REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

INMOBILIARIO

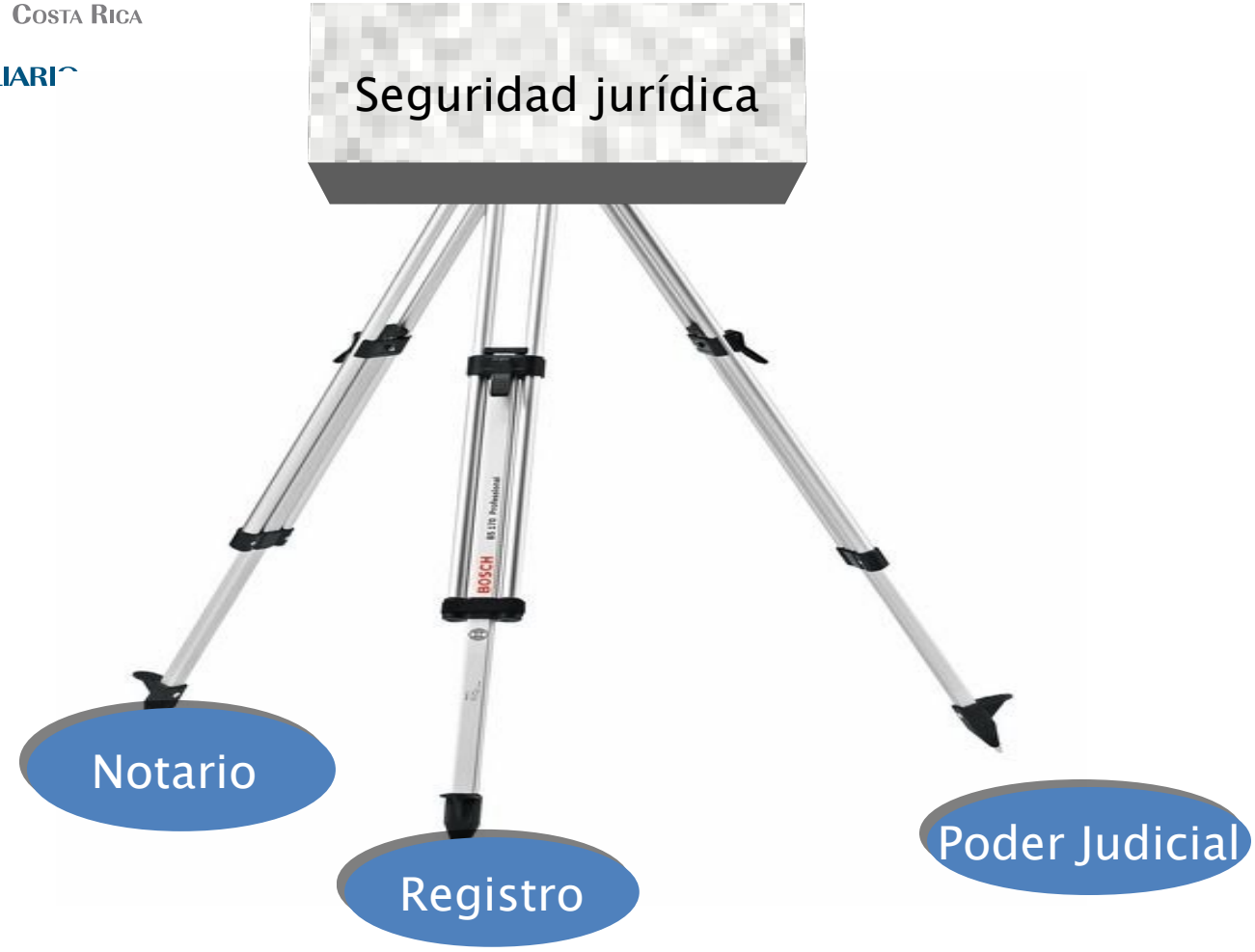
Registro Inmobiliario

-Saneamiento de la Información
-Cambios en el modelo transaccional

MSc. Oscar Rodríguez Sánchez

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Seguridad jurídica



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Óptica registral

- **Seguridad en el tracto sucesivo**
- **Seguridad frente a cargas y gravámenes que haya ocultado el vendedor.**
- **Seguridad frente a los vicios del contrato que anulen la transmisión**
- **Seguridad sobre las circunstancias o condiciones materiales de la finca**

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Finalidad del Registro

ARTÍCULO 1.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos…"

(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998.)

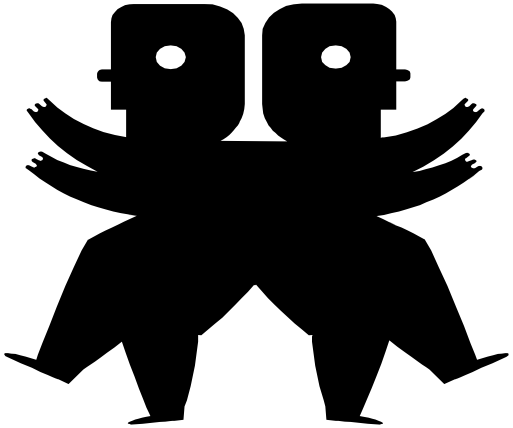
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática:
Relacionada con el Principio de Especialidad Registral

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática: Génesis

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



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática

No existe relación biunívoca entre planos y fincas Para el año 2000 existían 1200.000 fincas y 1.600.000 planos inscritos.

