


Anteproyecto de ley del Registro Inmobiliario

Dr. Julio Jurado Fernández
Consultor
Programa de
Regularización del Catastro
y Registro.



Marco jurídico vigente.

- Ley de Catastro Nacional número 6545.
- Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público número 3883.
- Ley de Creación del Registro Nacional número 5695.
- Ley número 8710 de 29 de enero de 2009.

Ley número 8710

- Aprobada el 29 de enero del 2009.
- Mediante reforma a la Ley de Creación del Registro Nacional y la Ley del Catastro Nacional, creo el Registro Inmobiliario.
 - **propiedad inmueble**, hipotecas, cédulas hipotecarias, **propiedad en condominio**, concesiones en la zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y el **Catastro Nacional**.

Registro Inmobiliario

- Unificación orgánica de:
 - registros del registro público que tienen que ver con inmuebles.
 - catastro nacional.
- Reglamentariamente se establece un Dirección del Registro Inmobiliario y supeditadas a estas dos subdirecciones:
 - Subdirección Registral .
 - Subdirección de Catastro.

Anteproyecto de ley: “Ley del Registro Inmobiliario”

- Estructura.
 - Título I: Definición, finalidad, funciones y competencias.
 - Título II: Principios que rigen las funciones registrales y catastrales.
 - Título III: Área Registral.
 - Título IV: Área Catastral.
 - Título V: Inexactitud de la publicidad registral y los medios de saneamiento.
 - Título VI: Fiscalización, responsabilidades y mecanismos de seguridad.
 - Título VII: Fondo de Indemnización.
 - Título VIII: Seguridad Registral y Firma Digital.
 - Título IX: Disposiciones finales.

Anteproyecto de ley: “Ley del Registro Inmobiliario”

- Temas a tratar:
 - Unificación funcional de Registro y Catastro.
 - Función registral inmobiliaria:
 - Obligatoriedad de inscripción.
 - Fe pública registral.
 - Fondo de indemnización.
 - Nueva información a publicitar.
 - Mapa catastral:
 - Levantamiento
 - Mantenimiento
 - Plano de agrimensura.
 - Compatibilización y saneamiento.

Anteproyecto de ley: “Ley del Registro Inmobiliario”

- Unificación funcional:
 - función registral de los derechos sobre los bienes inmuebles.
 - función catastral de los terrenos inscritos.

Funciones y competencia del Registro Inmobiliario.

- Funciones del registro inmobiliario:
 1. Registral inmobiliaria: títulos sobre derechos reales.
 2. Catastro: representación gráfica de inmuebles.
 - Catastro registral: planos de agrimensura.
 - Catastro técnico: mapa catastral.
- Registro Inmobiliario: competencia técnica y administrativa en todo lo relacionado con la materia catastral y registral de los bienes inmuebles.

Función Registral Inmobiliaria

- Obligación de inscribir todo derecho real o personal sobre un bien inmueble.
 - Obligación del notario de inscribir.
 - Multa al propietario que no inscribe su derecho.
- Fe pública registral: protección al adquirente de buena fe.

Fondo de indemnización.

- Objetivo: indemnizar a los titulares de derechos inscribibles en el Registro Nacional que hayan perdido su derecho, por las causas y motivos establecidos en el mismo proyecto.
- Responsabilidad objetiva del Registro Nacional por la pérdida que sufra el titular de un derecho debidamente inscrito cuando la pérdida se deba información falsa o errónea sobre el mismo publicitada por el Registro Inmobiliario.
- Monto: el mayor valor entre el consignado en contrato y el fiscal, al momento de la adquisición.
- Se tienen por resarcidos todos los daños y perjuicios ocasionados.

Nueva información a publicar

- restricciones, condiciones, limitaciones y cualquier otro tipo de gravamen que afecte a los inmuebles y que sea impuesto por norma especial no publicitados actualmente.
 - Planes reguladores urbanos.
 - Áreas Silvestres Protegidas que incluyen propiedad privada.
 - Servidumbres administrativas.

Mapa catastral.

- **Proceso de levantamiento catastral** (actualmente regulado por la Ley de Catastro Nacional).
- **Catastro multifinalitario.**
- **Representación gráfica oficial de los inmuebles.**
- **Planos de agrimensura: propuestas de modificación del mapa relacionadas con el negocio jurídico que afecte al inmueble.**

Compatibilización y saneamiento

- Eliminación de la disconformidad entre la información jurídica y la información gráfica de los inmuebles.
- zona catastrada: información coincidente.
 - En caso contrario, debe darse inicio al procedimiento para el saneamiento de las inconsistencias e inexactitudes.