



Dirección General

La experiencia de Costa Rica : avances y limitaciones en la integración catastro y registro”

Lic. Dagoberto Sibaja Morales.
Director General

ORIGENES

- Base legal: Ley N°8154 (10-12-2001)
- Responsabilidad de ejecución recae en una Unidad Ejecutora, que opera como Órgano adscrito al Ministerio de Hacienda y coordina el trabajo con otras instituciones y dependencias

CLÁUSULA 4.02.-

“ La creación de la **Dirección de Registro Inmobiliario**, la unificación de la descripción gráfica y jurídica de los predios, y la publicidad registral de los derechos reales correspondientes a cada predio, debidamente formalizadas y publicadas mediante las leyes y reglamentos correspondientes;

Causas que provocaron buscar la unificación del Catastro y el Registro

Problemática

Falta de unificación entre los datos del Catastro y el Registro. Históricamente han operado separadamente con procesos y sistemas de información independientes.

Problemática

Existen fincas inscritas que no cuentan con un único plano que las describa gráfica, numérica y literalmente, o tienen dos o más planos.

En la actualidad se encuentran inscritos 2.315.391 planos (20019 cancelados) y 1.567.426 fincas (135.964 cerradas)

Problemática

Existen planos que:

- Describen informaciones posesorias (*supuestas porciones de terreno no inscrito*) sobre terrenos que pertenecen a una propiedad inscrita (*finca*). No existen los mecanismos adecuados de control.

Problemática

Existen fincas que:

- No es posible su ubicación física en el terreno (no tiene plano)
- Están inscritas con el mismo plano

Problemática

Falta de una cartografía catastral oficializada como descripción de conjunto de los distritos como unidad administrativa más pequeña, ya que los planos de agrimensura que se inscriben sólo corresponden a la descripción individual de la propiedad.

¿SOLUCIÓN?

EL REGISTRO INMOBILIARIO

ORIGENES: REGISTRO PÚBLICO

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

ORIGENES: CATASTRO

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. Ley de Creación del Registro Nacional

10 de Marzo del 2009

“Artículo 2.-

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

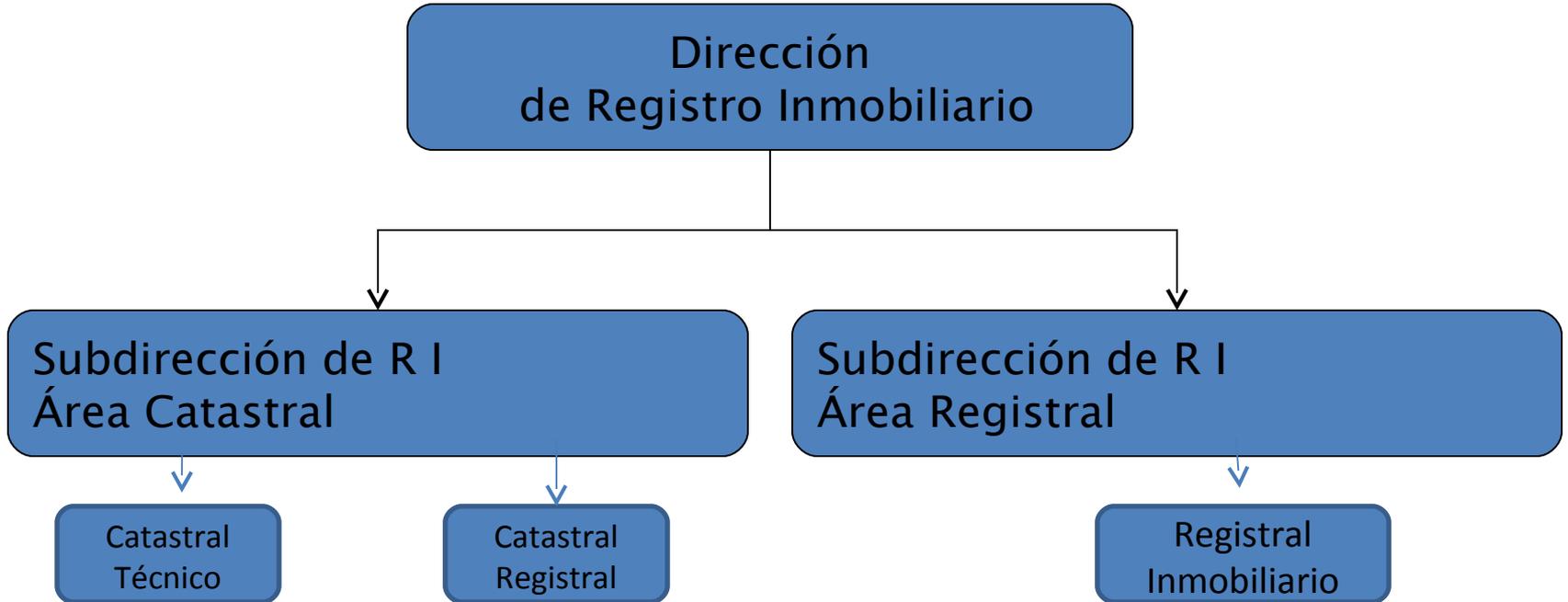
- a) El Registro Inmobiliario, que comprende:
propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del Golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y **el Catastro Nacional**.