En la actualidad se encuentran inscritos aproximadamente 2.400.000 planos (20.019 cancelados) y 1600.000 fincas (135.964 cerradas)

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática

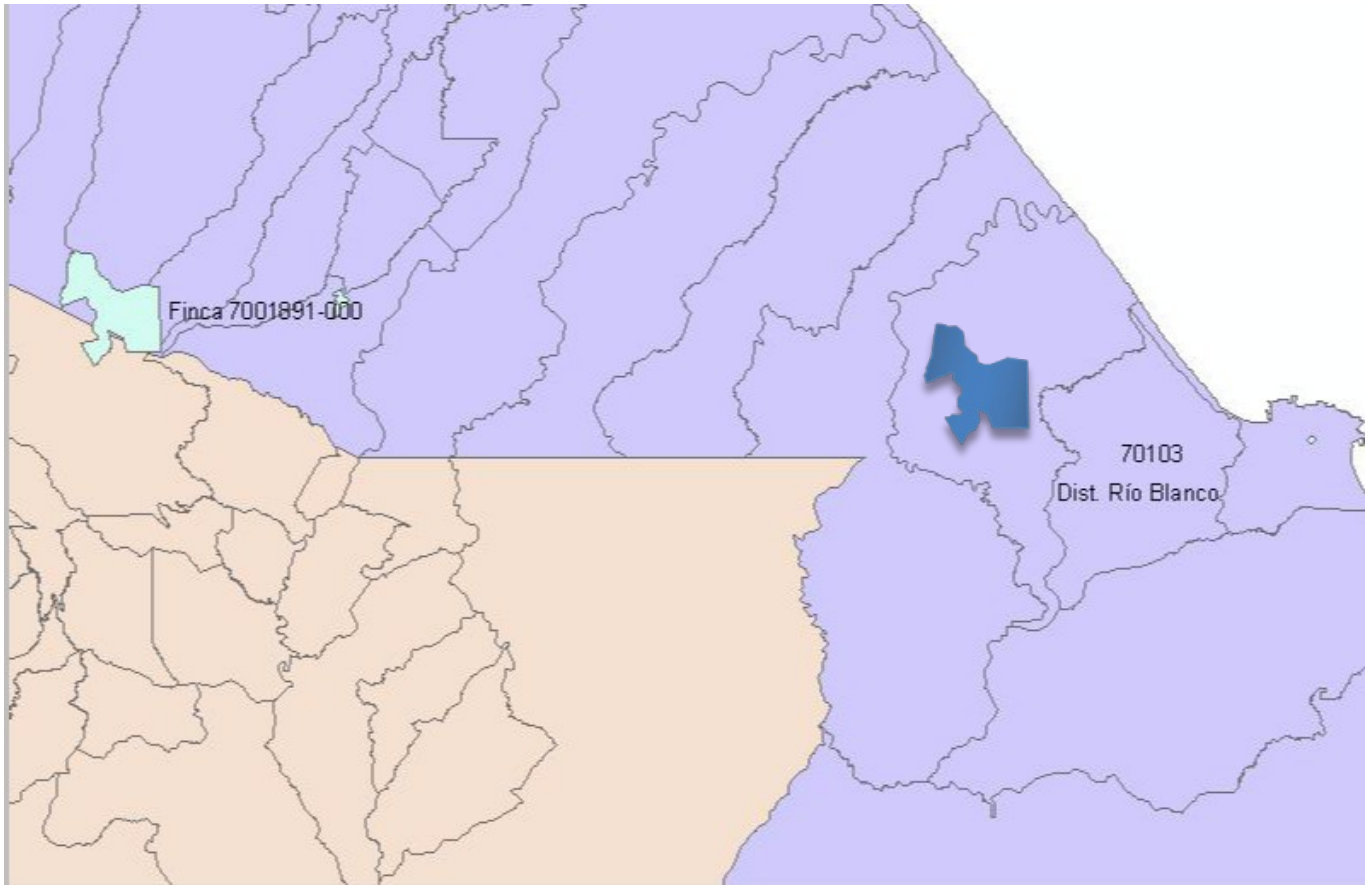
Existen planos que:

- Describen supuestas *porciones de terreno no inscrito, sin embargo en la realidad física describen* terrenos que pertenecen a una propiedad inscrita (*finca*). No existen los mecanismos adecuados de control.

  Los planos indican que es para información posesoria , cuando lo correcto era para usucapión

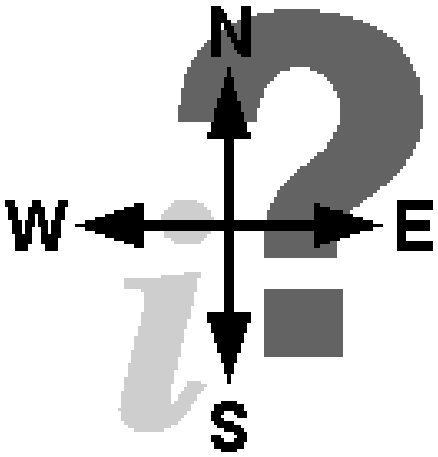
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Indican de forma errónea la situación geográfica



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática

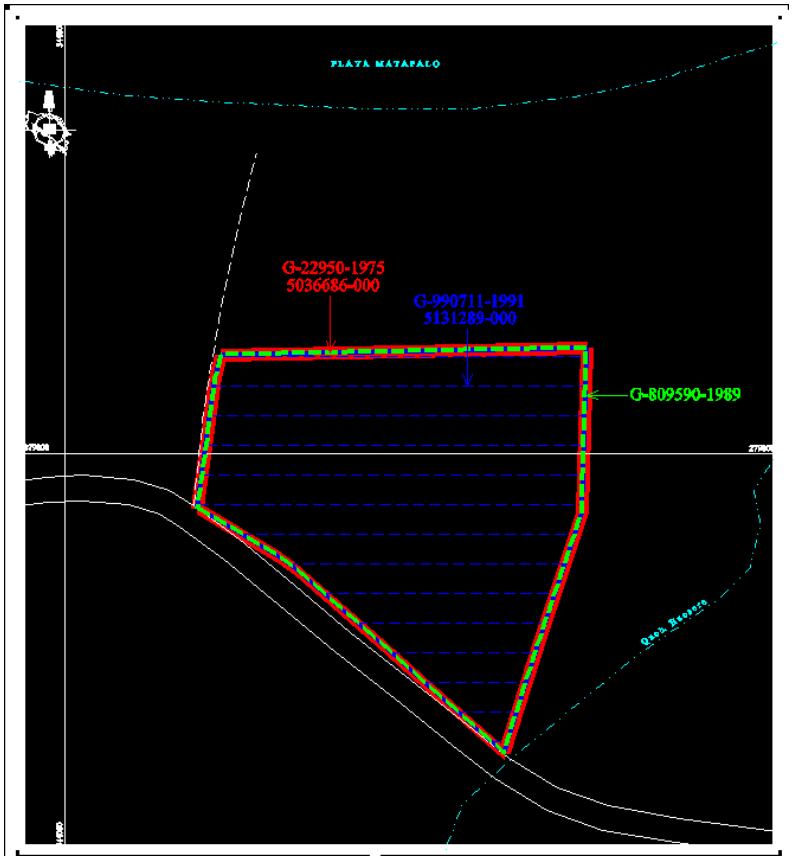


Existen fincas que:

