ubicado en zona catastrada, la servidumbre debe estar debidamente georeferenciada. Cuando en el plano a catastrar el acceso se dé por Servidumbre Agrícola, Ecológica u otra especial, se registrará de conformidad con lo establecido por leyes especiales y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos.</p>	<p>visado de ese Instituto, previo al Municipal además, el profesional en topografía deberá consignar las características del o los inmuebles sirvientes. Cuando el inmueble está ubicado en zona catastrada, la servidumbre debe estar debidamente georeferenciada. Cuando en el plano a catastrar el acceso se de por Servidumbre Agrícola, pecuaria o forestal, se registrará de conformidad con lo establecido por leyes especiales y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.</p>	
<p>Artículo 33.—Requisitos para la inscripción de planos. Los planos de agrimensura que se presenten para su inscripción deberán contener los siguientes requisitos:...</p>		<p>Este fraccionamiento no cuenta con disposición de servicios, razón por la cual no se autorizará el permiso de uso por</p>

<p>h. En los casos que se citan a continuación, el plano de agrimensura deberá indicar una de las siguientes leyendas:....</p> <p>2. En fraccionamientos y reuniones: Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento o la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.</p>		<p>parte del Municipio, hasta que no se cuente con los mismos.</p> <p>“La utilización de este plano como un insumo para solicitar un permiso de construcción, dependerá de la autorización previa de la municipalidad respectiva”</p> <p>“La utilización de este plano para solicitar un permiso de construcción, dependerá de la autorización previa de la municipalidad respectiva”</p> <p>“Se requiere la autorización previa de la municipalidad, para solicitar un permiso de construcción con base en este plano.”</p>
<p>Artículo 71.—Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del</p>		<p>e) Los planos catastrados que correspondan a fraccionamientos y que no hayan sido utilizados en movimientos registrales a la fecha de entrada en vigencia de esta reforma quedará de</p>

<p>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:</p> <p>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;</p> <p>b. La inscripción de planos para información posesoria, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y</p> <p>c. La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.</p> <p>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.</p> <p>Transcurridos los términos mencionados en</p>		<p>pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y la Subdirección Catastral ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos técnicos de que disponga.</p>
--	--	---

<p>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.</p>		
<p>ARTÍCULO 10.- Certificado catastral es el documento expedido por el Catastro, mediante el cual se certifica que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral.</p>		<p>Documento expedido por el Registro Inmobiliario, mediante el cual se certifica la información contenida en el mapa catastral, oficializado mediante decreto ejecutivo. La información que contiene es tanto literal, numérica como gráfica, lo que permite fácil interpretación para el usuario con conocimiento en el tema.</p> <p>Instrumento descriptivo que permite publicitar la geometría y la juridicidad de un predio y que es el resultado oficial de la información gráfica y literal del predio, amparada a la</p>

		descripción geométrica y matemática de los inmuebles.
--	--	---

Insistimos, sin una modificación a nuestra normativa resulta imposible la aplicación de la modificación al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

De usted atentamente;

REGISTRO INMOBILIARIO



Msc. Mauricio Soley Pérez
Director

Ing. Marlon Aguilar Chaves
Subdirector Catastral

c.i.
Sra. Fiorella Salazar, **Ministra de Justicia y Paz**
Sra. Fabiola Varela, **Directora General Registro Nacional**
archivo/consecutivo