Reglamento del Registro Inmobiliario

- Publicado el **13 de octubre del 2009**
- Organiza las funciones del Registro Inmobiliario
- Se estructura en dos grandes divisiones

Reglamento del Registro Inmobiliario

Establece la estructura que lo conforma:



Reglamento

- ORGANO DE NORMALIZACION TECNICA UNIFICADO
- DEPARTAMENTO DE ASESORIA JURIDICA UNIFICADO
- NOTA PREVENCIÓN PARA FRAUDES

¿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.

Ley del Registro Inmobiliario

Existe Anteproyecto de Ley

Revisado y avalado por el Registro
Inmobiliario

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 georeferenciados
- La Propiedad en Condominio
- Terrenos ubicados en la Zona Marítimo Terrestre
- Uso de la firma digital

POSICION PRIVILEGIADA

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 un país de avanzada en latinoamérica contando con un sistema unificado que brinda seguridad jurídica mediante el resguardo de la información registral y gráfica de los bienes inmuebles.

Visión del Registro Nacional

-El Registro Nacional está llevando a cabo proyectos de vanguardia de cara a cumplir con la visión institucional que dicta:

“Seremos una institución competitiva a nivel mundial en la prestación de servicios registrales de calidad por medios digitales”-

Ventajas de la creación del RI

- Mayor información concentrada
- Mayor conocimiento
- Mayor seguridad

Conocimiento

Mejora en:

- Administración,
- Tratamiento,
- Planificación e implementación de políticas innovadoras,
- Coordinación con el IGN

Mejora en aprovechamiento de la información

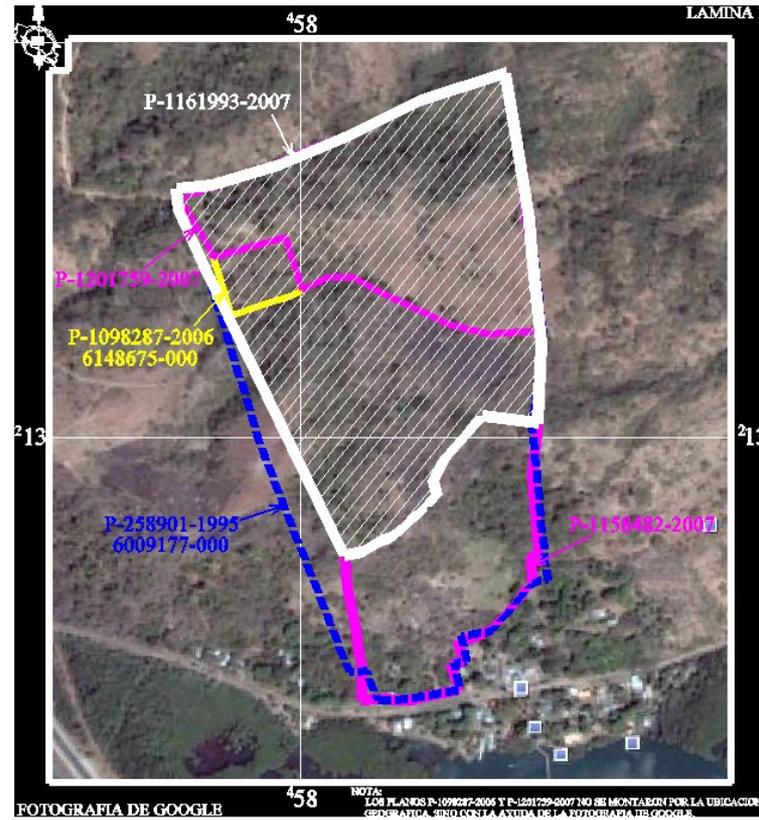
Ventaja para el usuario

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

Seguridad

Debe hacerse efectiva en la
prevención de problemas tales
como:

Sobreposiciones totales o dobles inmatriculaciones



El plano de agrimensura

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.