No es posible su ubicación física en el terreno (no tiene plano)-Propiedades de papel

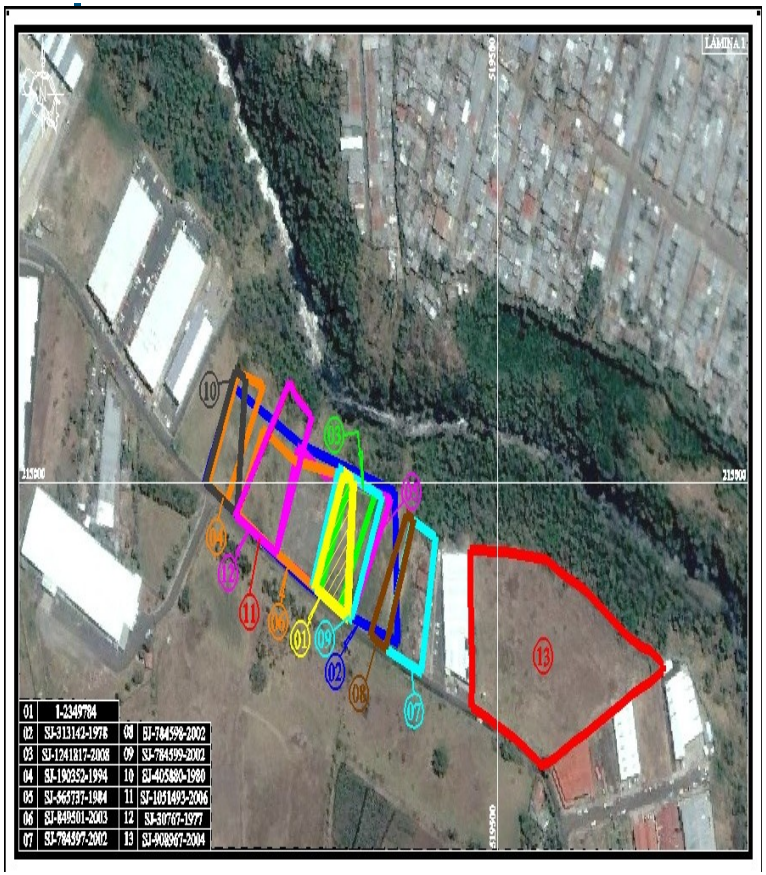
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

