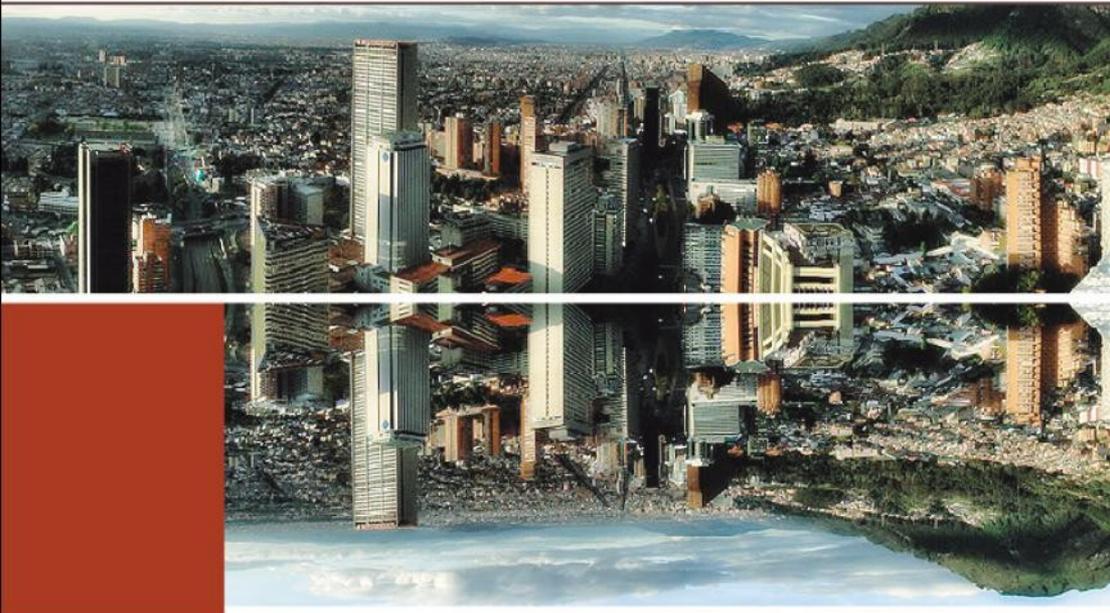




El Registro Inmobiliario en Costa Rica



Ing. Marlon Aguilar Chaves
Subdirección Catastral

IV Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCI y



IV

Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCJ y
II Asamblea General del CPCJ
Bogotá D.C., Colombia



Orígenes

Fundamento normativo

Insumos PRCR

Cambio de cultura



Orígenes

El Registro Público nace con la Ley Hipotecaria, promulgada el 31 de octubre de 1865, la cual es una adaptación de la Ley Hipotecaria Española de 1861; se dictó con anterioridad al Código Civil de 1886.

En 1916, bajo la Ley N.º 70, se crea y se establece la Oficina de Catastro General, con el fin de hacer el levantamiento de un plano de las carreteras, calles y caminos públicos, ferrocarriles y ríos, que servirán para delimitar las diferentes zonas o regiones del territorio nacional. Esta entidad se encontraba adscrita al Registro Público.

Reforma al art. 2 de la Ley N° 5695, Creación del Registro Nacional

“Artículo 2.-

Conforman el Registro Nacional, además de los que se adscriban por otras leyes, los siguientes registros:

a) El Registro Inmobiliario, que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y el Catastro Nacional.

Qué es el Registro Inmobiliario?

Es el registro del Registro Nacional que es competente para el manejo de toda la materia catastral y registral de la propiedad inmueble en Costa Rica.

Cuál es la finalidad del Registro Inmobiliario?

Fortalecer la seguridad inmobiliaria registral por medio de los efectos jurídicos de su publicidad, atendiendo a la eficacia y a la eficiencia en la tramitación de los documentos presentados.

****No existe restricción para la consulta a la información.***

Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario

Decreto Ejecutivo 35509-J, de setiembre de 2009.

Define el “modus operandi” del RI, determinando la coordinación interna necesaria para realizar los procedimientos de manera eficiente y eficaz.



Reglamento de Organización

Define:

Funciones

Estructura

Deberes y atribuciones

Inexactitud de la publicidad registral.

Medios y procedimientos de saneamiento

Gestión Administrativa

Establece la estructura que lo conforma:



Anteproyecto de Ley

Actualmente en revisión.

Costa Rica cuenta con un Registro declarativo.

Código Civil

Art. 1049 Venta perfecta desde que hay acuerdo entre cosa y precio (lo que se quiere vender y el precio)

Art 1022 Contrato se convierte en ley entre las partes

Inscripción obligatoria

Costa Rica cuenta con un Registro declarativo.

Art 480 La propiedad de inmuebles se transmite por el sólo hecho del convenio entre las partes independientemente de su inscripción en el Registro.

Art 470 Una vez presentado un testimonio ante el Registro el sólo hecho de la anotación de la presentación lo hace oponible a terceros

Inscripción obligatoria

Pretensión: Registro declarativo con inscripción obligatoria.

Obligatoriedad de que todos los actos o contratos que diariamente son otorgados por los notarios públicos sean inscritos.

Evitando el mercado clandestino de transacciones

Otras regulaciones:

- El mapa catastral
- La validez y efectos jurídicos del Plano Catastrado
- El establecimiento de la obligatoriedad de que los planos de agrimensura estén georreferenciados
- La Propiedad en Condominio
- Terrenos ubicados en la Zona Marítimo Terrestre
- Uso de la firma digital

Labor profesional ante el Registro Inmobiliario

Agrimensor 

Plano

Notario 

Testimonio de escritura

IV

Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCJ y
II Asamblea General del CPCJ
Bogotá D.C., Colombia



En la actualidad se encuentran inscritos:

2.500.000 planos (mas de 20.000 cancelados)

1.700.000 fincas (más de 136.000 cerradas)

Reglamento a la Ley de Catastro Decreto Ejecutivo 34331-J

- ✓ Cancelación de planos
- ✓ Artículo 71 Inscripción provisional del plano. (Para todos aquellos planos que sean de interés de El Estado se ordenará mantenerle los efectos jurídicos.)

La creación del Registro Inmobiliario lleva implícito una serie de transformaciones a nivel tecnológico de recurso humano, financiero y de prestación de servicios, pero principalmente, coloca a Costa Rica como uno de los pocos países que cuentan con un sistema unificado que brinda seguridad jurídica mediante el resguardo de la información registral y gráfica de los bienes inmuebles.

Ventajas de la creación del RI

- Mayor información concentrada
- Mayor conocimiento
- Mayor seguridad

Conocimiento

Mejora en:

- administración,
- tratamiento,
- planificación e implementación de políticas innovadoras,

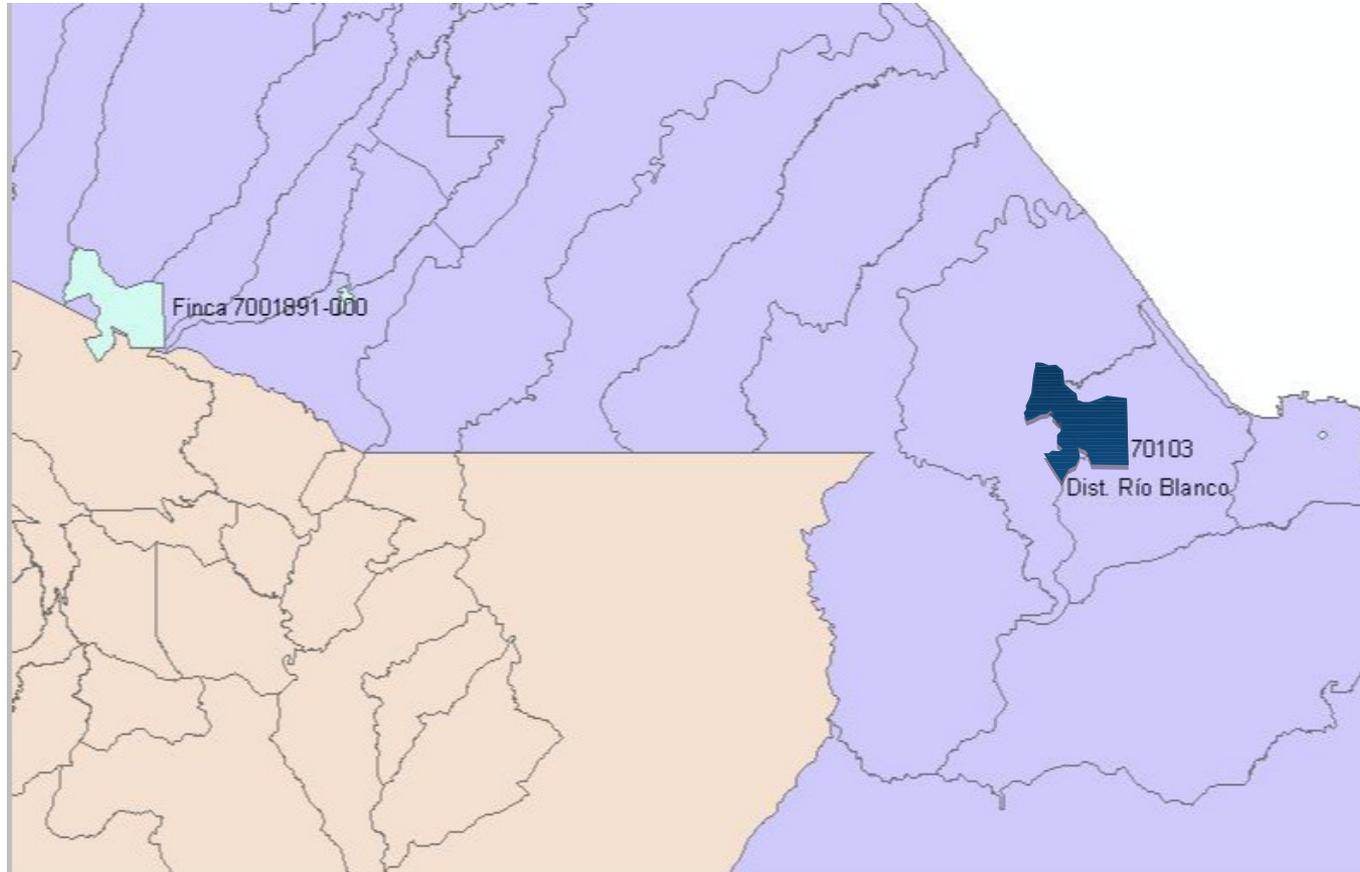
Mejora en aprovechamiento de la información