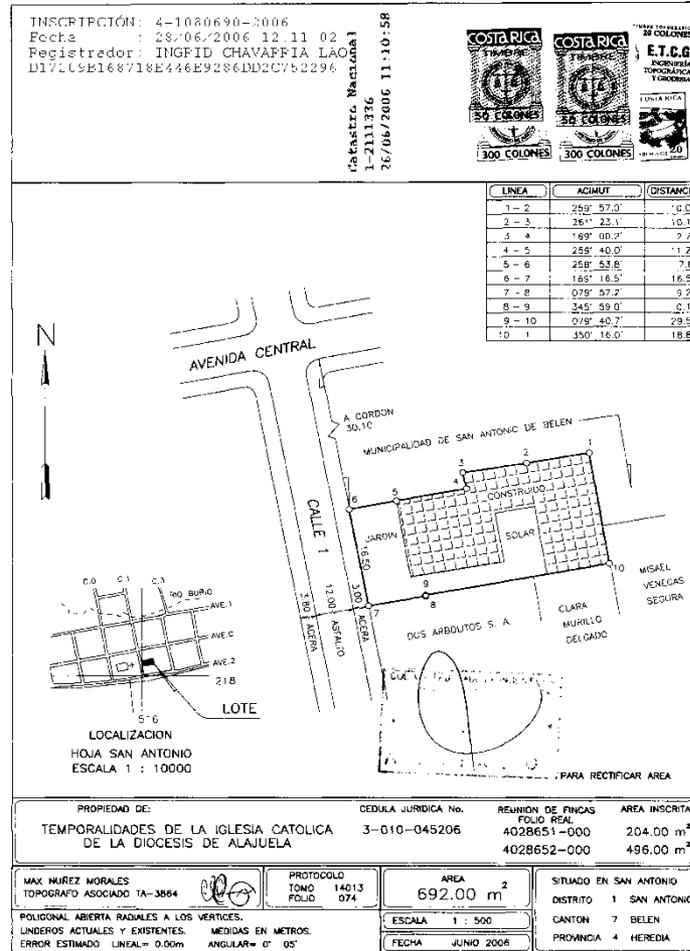
Situación Actual

Descripción Literal

Consulta por Número de Finca - Registro Nacional-		
19/jun/2008	REGISTRO NACIONAL	PARTIDO DE HEREDIA
09:01 AM	CONSULTA POR NUMERO DE FINCA	MATRICULA 201534--- 000
PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 201534 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:000		
SEGREGACIONES: NO HAY		
NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO, SOLAR Y JARDIN SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA		
LINDEROS		
NORTE: MUNICIPALIDAD DE BELEN		
SUR: DOS ARBOLITOS S/OCTEDAD ANONIMA CLARA MORILLO DELGADO		
ESTE: MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE BELEN EN PARTE Y MISRAEL VENEGAS SEGURA		
OESTE: CALLE PUBLICA CON 18,50 METROS DE FRENTE		
MIDE: SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS PLANU: H-1080690-2006		
ANTECEDENTES DE LA FINCA:		
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-028652- -	000	
4-028651- -	000	
VALOR FISCAL: NO VALUADO		
PROPIETARIO:		
TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATOLICA DE LA DIOCESIS DE ALAJUELA T I C D A		
CEDULA JURIDICA: 3-010-046209		
ESTIMACION O PRECIO: UN COLONES		
DUENO DEL DOMINIO		
PRESENTACION: 588-36267-01		
FECHA DE INSCRIPCION: 01 DE AGOSTO DE 2006		
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY		
GRAYAMENES: NO HAY		
*** ULTIMA LINEA ***		

Situación Actual

Datos Gráficos, localización
 Medida y derroteros



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

Ortofoto



Conciliación

Consulta por Número de Finca - Registro Nacional-

19/jun/2008	REGISTRO NACIONAL	PARTIDO DE HEREDIA
09:01 AM	CONSULTA POR	MATRICULA 201534---
NUMERO DE FINCA		000
PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 201534 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO:000		