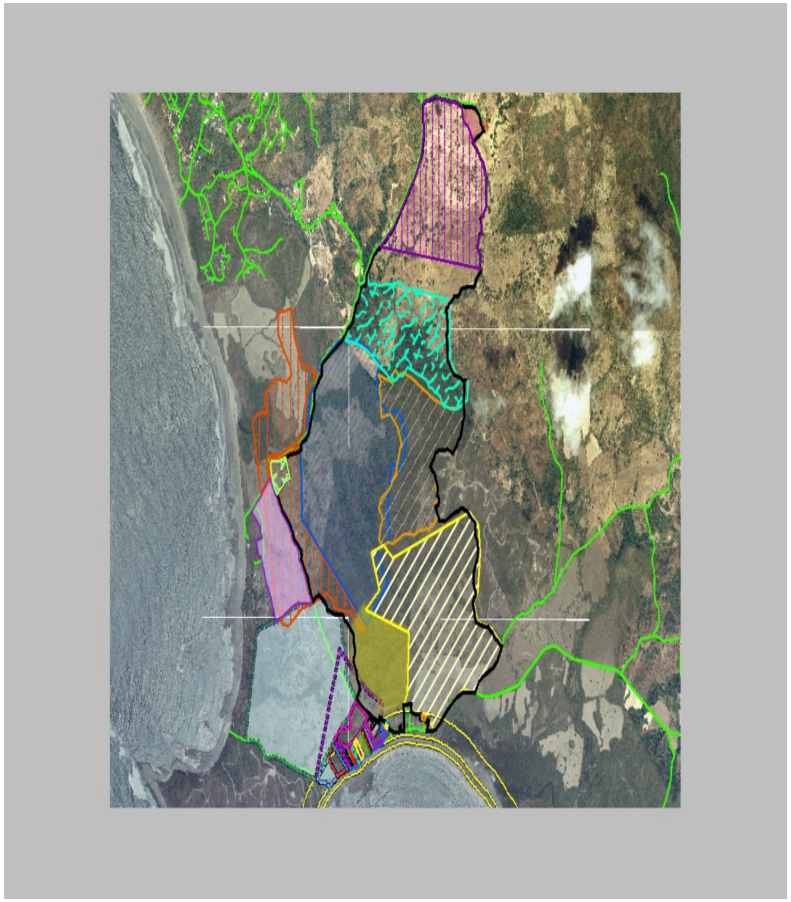
Problemática: Dobles inmatriculaciones



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

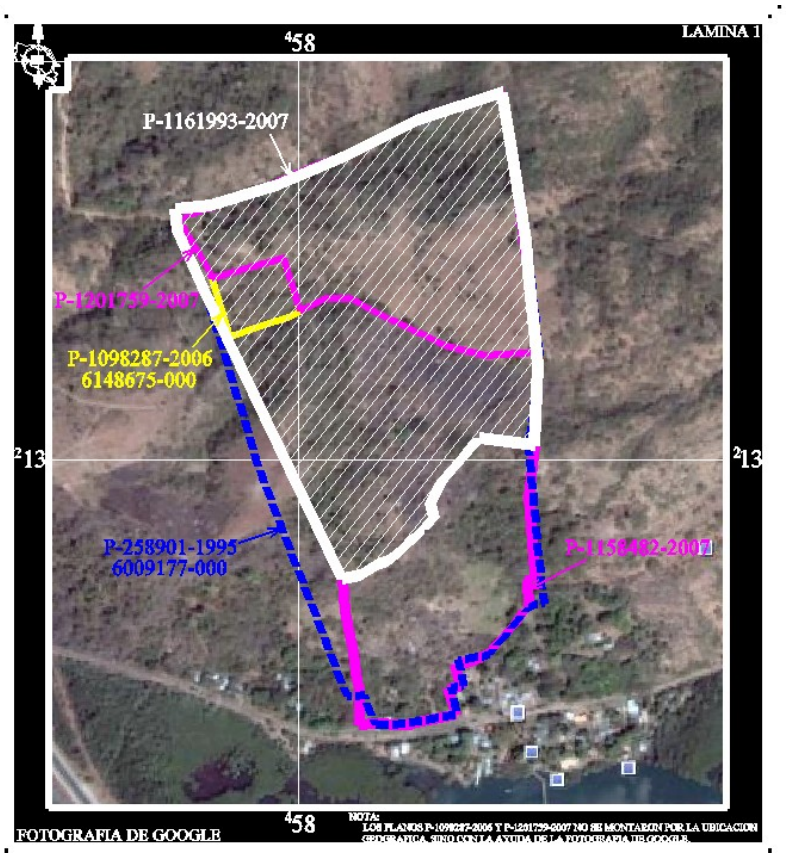
Problemática Traslapes





REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática: Sobreposiciones totales



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Problemática

- Planos con la descripción individual de la propiedad. Falta de cartografía catastral oficializada como una descripción de conjunto.

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Solución

- Promover las reformas legales y las reestructuraciones institucionales necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos.
- Formar el catastro de la propiedad inmueble
- Compatibilizar los datos del Catastro y el Registro

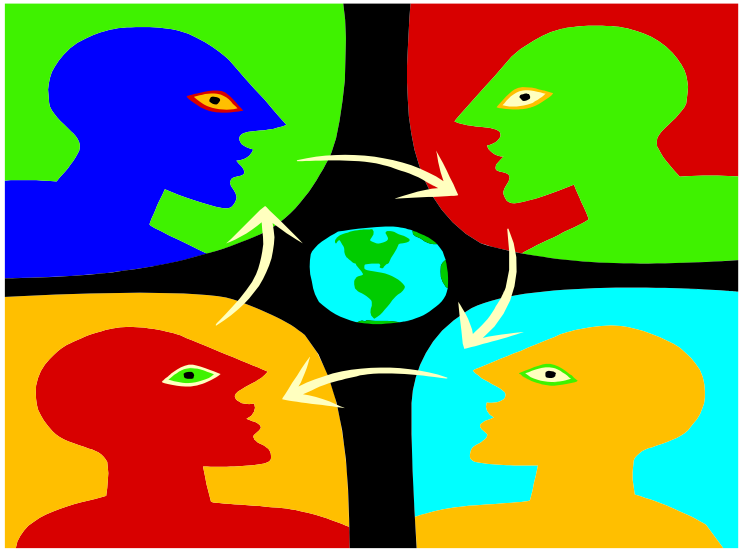
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

REGISTRO INMOBILIARIO

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Hacia un Registro Inmobiliario (Registro y Catastro)

Catastro ⇄ **Registro**



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

¿Qué es el Registro Inmobiliario?

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

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Cuál es la finalidad del Registro Inmobiliario?

Fortalecer la seguridad inmobiliaria registral por medio de los efectos jurídicos de su publicidad.

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Reforma al art. 2. Ley de 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.

.

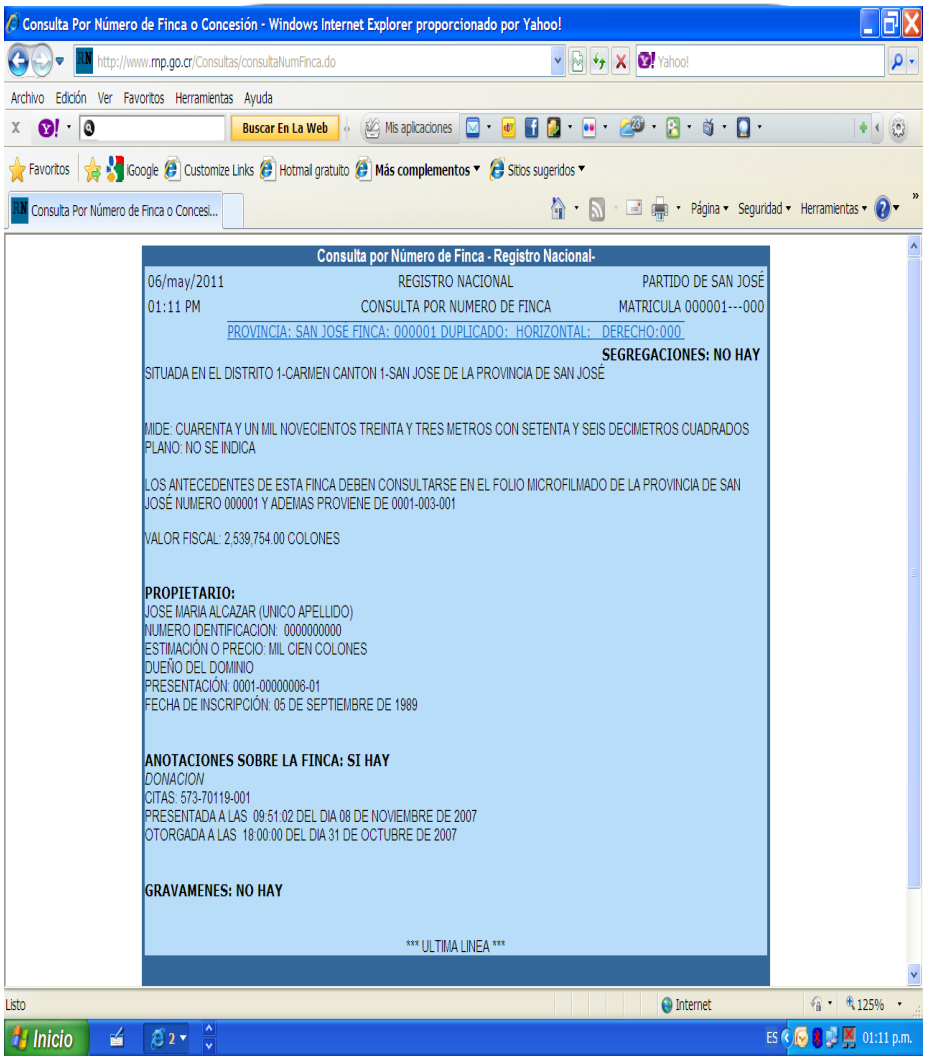
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

INTEGRACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Jurídica y gráfica

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

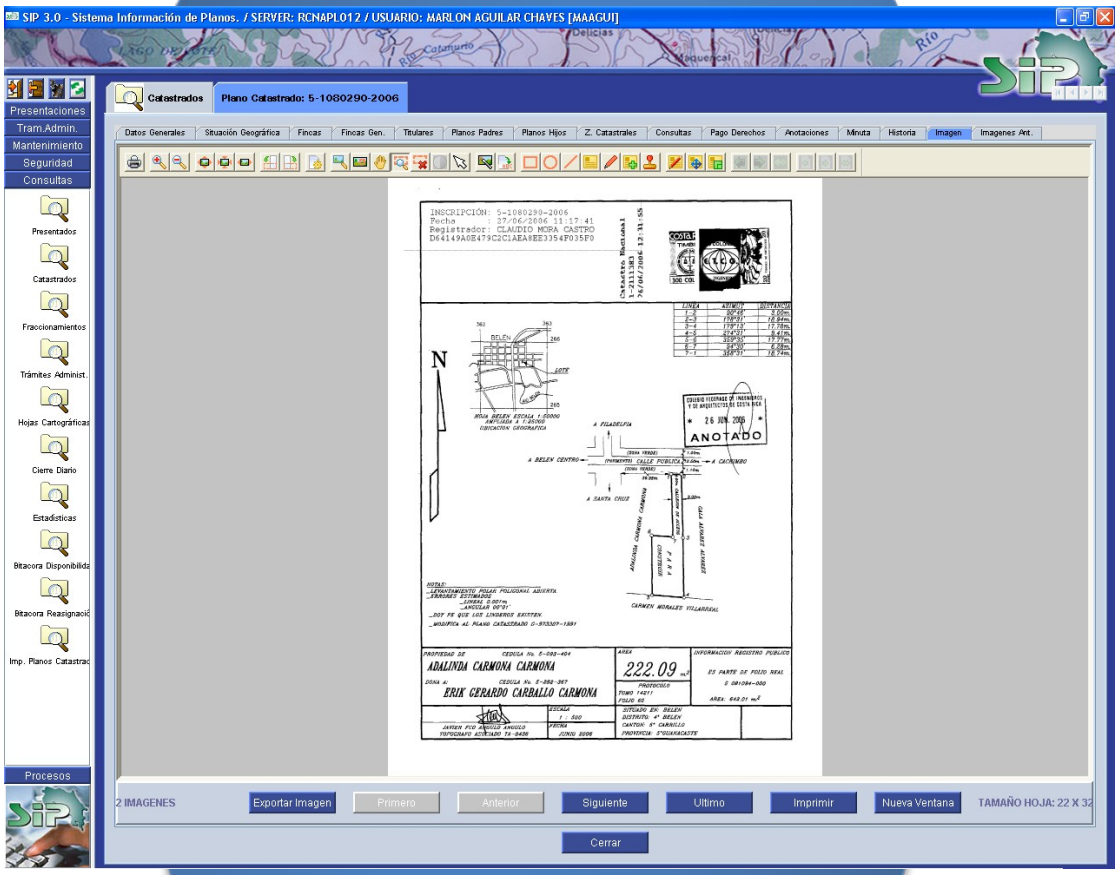
Descripción Literal Sistema de Bienes Inmuebles