Ventaja para el usuario

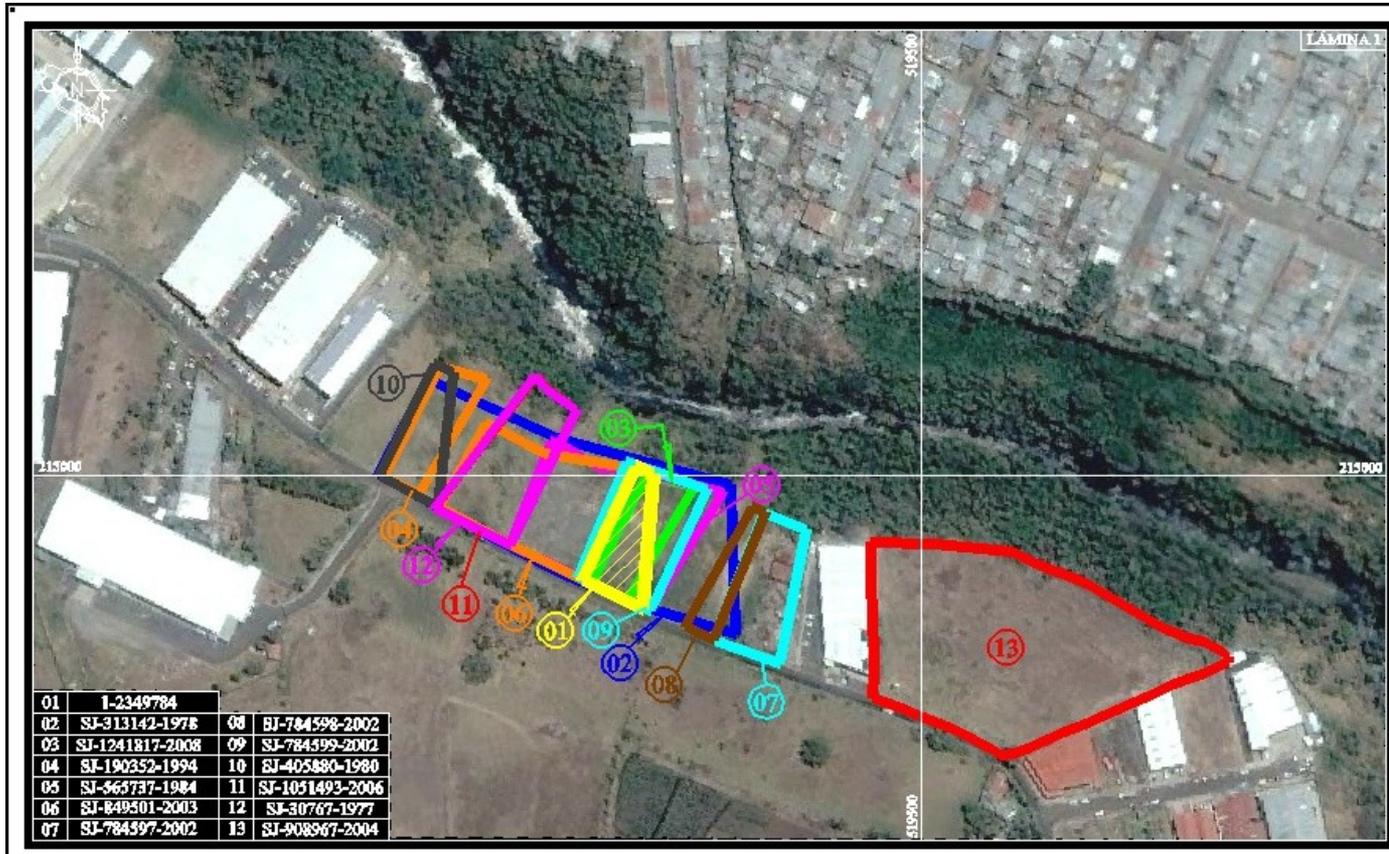
Modificación en los servicios digitales, permitirá también ofrecer más información. Incluso en la consulta vía internet.

Debe hacerse efectiva en la
prevención de problemas tales
como:

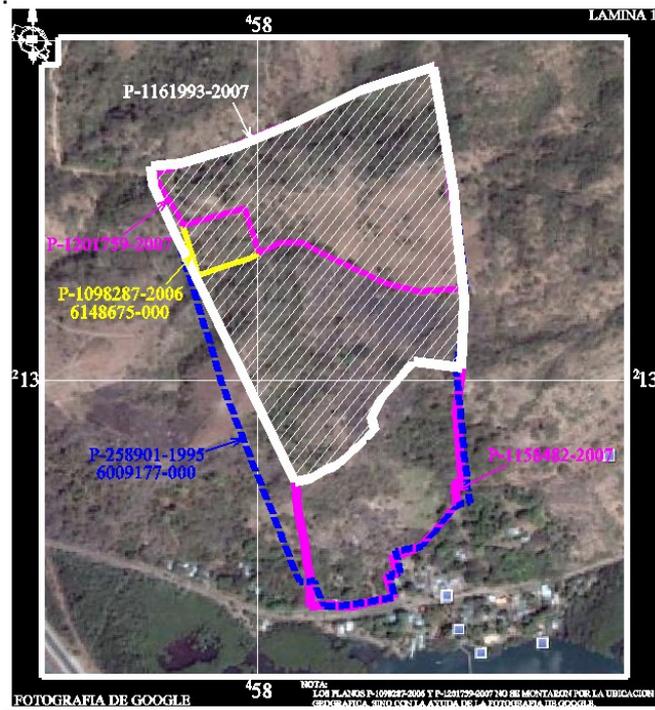
IV Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCJ y
II Asamblea General del CPCJ
Bogotá D.C., Colombia



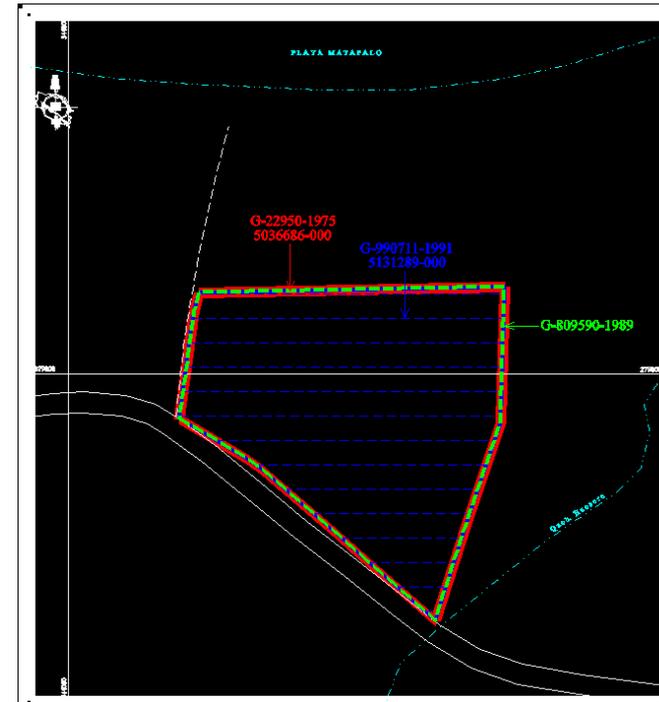
Traslapes



Traslapes



Dobles Inmatriculaciones



El proceso de calificación e inscripción de los planos de agrimensura se desarrollará en el contexto del mapa catastral.

