

CRITERIO DE CALIFICACIÓN DGRN-001-99

Fecha: 28 de mayo de 1999

De conformidad con lo que establece el artículo 6 inciso 4, de la Ley de Creación del Registro Nacional N° 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, en cuanto a la potestad de unificar criterios de calificación registral de obligatorio acatamiento, se establecen los siguientes:

CRITERIOS PARA LA EXIGENCIA DE PLANO CATASTRADO

Tomando en cuenta que a partir del 22 de mayo de 1999, el requisito del plano catastrado debe ser exigido conforme a la ley, es importante dictar las siguientes pautas a seguir respecto de actos o contratos en los cuales dicho requisito no será necesario.

A- Código Notarial

Dentro de esta normativa se plantearon reformas a diferentes leyes en las cuales se hace referencia a la exigencia de plano catastrado, lo cual es conveniente retomar:

Artículo 174 (reforma el Art.30 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional).

Se exige el requisito de Plano catastrado en “todo movimiento” excepto en: cancelaciones hipotecarias; la afectación a patrimonio familiar; el embargo (rige a partir del 22 de mayo de 1999).

Artículo 175 (reforma el artículo 13 de la Ley 139 de la Ley de Informaciones Posesorias).

Se exige plano catastrado para rectificaciones de cabida en disminución (rige desde el 22 de noviembre de 1998).

Artículo 184 (adiciona el Art.33 a la Ley 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas, Ley Sobre Inscripción de documentos de el Registro Público.

Se exige plano catastrado para todo movimiento de cambio de situación o ubicación geográfica del inmueble (rige a partir del 22 de noviembre de 1998).

A.1 Excepciones de exigencia de plano catastrado

Para efectos registrales tanto el artículo 30 de la Ley 6545 del Catastro Nacional, como las circulares DRP-44-98 y DRP-49-98 de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble en sus numerales 5, párrafos 3 y 4; y numeral 12, excepcionan del requisito de plano catastrado los siguientes movimientos:

- La afectación a vivienda familiar
- Los embargos
- Las cancelaciones hipotecarias
- Los derechos indivisos (art.270 sptes C.C.
- Las ejecutorias judiciales
- En los restos de finca cuando se segrega un lote
- En las fincas que conste el número de plano catastrado

Sin perjuicio de las excepciones ya establecidas debe tomarse en cuenta los siguientes criterios de calificación:

- No será necesario plano catastrado para los movimientos sobre créditos hipotecarios y gravámenes
- En los casos en que el Estado traspase o adquiera de sus instituciones centralizadas o descentralizadas, no se debe exigir el plano catastrado. Este criterio no incluye los diferentes contratos que el Estado realice con sujetos de derecho privado, a los cuales si se les aplica la exigencia, ni cuando esos traspasos o adquisiciones impliquen segregación.
- Se mantiene la exigencia de plano catastrado para toda aquella operación o movimiento que por ley especial lo requiera

B) PROPIEDAD HORIZONTAL

Para trámites relacionados con la afectación a propiedad horizontal y sus diferentes movimientos; y además tomando en cuenta el Reglamento al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal que es Decreto 26259-MIVAH-MP, para efectos del requisito del plano catastrado se deben atender los siguientes criterios de calificación:

B.1 Fincas destinadas al régimen de propiedad horizontal (vertical y mixta)

- En todo caso en que se someta un inmueble al régimen de propiedad horizontal, la finca madre (la que se destina) requiere plano debidamente catastrado
- Tratándose de propiedad vertical o mixta, la constitución de finca matriz y sus filiales no requieren plano catastrado.
- Para movimientos posteriores, una vez constituidas las filiales, y siempre que en el Registro conste que la edificación está en proyecto o en proceso de construcción, no se requiere plano catastrado.
- Cuando se haga constar en escritura pública, que la edificación está terminada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, para todo movimiento posterior sobre las fincas filiales de ese condominio se debe exigir plano, salvo que se trate de alguno de los movimientos excepcionados en el punto A.1) de este criterio

B.2 Finca destinadas al Régimen de propiedad horizontal (horizontal).

- Tratándose de propiedad horizontal referida en el artículo 1.2 del Reglamento al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal que es Decreto 26259-MIVAH-MP, en la constitución de la finca matriz y sus filiales, NO se debe exigir plano catastrado, excepto para la finca madre (que se somete al régimen)
- Los movimientos posteriores sobre estas filiales si requerirán plano catastrado.

C) El criterio de calificación DGRN N° 003-84, seguirá vigente en todos sus extremos.