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

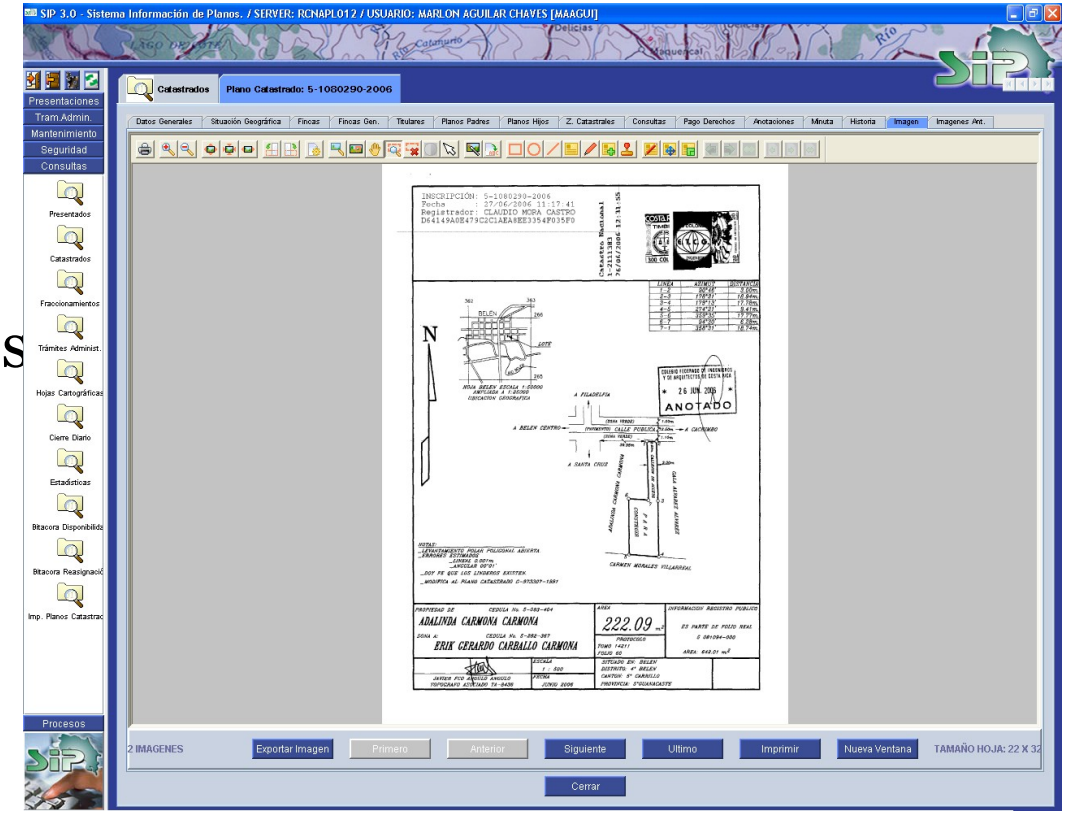
Situación Actual

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



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Sistema de Información de Planos



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

Conciliación

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 CONTRUIDO, 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 MISAEL VENEGAS SEGURA
OESTE:	CALLE PUBLICA CON 16.50 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	

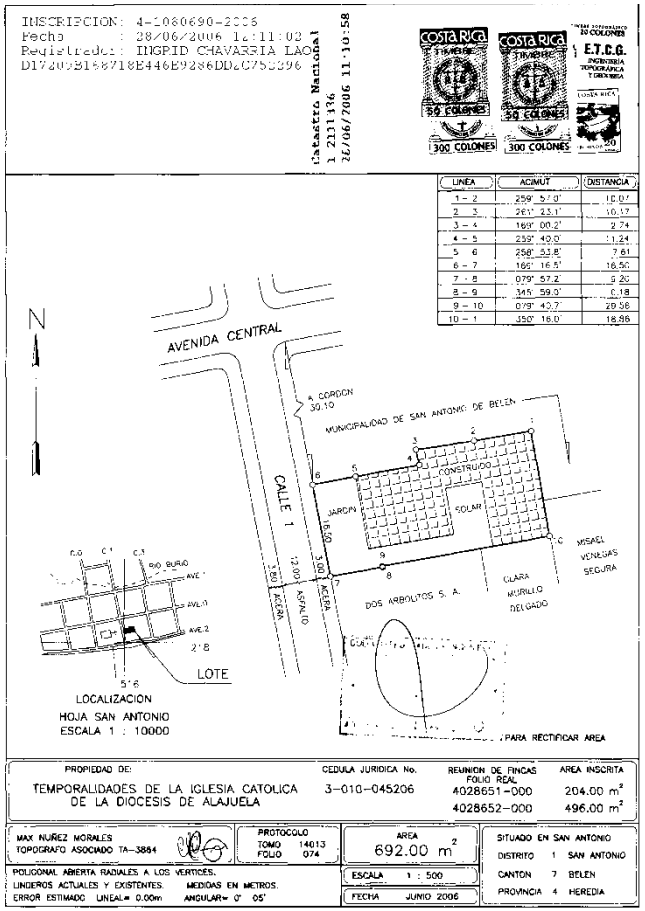
VALOR FISCAL: NO VALUADO

PROPIETARIO:
TEMPORALIDADES DE LA IGLESIA CATOLICA DE LA DIOCESIS DE ALAJUELA T I C D A
CEDULA JURIDICA: 3-010-046209
ESTIMACION O PRECIO: UN COLONES
DUENO DEL DOMINIO
PRESENTACION: 668-36267-01
FECHA DE INSCRIPCION: 01 DE AGOSTO DE 2006