Esto nos brinda mayor seguridad jurídica y la posibilidad de realizar el mantenimiento constante del mapa.

Descripción Literal
Sistema de Bienes
Inmuebles

```
Sesión A - [24 x 80]
Archivo Edición Vista Comunicación Acciones Ventana Ayuda
[Icons]

30/07/2009          CONSULTA FINCA          pca10
17:12             PROVINCIA SAN JOSE          FINCA NUMERO          00000001          pcm06
NATURALEZA
DISTRITO 01 CARMEN          CANTON 01 SAN JOSE
AREA:                41,933.76 Metros cuadrados
DERECHO 000 NOMBRE JOSE MARIA ALCAZAR (UNICO APELLIDO)
NUMERO IDENT.        0000000000

GRAVAMENES NO HAY

DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION          Pag. 1
CITAS-DOCUMENTO          DESCRIPCION
_ 0573 00070119 001 DONACION
PRESENTACION: 09:51 08 NOV 2007 OTORGAMIENTO: 18:00 31 OCT 2007

REGS0077A No Hay Mas Anotaciones
F1: Ayuda          ENTER: Mas anotaciones          F2: Propietario          F3: Descripcion
F4: Datos Documento          F5: Historia          F6: Gravamenes          F7: Pag.Atras
F8: Lista documentos          F9: Regresar          F10: Menu          F11: Envio por Fax PA2 Terminar

Má a          13/002
Conectado a un sistema principal/servidor remoto 10.0.11.3 utilizando una agrupación/lu M009 y un puerto 5023          Kyocera F5-C5020N KX activa US8002
```

IV Reunión Anual del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica CPCI y II Asamblea General del CPCI Bogotá D.C., Colombia



Datos Gráficos, localización Medida y derroteros Sistema de Información de Planos

SIP 3.0 - Sistema Información de Planos. / SERVER: RCNAPL012 / USUARIO: MARLON AGUILAR CHAVES [MAAGUI]

Catastrados Plano Catastrado: 5-1080290-2006

Datos Generales | Situación Geográfica | Fincas | Fincas Gen. | Tutanas | Planos Padres | Planos Hijos | Z. Catastrales | Consultas | Pago Derechos | Anotaciones | Minuta | Historia | Imagen | Imágenes Art.

Presentaciones
 Tram.Admin.
 Mantenimiento
 Seguridad
 Consultas
 Presentados
 Catastrados
 Fraccionamientos
 Trámites Administ.
 Hojas Cartográficas
 Cierre Diario
 Estadísticas
 Búsqueda Disponibili.
 Búsqueda Reasignaci.
 Imp. Planos Catastrac.

Procesos

INSCRIPCIÓN: 5-1080290-2006
 Fecha: 27/06/2006 11:13:41
 Registrador: CLAUDIO MEZA CASTRO
 D64149A0E479C2C1AEABEE3354F035F0

AREA	VALOR	IMPORTE
1-2	75000	75000
2-3	75000	75000
3-4	75000	75000
4-5	75000	75000
5-6	75000	75000
6-7	75000	75000

ANOTADO
 26 JUN 2006

PROPIETARIO DE: JARALINDA CARMONA CARMONA
 AREA: 222.09 m²
 INFORMACIÓN REGISTRO PÚBLICO: ES PARTE DE PISO REAL 2 081004-000

PROPIETARIO: ERIK CERVARDO CARBALLO CARMONA
 FECHA: 19/01/2006
 AREA: 222.09 m²

PROPIETARIO: JARALINDA CARMONA CARMONA
 FECHA: 27/06/2006
 AREA: 222.09 m²

2 IMAGENES | Exportar Imagen | Primero | Anterior | Siguiente | Ultimo | Imprimir | Nueva Ventana | TAMAÑO HOJA: 22 X 32 | Cerrar

Sistema de Información de Planos

SIP 3.0 - Sistema Información de Planos. / SERVER: BCNAPL012 / USUARIO: MARION AGUILAR CHAVES [MAAGUI]

Catastrados Plano Catastrado: 5-1080290-2006

Datos Generales | Situación Geográfica | Fincas | Fincas Gen. | Tabulad. | Planos Padres | Planos Hijos | Z. Catastrales | Consultas | Pago Derechos | Anotaciones | Muta | Historia | Imagen | Imágenes Pst.

Presentaciones
 Trans. Admin.
 Mantenimiento
 Seguridad
 Consultas

Presentados
 Catastrados
 Fraccionamientos
 Límites Administ.
 Hojas Cartográficas
 Cierre Diario
 Estadísticas
 Búsqueda Disponibilidad
 Búsqueda Reasignación
 Imp. Planos Catastrados

Procesos

INSCRIPCIÓN: 5-1080290-2006
 Fecha: 27/06/2006 11:17:41
 Registrador: CLAUDIO MOSA CASTRO
 0444948479CC44A48E3344F0349D

Características Mensuales:
 34.64872906 12.31.06

LINEA	ANILLO	SECCIONES
1-1	1000	10.0000
1-2	1000	10.0000
1-3	1000	10.0000
1-4	1000	10.0000
1-5	1000	10.0000
1-6	1000	10.0000
1-7	1000	10.0000

ANOTADO
 26 JUN 2006

PROYECTOS DE:
 ADALINDA CARMONA CARMONA
 CESSLA No. 0-284-081
 ERIC CERRALDO CARRALLO CARMONA

ÁREA: 222.09 m²
 ES PARTE DE PAGO: 0000
 0-100-000000

ESTADO: 1 - 000
 DIVISIÓN: 01 - 000
 DISTRITO: 01 - 00000000
 MUNICIPIO: 01 - 00000000

2 IMÁGENES | Exportar Imagen | Primero | Anterior | Siguiente | Ultimo | Imprimir | Nueva Ventana | TAMAÑO HOJA: 22 X 32 | Cerrar

Nuevo modelo

Utilización de los productos generados mediante la Formación del Catastro y Compatibilización con el Registro, objetivo fundamental del Componente I del Programa de Regularización de Catastro y Registro (PRCR)

IV

Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCI y
II Asamblea General del CPCI
Bogotá D.C., Colombia

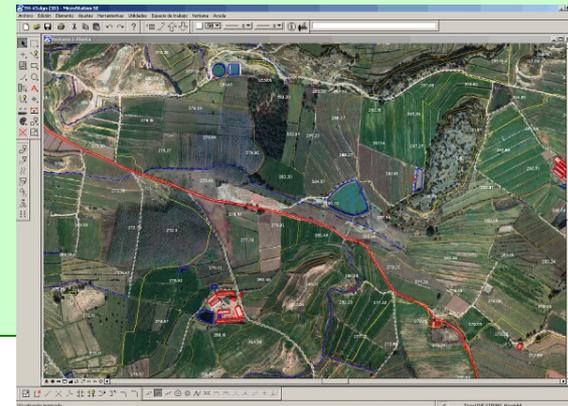


CARTOGRAFÍA Y ORTOFOTOGRAFÍA A ESCALA 1/5000

Ámbito: Todo el territorio de la República de Costa Rica 51.100 Km².

