

N° 29397-J-MIVAH
EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y LOS MINISTROS DE JUSTICIA Y GRACIA
Y DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

En uso de las atribuciones constitucionales previstas en los incisos 18) y 45) del artículo 140 de la Constitución Política; en el artículo 2° y 13 de la Ley N° 6545, artículo 3° de la Ley N° 7472 del 20 de diciembre de 1994 para la Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.

Considerando:

1°—Que el Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S-MEIC derogó y sustituyó el Decreto Ejecutivo N° 24327-MP-MIVAH del 24 de mayo de 1995 y sus reformas, de creación de la Oficina Central para el Trámite de Visado de Planos de Construcción.

2°—Que la Ley de Propiedad Horizontal N° 3670 del 22 de marzo de 1966 fue derogada mediante Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999, en consecuencia quedó derogado el Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP que es Reglamento al artículo 8° de la Ley de Propiedad Horizontal N° 3670.

3°—Que el Capítulo VII del Reglamento de Construcciones en el acápite VII.10.4.1 hace referencia a la derogada Ley de Propiedad Horizontal N° 3670, por lo que en virtud del principio de seguridad jurídica resulta indispensable efectuar la derogatoria expresa de dicho numeral.

4°—Que en la modificación introducida por la Ley N° 7764, Código Notarial, al artículo 30 de la Ley N° 6545, del Catastro Nacional, se exige el plano de agrimensura para todo movimiento, excepto las cancelaciones hipotecarias, afectaciones al patrimonio familiar y el embargo.

5°—Que muchos propietarios de fincas filiales han visto limitado su derecho constitucional a la propiedad por no contar con el plano de catastro.

6°—Que al día de hoy no se ha producido ninguna declaración de zona catastrada de acuerdo con lo que establece la Ley N° 7764.

7°—Que de acuerdo con la definición de Plano de Agrimensura contenida en el inciso j), artículo 1° de la mencionada ley, lo que éste debe representar es la forma gráfica, matemática, literal y jurídica de cada finca, parcela o predio.

8°—Que con fundamento en lo anterior los datos que deben ser exigidos y revisados en un plano de agrimensura son: el polígono de la finca, parcela o predio, el área, el derrotero que indique la distancia y dirección de las líneas del polígono o las coordenadas de sus vértices, y su ubicación.

9°—Que al aprobarse los planos constructivos de un condominio, esto implica que el Ministerio de Salud ha revisado y dado el visto bueno para el respectivo proyecto, por ser el mismo conforme a las disposiciones de sanidad e higiene vigentes.

10.—Que muchos condominios, construidos y concluidos hace muchos años, con su finca matriz y fincas filiales debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, que forman parte del patrimonio de una familia o una empresa, no cuentan con plano catastrado.

11.—Que en la mayoría de los casos, el área inscrita de las fincas filiales no corresponde al área real, producto de un levantamiento de agrimensura, sino a la información contenida en los planos constructivos, por lo que muchas filiales se inscribieron incluso antes de iniciarse las obras.

12.—Que todo plano constructivo de un condominio o propiedad horizontal para su aprobación es revisado y visado tanto por la dirección de Urbanismo del INVU, por el Ministerio de Salud y por la Municipalidad respectiva.

13.—Que la ejecución de toda obra debe contar con un profesional responsable de su correcta edificación y desarrollo.

14.—Que en los casos de fincas en condominio, para inscribir un plano de agrimensura en la Oficina de Catastro se exigen nuevos visados de las instituciones que ya previamente aprobaron y visaron los planos constructivos, haciendo demasiado caro y engorroso los trámites para catastrar un plano de agrimensura.

15.—Que por los principios de razonabilidad técnica, jurídica, de igualdad y en el fin, así como los de racionalidad y proporcionalidad que ha desarrollado la Sala Constitucional en diversos votos, entre ellos el 1925-91; 1420-91; 208-96; 1510-96; 3445-200 y 8744-2000, no se le pueden poner obstáculos ni restricciones abusivas a los derechos de los administrados.

16.—Que los planos de agrimensura no crean, modifican ni extinguen derechos reales.