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

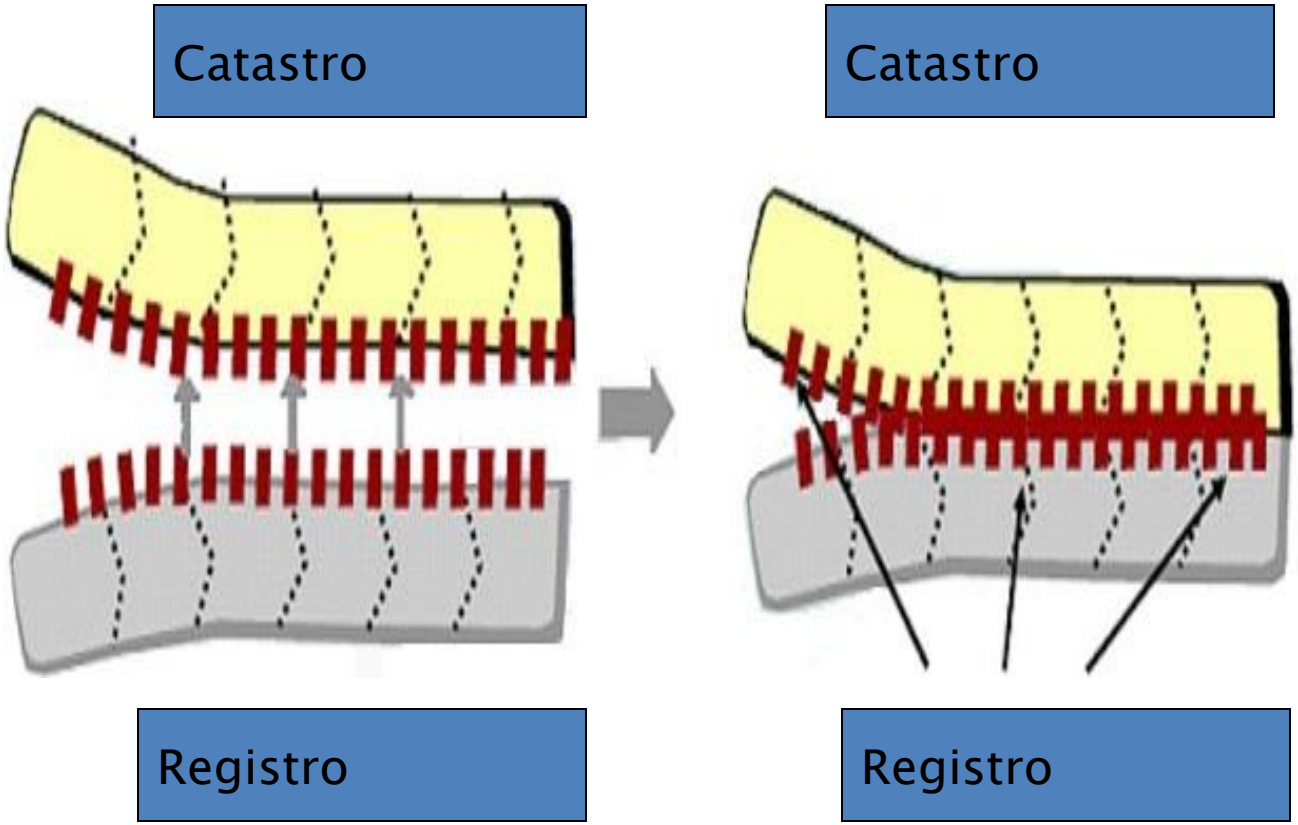
GRAVAMENES: NO HAY

*** ULTIMA LINEA ***



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Calificación coordinada



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Cambio Cultural

Tomo uno de San José , 8 de junio 1863

Finca número cuatro.

Hacienda de café, parte sin sembrar junto con una casa, sito barrio San Juan, lindero norte Don Joaquín Salazar en el centro y en lo demás calle pública, sur terreno del don…concluyendo con casa afuera…medida superficial ocho y media manzanas poco más o menos

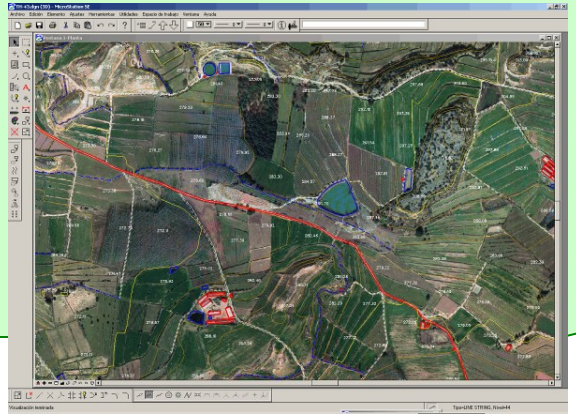
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