**Producto: Cartografía a escala 1:5.000
Ortofotografía**

Escala de fotografía: 1/25.000



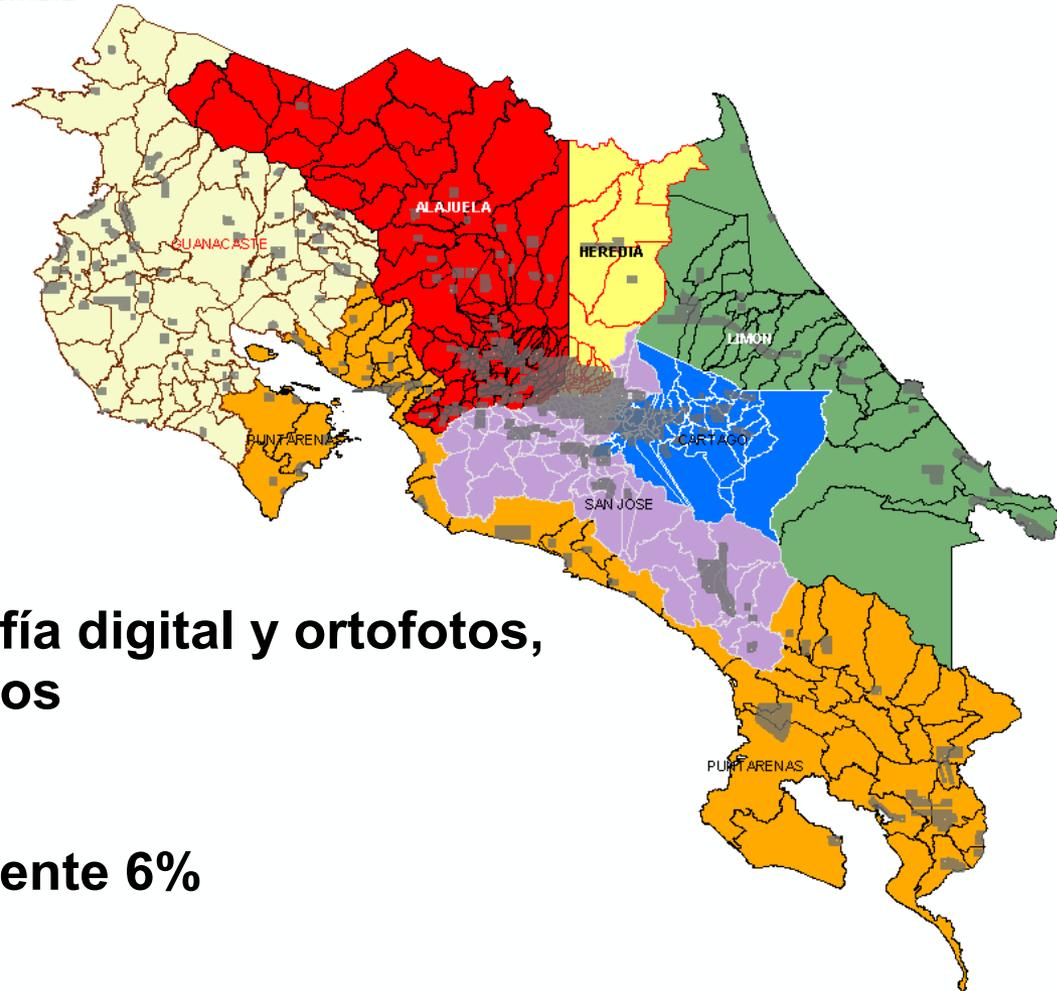
CARTOGRAFÍA Y ORTOFOTOGRAFÍA A ESCALA 1/1000

Ámbito: Principales Núcleos Urbanos de Costa Rica
3050 km²

Producto: Cartografía a escala 1:1.000
Ortofotografía

Escala de fotografía: 1/6.000



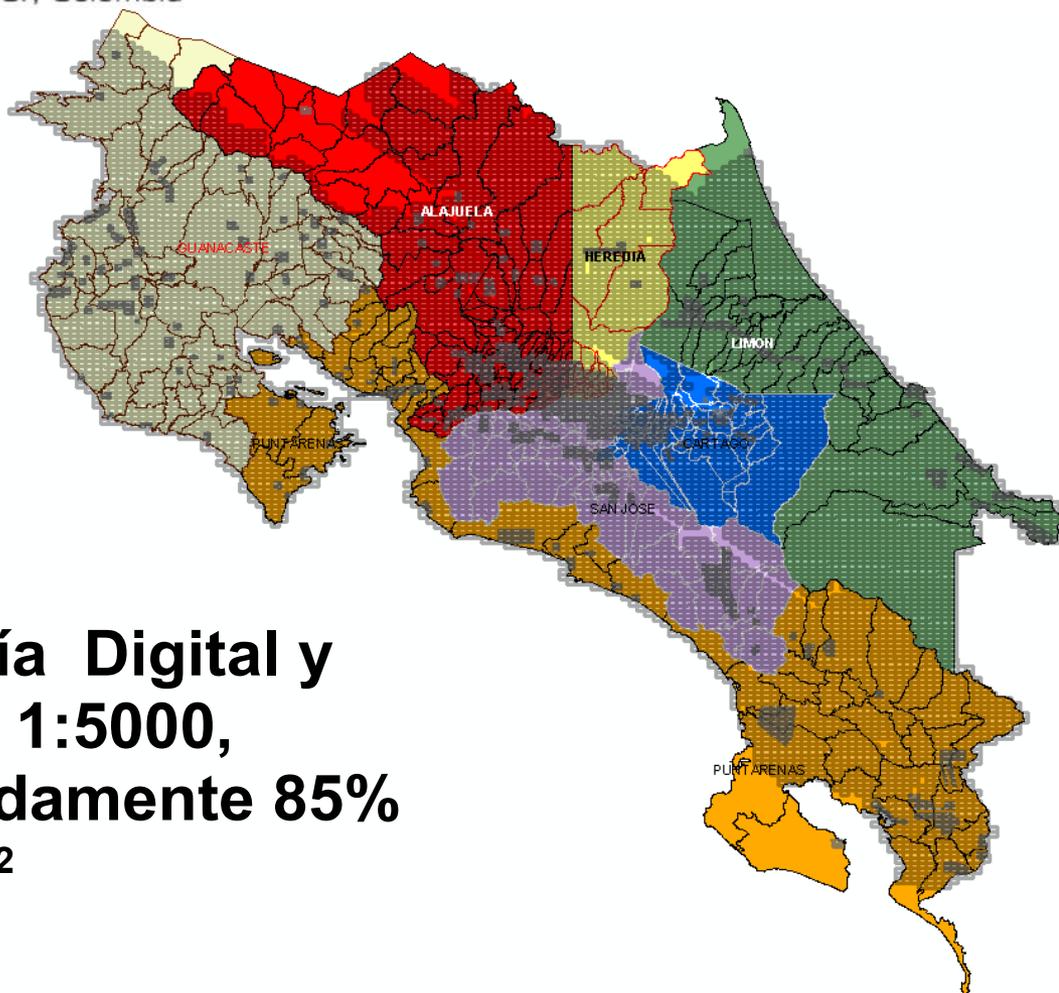


**Total cartografía digital y ortofotos,
centros urbanos
escala 1:1000
3050 km²
Aproximadamente 6%**

IV

Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCJ y

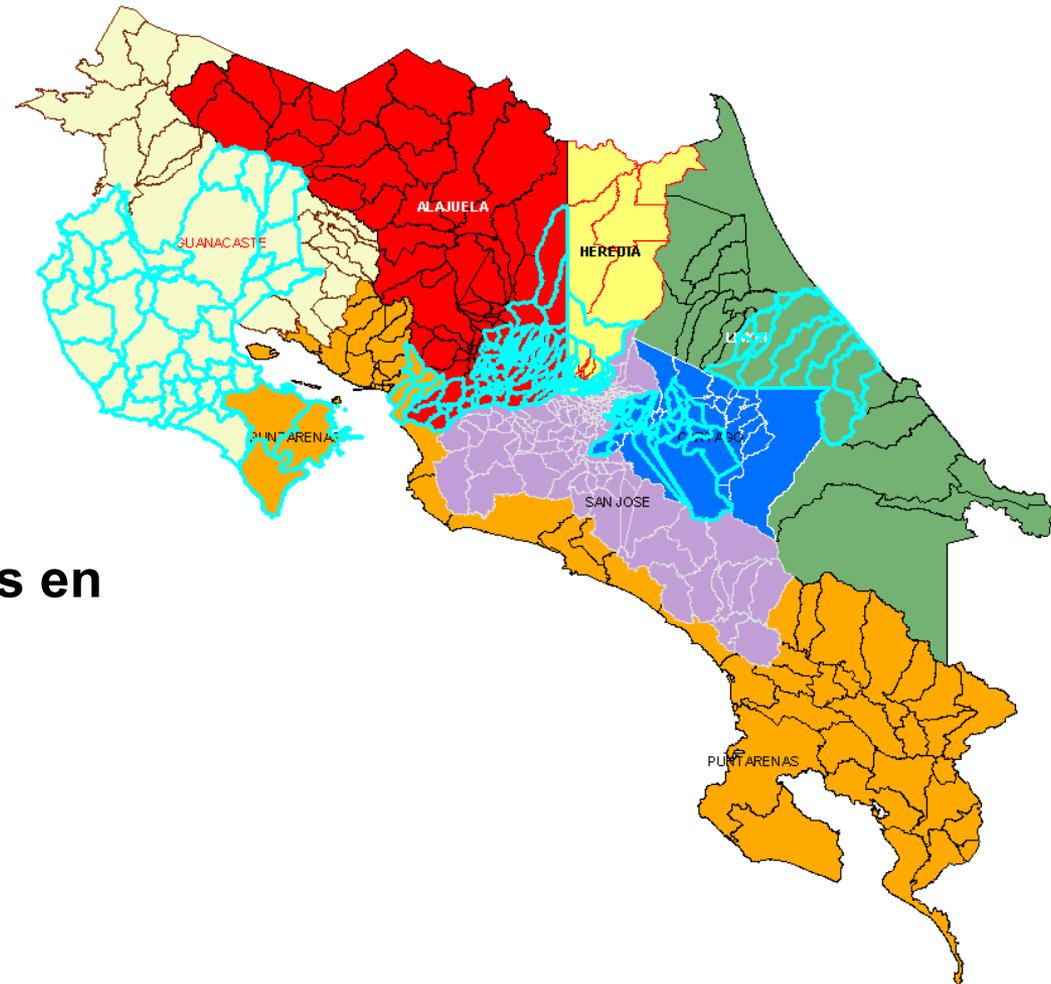
II Asamblea General del CPCJ
Bogotá D.C., Colombia