SEGREGACIONES: NO HAY

NAIURALIEZA: TERRENO CONTIGUO, SOLAR Y JARDIN
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS

NORTE: MUNICIPALIDAD DE BELEN
SUR: DOS ARBOLITOS SOCIEDAD ANONIMA, CLARA MURILLO DELGADO
ESTE: MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO DE BELEN EN PARTE Y MISRAEL VENEGAS SEGURA
OESTE: CALLE PUBLICA CON 16,30 METROS DE FRENTE

MIDE: SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS
PLANO: H-1080690-2006

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-028652--	000	
4-028651--	000	

VALOR FISCAL: NO VALUADO

PROPIETARIO:
TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATOLICA DE LA DIOCESIS DE ALAJUELA I I C D A
CEDULA JURIDICA: 3-010-045209
ESTIMACION O PRECIO: UN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 068-36267-01
FECHA DE INSCRIPCION: 01 DE AGOSTO DE 2006

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES: NO HAY *** ULTIMA LINEA ***

INSCRIPCION: 4-1080690-2006
Fecha: 28/06/2006 11:11:09
Revisado por: INGRID CHAVARRIA LAO
D172093186718E446E9286DD2075C296

Registro Nacional
1 2131 116
28/06/2006 11:10:58

LINEA	ACIMUT	DISTANCIA
1-2	259° 37'0"	16.07
2-3	261° 23'1"	10.57
3-4	189° 00'2"	2.74
4-5	258° 49'0"	11.24
5-6	258° 52'8"	7.64
6-7	165° 16'5"	16.50
7-8	079° 57'2"	5.25
8-9	345° 59'0"	6.18
9-10	079° 42'7"	20.56
10-1	350° 16'0"	18.86

LOCALIZACION
HOJA SAN ANTONIO
ESCALA 1 : 10000

PROPIEDAD DE:	CEDELA JURIDICA No.	REUNION DE FINCAS FOLIO REAL	AREA INSCRITA
TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATOLICA DE LA DIOCESIS DE ALAJUELA	3-010-045206	4028651-000	204.00 m ²
		4028652-000	496.00 m ²

MAX NUÑEZ MORALES TOPOGRATO ASOCIADO TA-3884	PROTOCOLO TOMO 14013 FOLIO 074	AREA 692.00 m ²	SITUADO EN SAN ANTONIO DISTRITO 1 SAN ANTONIO CANTON 7 BELEN PROVINCIA 4 HEREDIA
---	--------------------------------------	-------------------------------	---

POLIGONAL ABIERTA RADIALES A LOS VERTICES.
LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES: MEDIDAS EN METROS.
ERROR ESTIMADO LINEAL= 0.00% ANGULAR= 0' 05"

ESCALA 1 : 500
FECHA JUNIO 2006

Georreferenciación

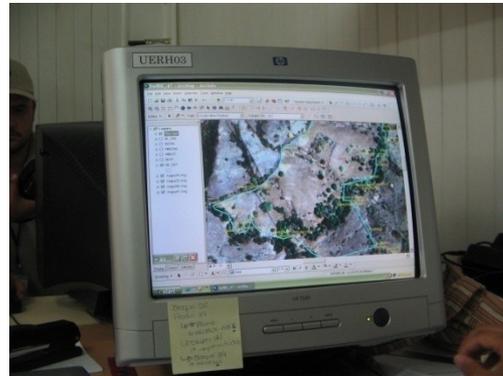
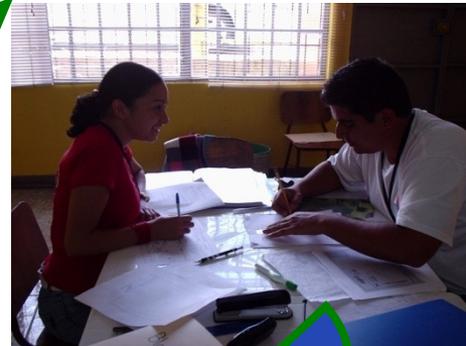


ELABORACION DEL MAPA CATASTRA

RECOLECCION DE DATOS



PROCESAMIENTO DE DATOS



DIGITALIZACION DE LA INFORMACIÓN



Asesoría Jurídica: saneamiento de la información

UNA VEZ REALIZADO EL PROCESO DE LEVANTAMIENTO, LOS CONFLICTOS QUE SE DETECTAN SON COMUNICADOS A ESTA UNIDAD EN EL PROCESO DE VALIDACION SE INICIA UN PROCEDIMIENTO CON EL OBJETIVO DE SANEAR EL CONFLICTO CON EL CONCURSO DE LAS PARTES Y SI NO SE LOGRA SE INMOVILIZAN LOS INMUEBLES