17.—Que no se deben exigir requisitos que no sean constitucionales, legales ni esenciales para el disfrute y disposición del derecho real de propiedad.

18.—Que es necesario facilitar y agilizar la inscripción de los planos de fincas filiales.

Decretan:

Artículo 1º—Reformar los artículos 65, 66, 67, 68, 69, 70 y 71 del Decreto Ejecutivo N° 13607-J, publicado en *La Gaceta* N° 100 del 25 de mayo de 1982, que es Reglamento a la Ley N° 6545 del Catastro Nacional, para que se lean de la siguiente manera:

De la Propiedad Horizontal

Artículo 65.—Para la inscripción de planos de agrimensura, estos deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Indicación de que se trata de una finca filial.
- b) Números de la finca o fincas matrices y de la filial.
- c) En los condominios de lotes, al menos 2 acotes de la finca filial desde puntos o vértices permanentes externos a dicha finca filial.
- d) En los condominios verticales, al menos dos acotes de la finca filial desde puntos o vértices permanentes externos a dicha finca filial, ubicados frente a las áreas comunes del mismo nivel, o dentro de ellas. También se deberá acotar al menos 2 vértices del edificio principal a puntos del lindero de la finca madre, donde se ubica la finca matriz. Además, el polígono de la finca madre deberá tener al menos un acote a puntos o vértices permanentes.
- e) Indicar el destino de la filial, ya sea habitacional, comercial u otro.
- f) En el caso de condominio de lotes, se deben indicar las construcciones existentes y los usos de las áreas restantes. El número del plano catastrado de la finca madre en que se ubica la finca matriz.
- g) El nombre del condominio.

Artículo 66.—Cuando se trate de fincas filiales ubicadas en condominios verticales, su ubicación vertical se deberá indicar mediante un corte transversal y otro longitudinal esquemático y a escala. Estos cortes serán esquemáticos y no arquitectónicos, por cuanto se consignan en los planos únicamente para indicar la posición vertical de la finca filial, sin que sea necesario indicar los colindantes en estos esquemas. En estos casos las elevaciones deberán coincidir con las que indican los planos constructivos.

Artículo 67.—En todo plano de agrimensura de fincas filiales se deberá incluir un diseño esquemático con la distribución arquitectónica del piso o nivel en que se ubica la finca filial, indicando pasillos, áreas comunes y privativas, accesos, áreas verdes, piscinas, así como cualquier otro elemento que facilite la identificación de la filial. En ese diseño se deberá resaltar la ubicación de la finca filial a catastrar.

Artículo 68.—Los datos contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que le asiste a los profesionales de la agrimensura.

Artículo 69.—El catastro deberá inscribir cualquier plano de finca filial, aún cuando existan diferencias entre el área o la forma que indica el plano y el área inscrita o la forma consignada en los planos constructivos.

Artículo 70.—Para cualquier modificación de la escritura de constitución de un condominio, referente a la forma, cabida o derrotero de una o varias de sus filiales, se deberá previamente inscribir en el Catastro Nacional los planos catastrados correspondientes a las fincas a modificar, con su información real, producto de un levantamiento de agrimensura.

Artículo 71.—Para modificar el área registral de una finca filial, el cambio debe ser aprobado en Asamblea de Condóminos y consignarse así en el libro de actas, indicando el número del plano catastrado en que se fundamenta dicho cambio.

Artículo 2º—Derogar los artículos VII.10.4.1. y VII.10.4.2. del Reglamento de Construcciones, Capítulo VII, de edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio, publicado en *La Gaceta* N° 84 del 3 de mayo de 1995.

Artículo 3º—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga cualquier otro del mismo rango o inferior, directriz o criterio de calificación que se le oponga o contradiga.

Transitorio único.—Las presentes disposiciones se les aplicará a los planos presentados con anterioridad a este Decreto para trámite de inscripción.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los seis días del mes de marzo de dos mil uno.

MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ ECHEVERRÍA.—Los Ministros de Justicia y Gracia, Mónica Nagel Berger y de Vivienda y Asentamientos Humanos, Donald Monroe Herrera.—1 vez.—(Solicitud N° 32811).—C-26420.—(21459).