**Cartografía Digital y
Ortofotos 1:5000,
aproximadamente 85%
43435 km²**

Mapas Catastrales

Q	En Ejecución	Q	Proceso de contratación	Q	Programados para contratar
	Provincia de Guanacaste		Provincia de Guanacaste		Provincia de Puntarenas
1	Nicova	1	Abangares	1	Aguirre
2	Santa Cruz	2	Tilarán	2	Parrita
3	Bagaces		Provincia de Puntarenas		Provincia de San José
4	Carrillo	1	Puntarenas	1	Puriscal
5	Cañas	2	Montes de Oro	2	Mora
6	Nandavure		Provincia de Alajuela	3	Turrubares
7	Hoiancha	1	San Ramón	4	Acosta
	Provincia de Puntarenas	2	Alfaro Ruiz	5	León Cortés
1	Puntarenas (Cóbano, Lepanto v Paquera)			6	Aserri
2	Esparza				Provincia de Limón
	Provincia de Alajuela			1	Limón
1	Alajuela			2	Pococi
2	Grecia			3	Talamanca
3	San Mateo				
4	Atenas				
5	Naranjo				
6	Palmares				
7	Poás				
8	Orotina				
9	Valverde Vega				
	Provincia de Heredia				
1	Heredia				
2	Santo Domingo				
3	San Isidro				
4	Belén				
5	Flores				
6	San Pablo				
7	Santa Bárbara				
	Provincia de Cartago				
1	Cartago				
2	Paraiso				
3	La Unión				
4	Jiménez				
5	Alvarado				
	Provincia de Limón				
1	Siquirres				
2	Matina				
	TOTAL:32		TOTAL:06		TOTAL: 11
			TOTAL GENERAL: 49		



Mapas Catastrales en Ejecución

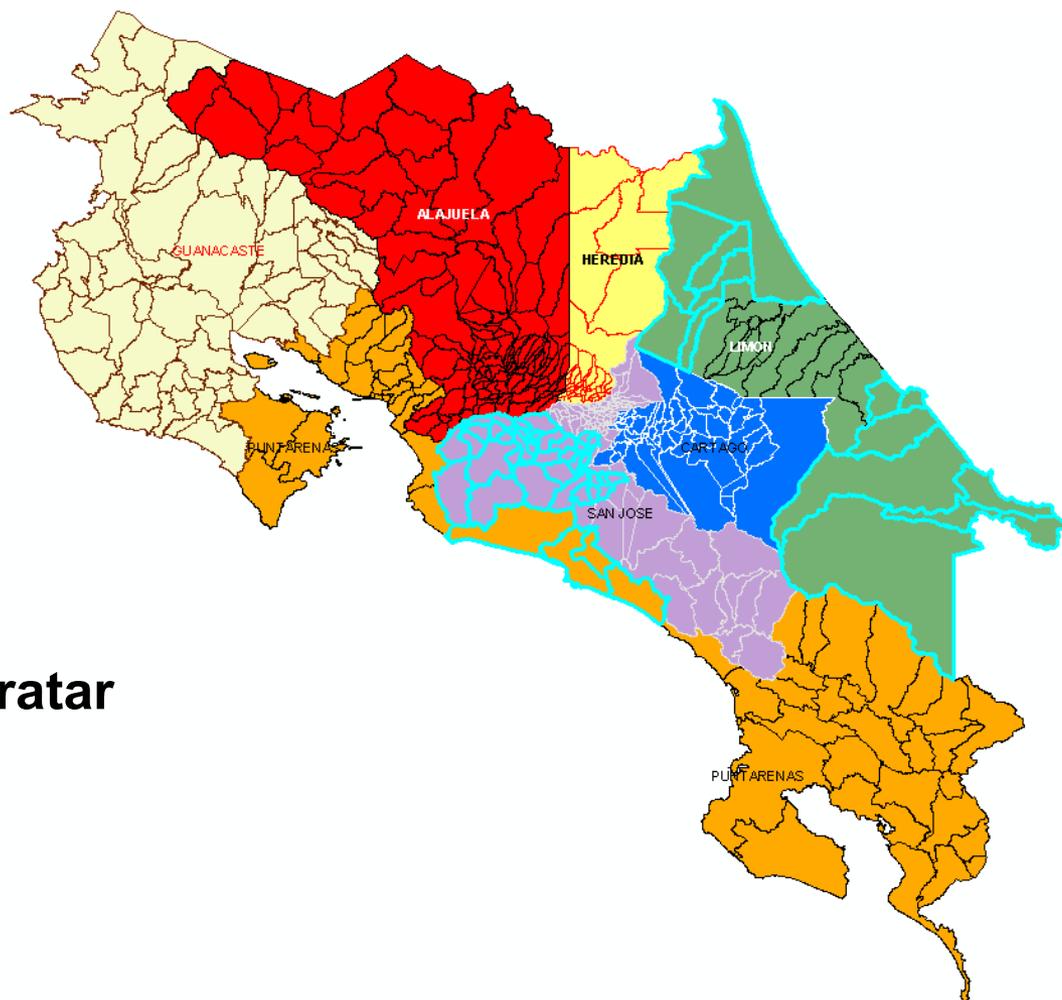


Mapas Catastrales Proceso de Contratación

IV

Reunión Anual del Comité
Permanente sobre el Catastro
en Iberoamérica CPCJ y

II Asamblea General del CPCJ
Bogotá D.C., Colombia



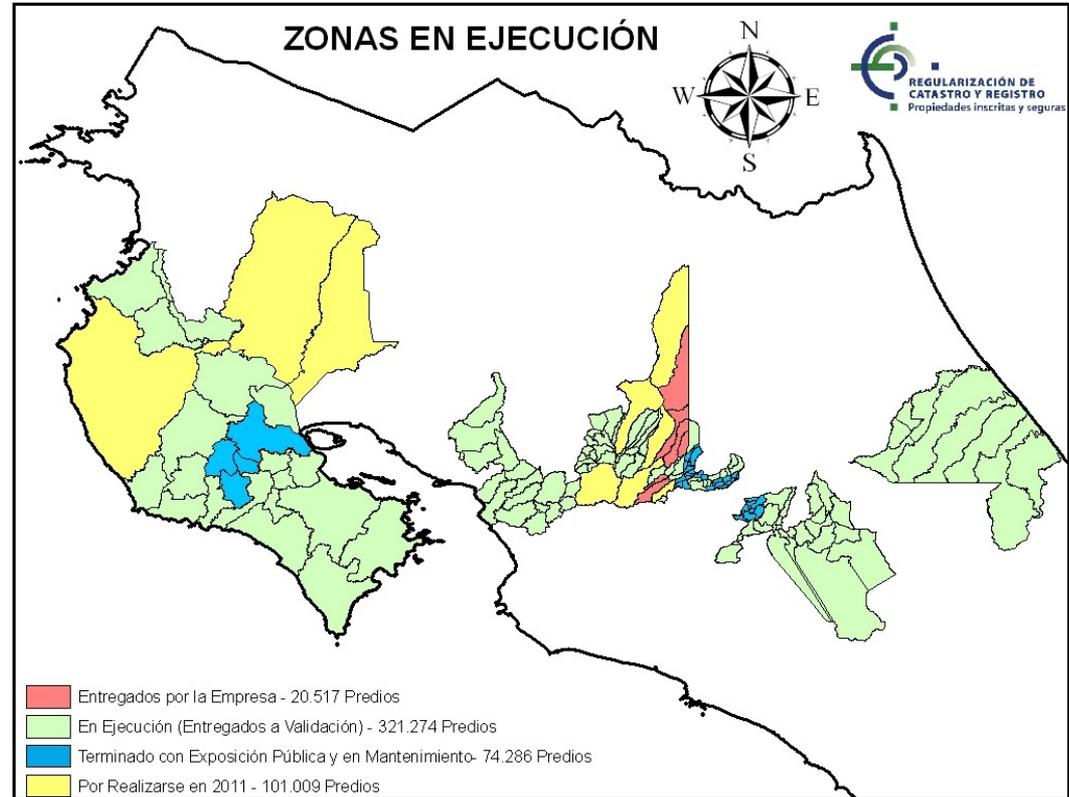
Mapas Catastrales Programados para Contratar