Ortofotomapa



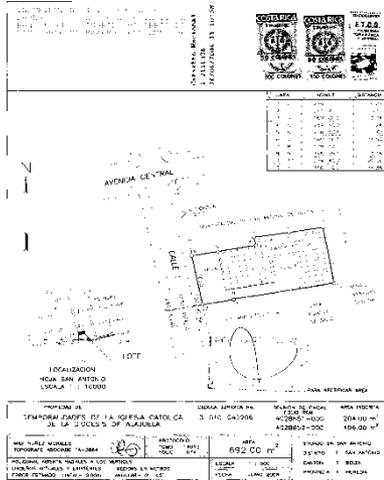
Mapa Catastral



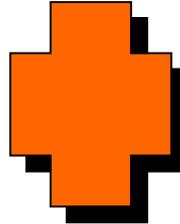
Capa de planos inscritos

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.

El plano surte plenos efectos al vincularse con el asiento registral

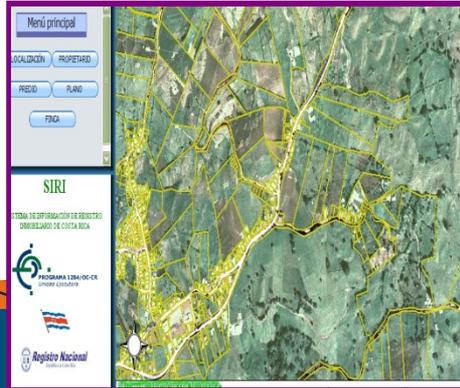


Inscripción provisional



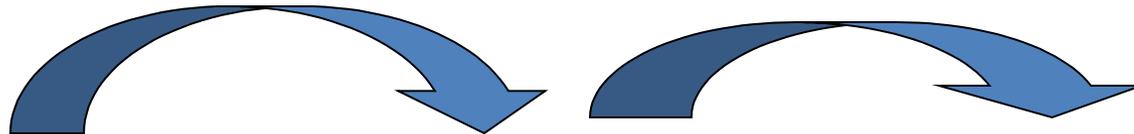
A. Catastral

A. Registral



MAPA CATASTRAL

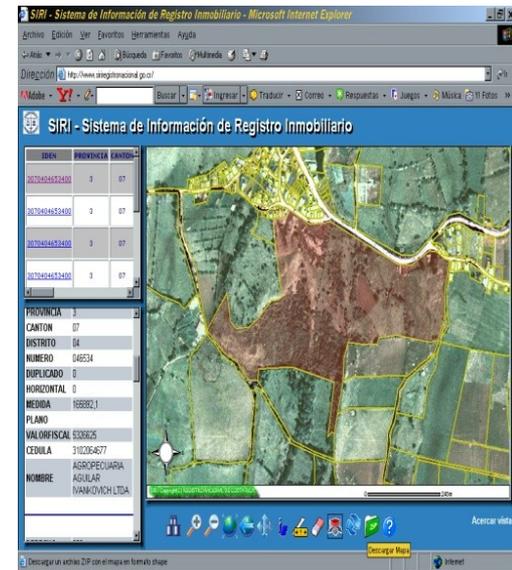
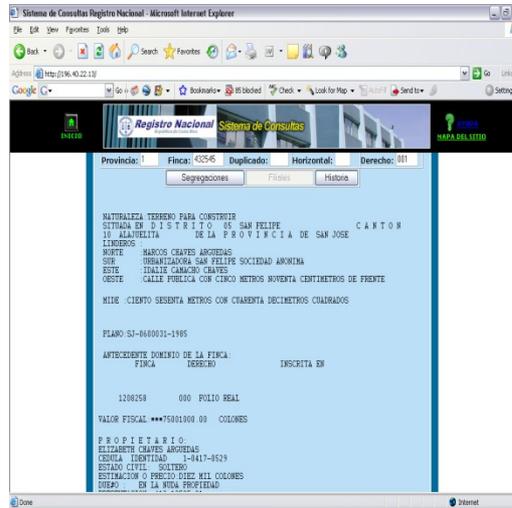
Cambio en la Cultura Registral