Cantidad de predios

**Entregados por la
empresa 20517**

En Validación 321274

**Por realizar en este año
101009**



IV Reunión Anual del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica CPCl y II Asamblea General del CPCl Bogotá D.C., Colombia



Cartografía Digital San José, Cantón 15° Montes de Oca - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Atrás Búsqueda Favoritos

Dirección http://172.28.1.12/website/CD_SanJose_Canton15MontesdeOca/viewer.htm

Cartografía Digital San José, Cantón 15° Montes de Oca

Layers

Visible Active

- Vías_1000
- Vías_5000
- ParcelarioAparente_10
- ParcelarioAparente_50
- Hidrologia_1000
- Hidrologia_5000
- Edificaciones_1000
- Edificaciones_5000
- Altimetría_1000
- Altimetría_5000

Refresh Map

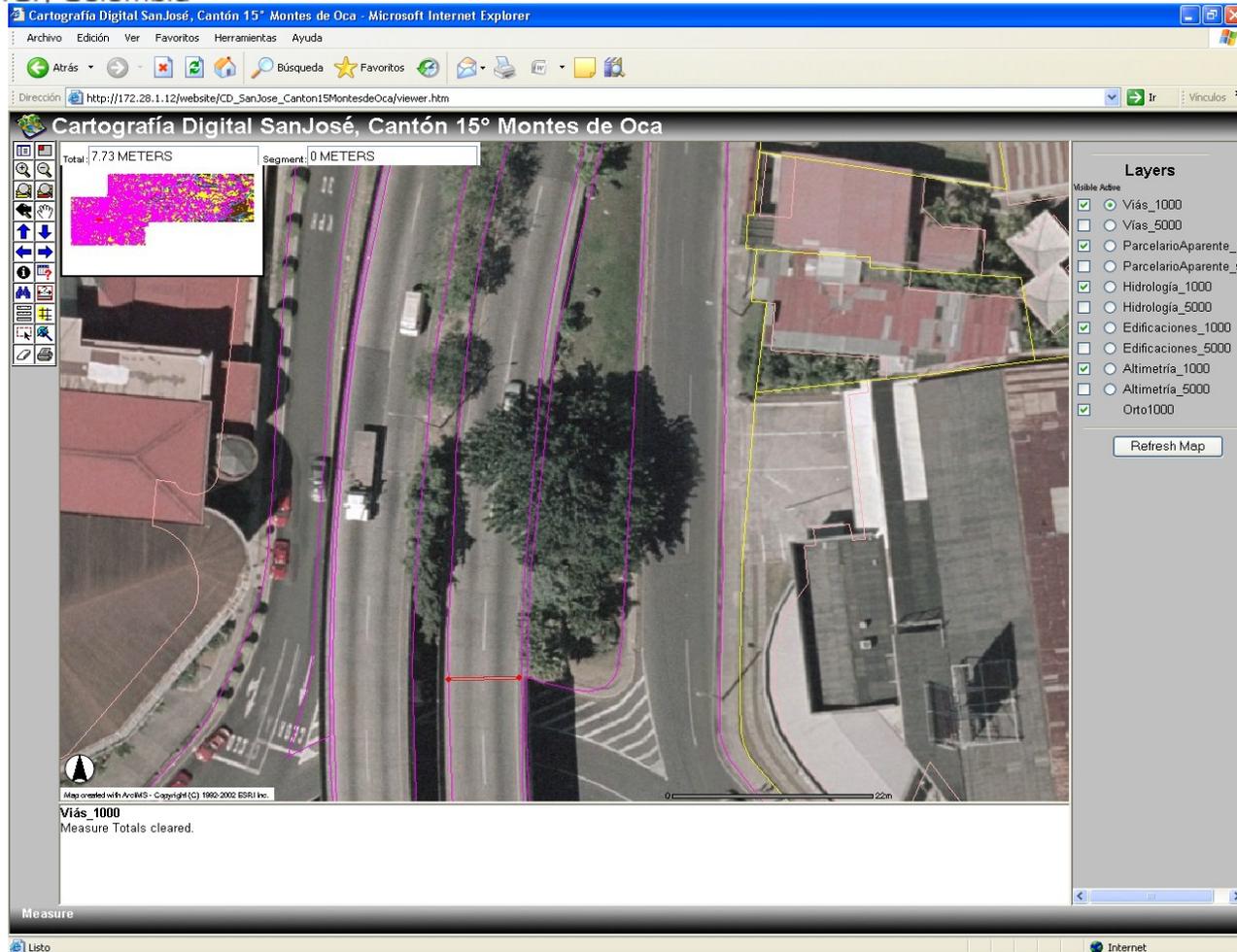
Map created with ArcIMS - Copyright (C) 1990-2002 ESRI Inc.

0 2km

Zoom In

Internet

Detalle de información Restitución fotogramétrica y ortofoto



Cartografía Digital San José, Cantón 15° Montes de Oca - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Atrás Búsqueda Favoritos

Dirección http://172.28.1.12/website/CD_SanJose_Canton15MontesdeOca/viewer.htm

Cartografía Digital San José, Cantón 15° Montes de Oca

Total: 7.73 METERS Segment: 0 METERS

Layers

- Vías_1000
- Vías_5000
- ParcelarioAparente_10
- ParcelarioAparente_50
- Hidrología_1000
- Hidrología_5000
- Edificaciones_1000
- Edificaciones_5000
- Altimetría_1000
- Altimetría_5000
- Orto1000

Refresh Map

Map created with ArcViewS - Copyright (C) 1990-2002 ESRI Inc.

Vías_1000
Measure Totals cleared.

Measure

Listo Internet

Georreferenciación

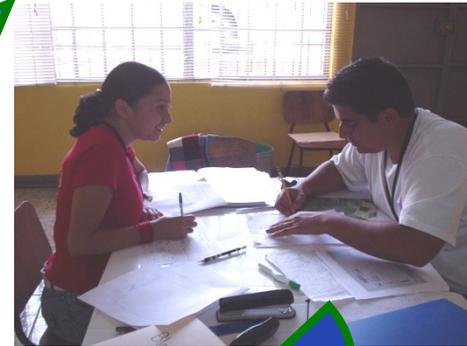


ELABORACION DEL MAPA CATASTRAL

RECOLECCION DE DATOS



PROCESAMIENTO DE DATOS

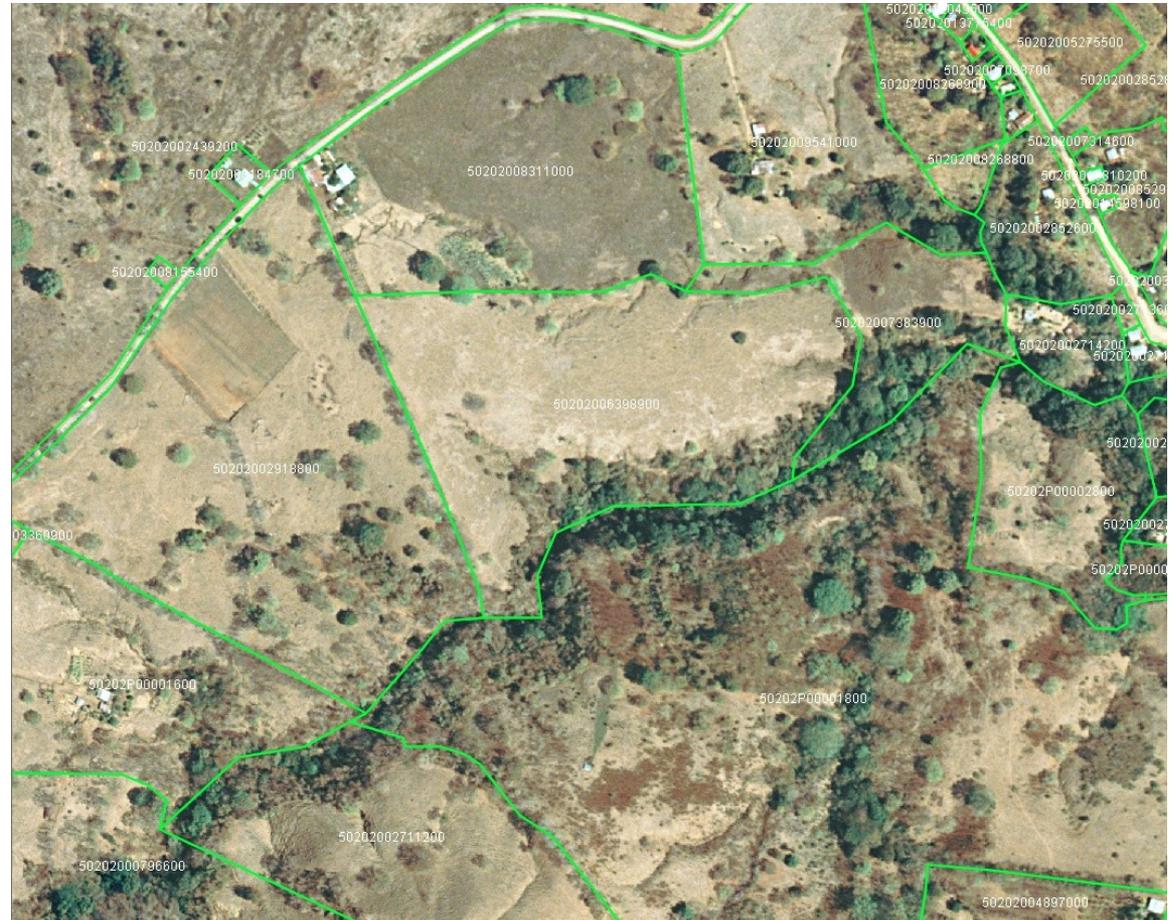


DIGITALIZACION DE LA INFORMACIÓN

Mapa Catastral

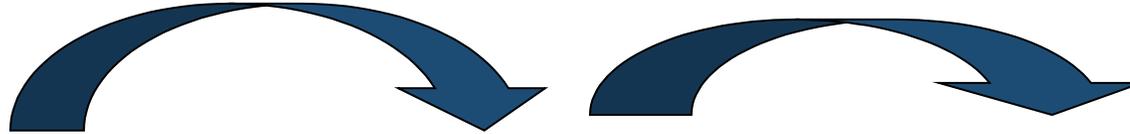


Mapa catastral y Ortofoto



El sistema permitirá mantener en una capa con carácter de provisional, que contenga la información de los planos inscritos, a la espera de que estos sean utilizados en escritura pública para generar cambios en el Sistema de Bienes Inmuebles, momento en que el plano pasaría a formar parte del mapa catastral. O en su defecto que el plano no se utilice debido a que se ha cumplido con el plazo de caducidad establecido en el Reglamento a la Ley de Catastro.

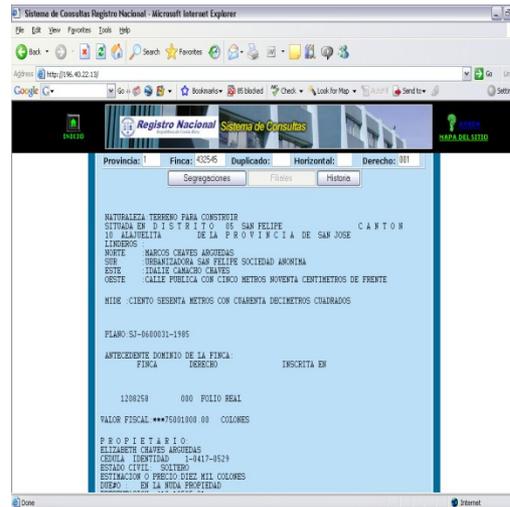
Cambio en la Cultura Registral



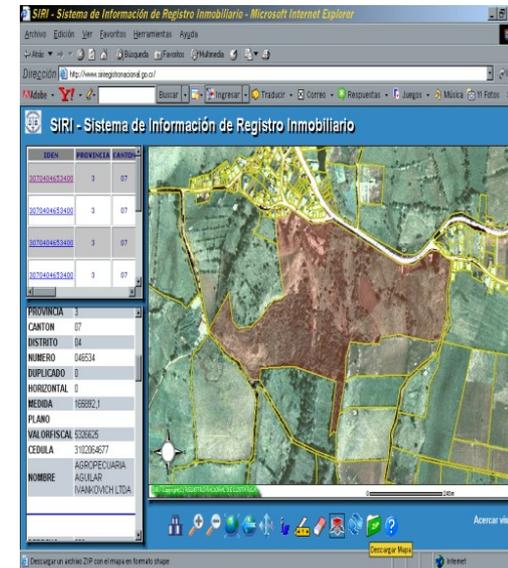
Tomos



Literal Digital

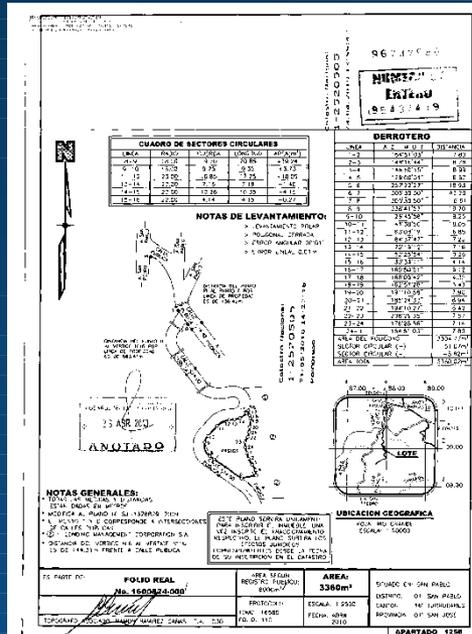


Gráfica y literal



Planos individuales

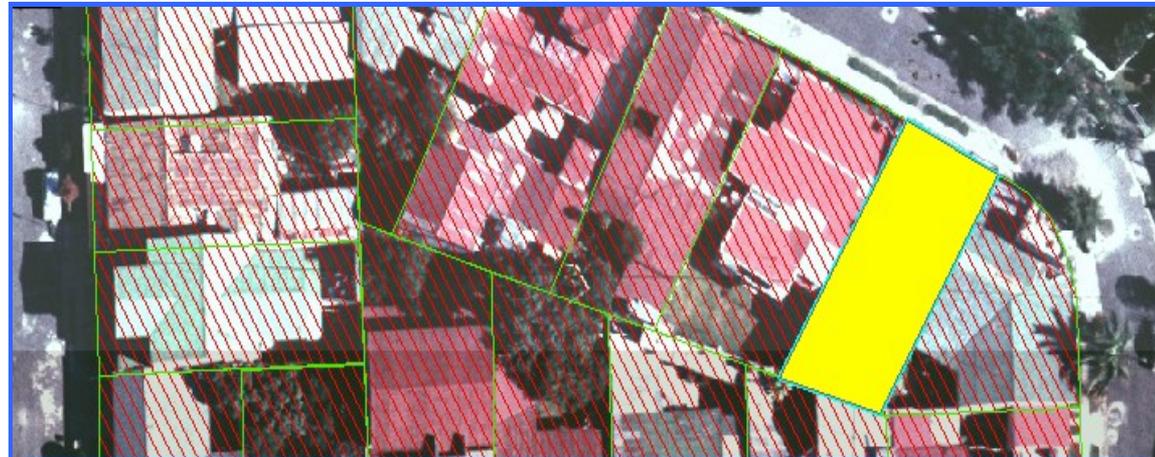
Formato digital alfanumérico



- Derroteros con datos de coordenadas de los vértices en formatos txt, dbf, mdb
- Información alfanumérica adicional
- Validación certificada (firma digital)