Tomos

Literal Digital

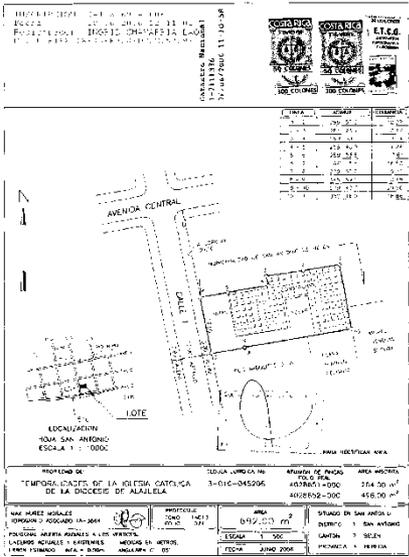
Gráfica y literal



Cambio en la Cultura del Agrimensor

Planos individuales

Mapas



MANSION

Layers

- RIOS
- LINDEROS
- CALLES
- EDIFICACIONES
- PREDIOS
- DIVISION POLITICA ADMINISTRATIVA
- ORTOFOTO

Refresh Map

REC	OBJECTO	ID	PROVINCIA	DISTRITO	DUPLICADO	HORIZONTAL	FINCA	IDEN	PLANO	PARCELA	CONFLICTO	INFORMANTE	INGRESO	CARNÉ	PERÍMETRO	CANT
1	2323	0	5	02	0	0	0014100	50202001416000	500100011952	000	0	1	1	IT. 17240	800.60101318259	02

Map: 348713.77, 1117382.82 -- Image: 540, 305 -- ScaleFactor: 0.5735752925867612

Creación del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI)

The image shows an aerial view of a residential area with a yellow highlighted plot. Below the image is a software interface window titled "Selected Attributes of registro" containing a table with the following data:

PROVINCIA	FINCA	DUPLICADO	HORIZONTAL	DERECHO	IDENTIDAD	NOMBRE
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 the online cadastral map interface. On the left, there is a navigation menu with the following options: "Menú principal", "LOCALIZACIÓN", "PROPIETARIO", "PREDIO", "PLANO", and "FINCA". Below the menu, the text "SIRI" is displayed, followed by "STEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO DE COSTA RICA". The logo for "PROGRAMA 1284/DC-CR Uniendo Ejecutores" is visible, along with the flag of Costa Rica and the "Registro Nacional República de Costa Rica" logo. The main area shows an aerial map with yellow outlines representing land parcels. 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

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

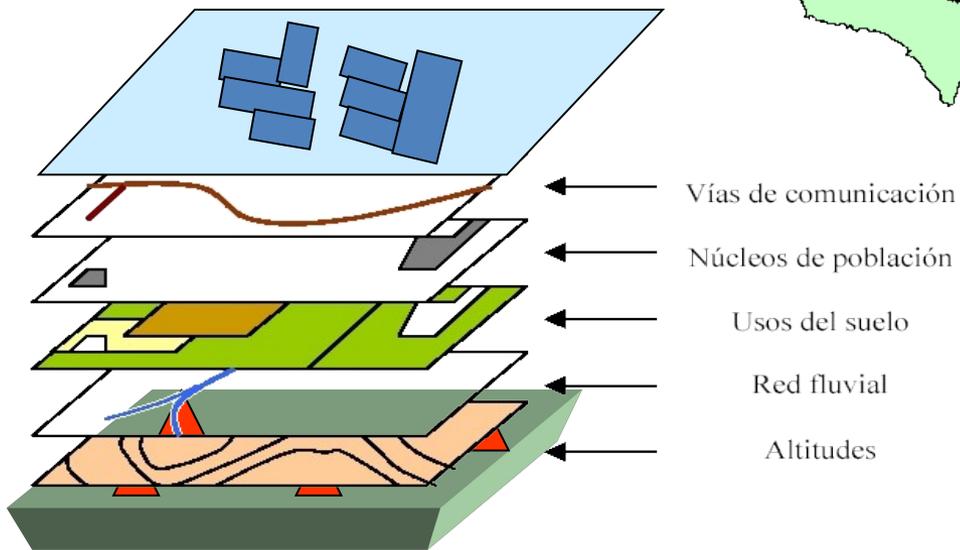
SIRI - Copyright (C) REGISTRO NACIONAL DE COSTA RICA. 0 38m

PROPIETARIOS

NOMBRE	CEDULA	DERECHO
MARIA ELIETH VIQUEZ GOMEZ	0301870931	000

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.



Muchas gracias