Cambio en la Cultura del Agrimensor

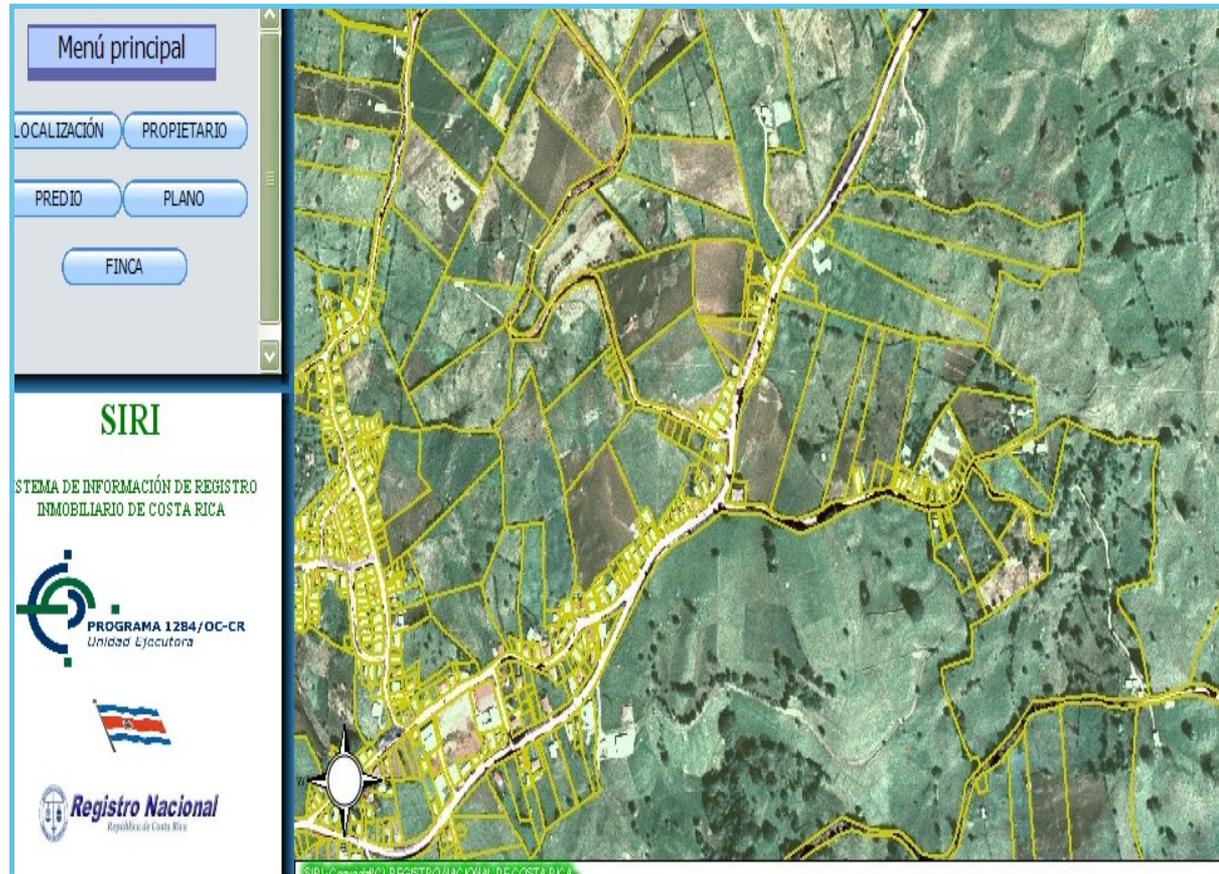
Creación del SIRI Sistema de Información del Registro Inmobiliario



Selected Attributes of registro

	PROVINCIA	FINCA	DUPLICADO	HORIZONTAL	DERECHO	IDENTIDAD	OMBRE
	1	196401			1	0500710787	EVISIR SANTANA PIZARRO
	1	196401			2	0502560832	KARLA ELENA SANTANA VEGA
	1	196401			3	0502690560	MARIA JOSE SANTANA VEGA
	1	196401			4	0502860802	ANA CECILIA SANTANA VEGA

Mapa catastral: acceso en línea



The screenshot displays a web-based cadastral map interface. On the left, there is a navigation menu with the following elements:

- Menú principal** (Main menu)
- LOCALIZACIÓN** (Location) and **PROPIETARIO** (Owner) buttons
- PREDIO** (Parcel) and **PLANO** (Plan) buttons
- FINCA** (Ranch) button

Below the menu, the system is identified as **SIRI** (Sistema de Información de Registro Inmobiliario de Costa Rica) and **PROGRAMA 1284/OC-CR** (Unidad Ejecutora). Logos for the **Registro Nacional** (National Registry) and the flag of Costa Rica are also present.

The main area of the interface shows an aerial photograph overlaid with a cadastral map. The land parcels are outlined in yellow, and a road network is visible. A compass rose is located in the bottom-left corner of the map area.

Certificación Unificada

SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO

PREDIO NUMERO: 3070405862800



SIRI - Copyright (C) REGISTRO NACIONAL DE COSTA RICA

FECHA 9/13/2006 4:59:17 PM



DATOS:

PROVINCIA	3
CANTON	07
DISTRITO	04
NUMERO	058628
DUPLICADO	0
HORIZONTAL	0
MEDIDA (m ²)	7470.51
PLANO	308825802003
VALOR FISCAL	200000

PROPIETARIOS

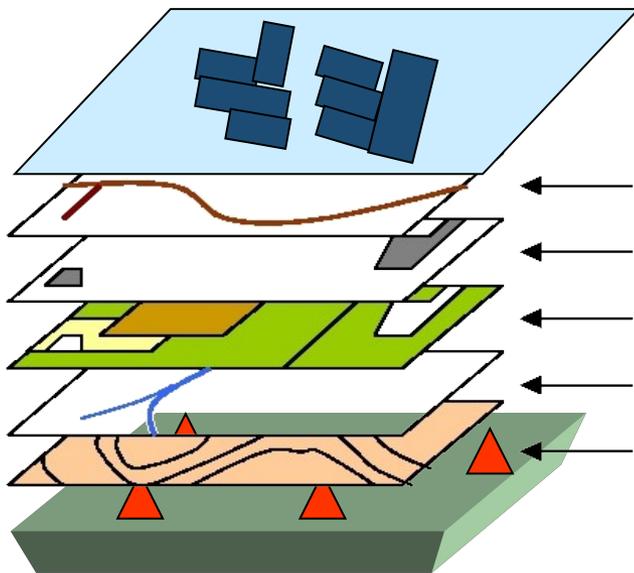
NOMBRE	CEDULA	DERECHO
MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ	0301870931	000

SNIT

El Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) es un concepto virtual de inclusión de información donde cada institución participante se hace responsable de los datos que contiene la capa que le corresponde.

Debe ser accesible (consultas) y abarcar todo el país observándose las diferentes capas mencionadas incluyendo el SIRI como plataforma fundamental.

SNIT



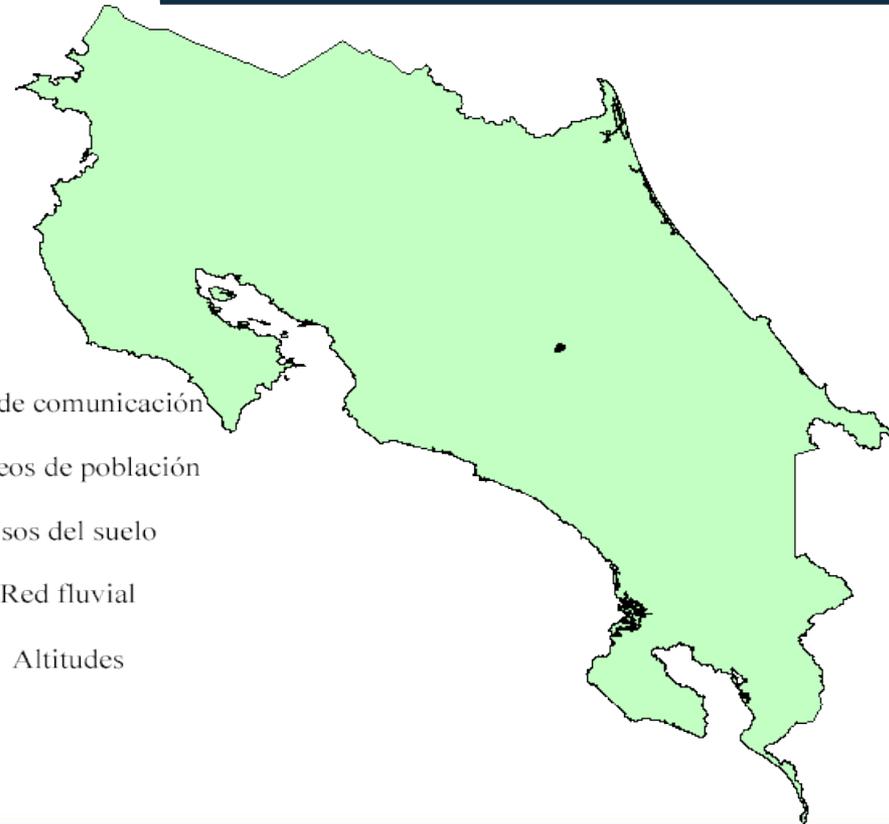
Vías de comunicación

Núcleos de población

Usos del suelo

Red fluvial

Altitudes



Declaratoria de Zona Catastrada

Cantón de Santa Bárbara

Paginas web:

www.registronacional.go.cr

www.rnpdigital.go.cr



Muchas Gracias

Agradecimiento especial

Al Comité Permanente sobre Catastro en Iberoamérica CPCI por permitir esta presentación sobre el Registro Inmobiliario de Costa Rica.

E-Mail: maaguilar@rnp.go.cr

PresentationPoint

www.presentationpoint.com

Creditos: Dirección General Registro Nacional, Dirección de Registro Inmobiliario de Costa Rica, Programa de Regularización de Catastro y Registro, Ing. David Jara Bernard., Cartografía Catastral.

Copyright © Abril 2011 Nombre del autor ▫ Ing. Marlon Aguilar Chaves

En momentos de cambio, no queda mas que continuar con el alcance de grandes logros para las instituciones catastrales de iberoamérica...