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

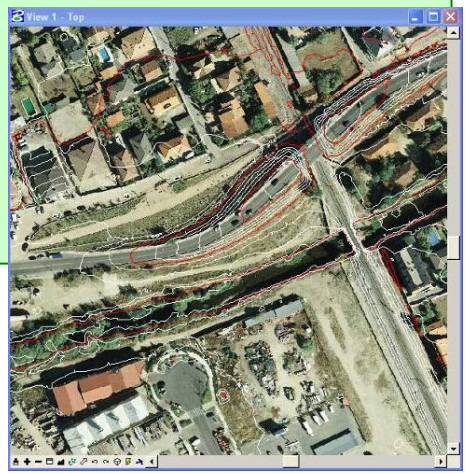


REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

CARTOGRAFÍA Y ORTOFOTOGRAFÍA A ESCALA 1/1000

Ámbito: **Principales Núcleos Urbanos de Costa Rica 3050 km2**

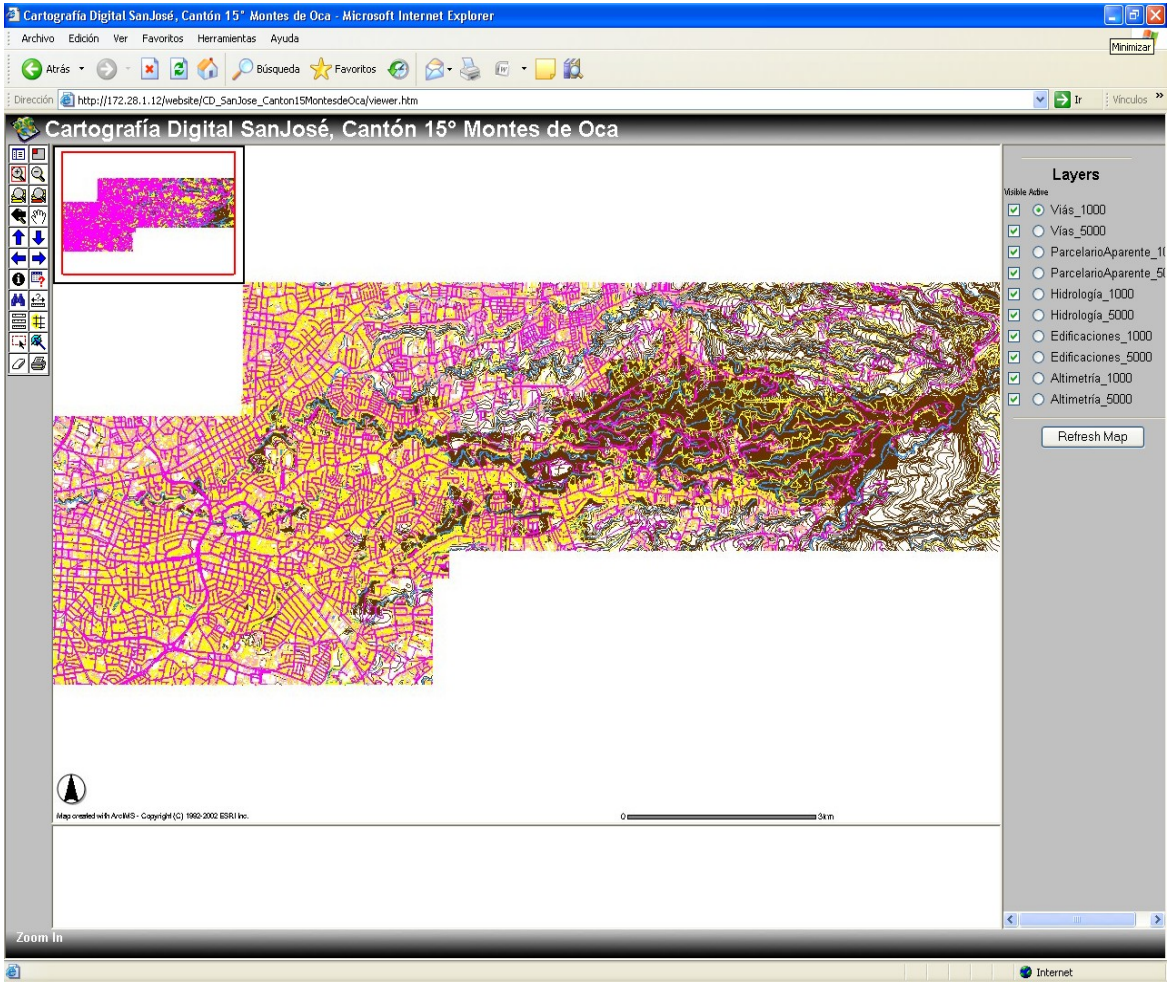
Producto: Cartografía a escala 1:1.000
Ortofotografía



Escala de fotografía: 1/6.000

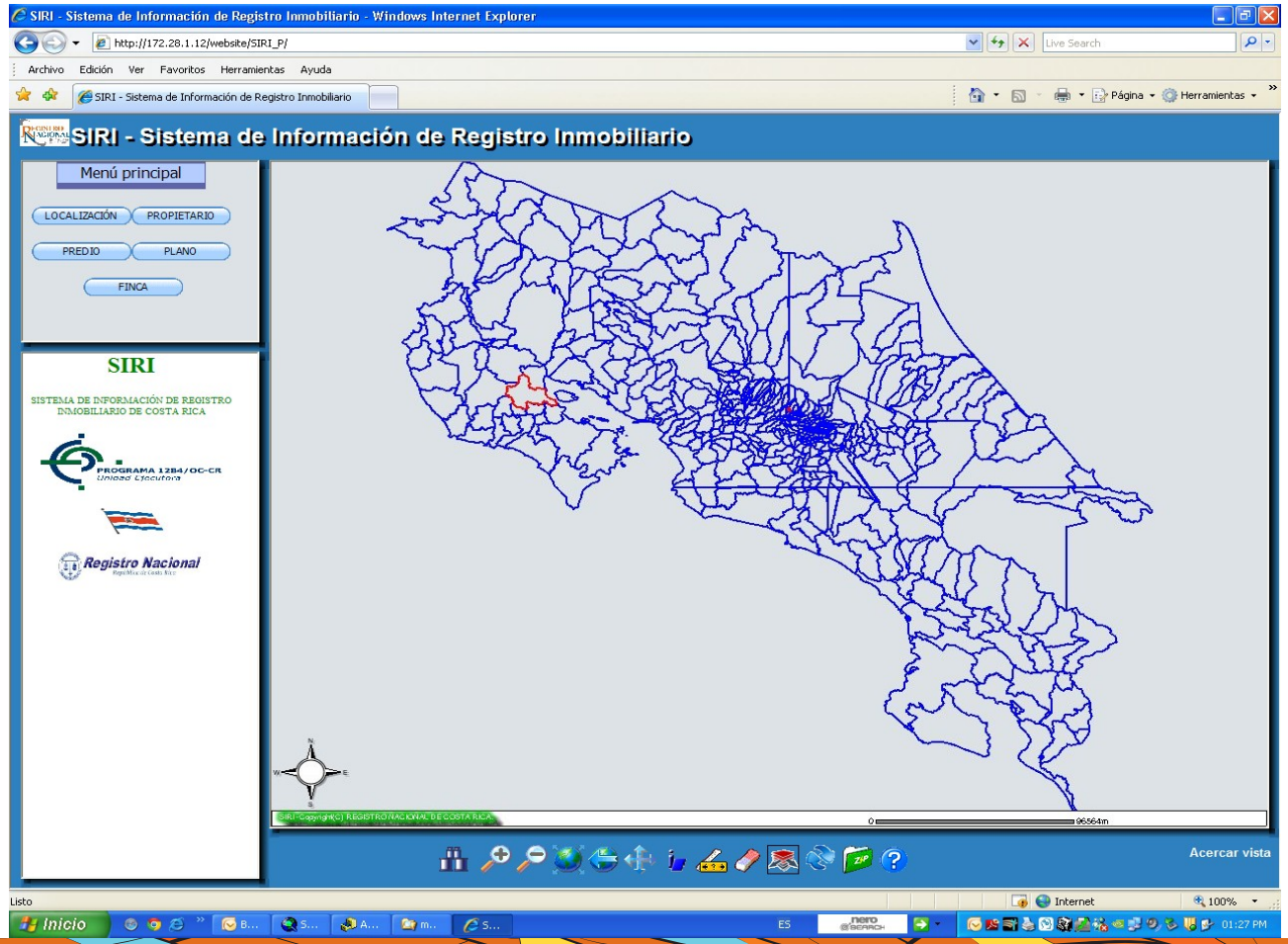
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Consulta de Cartografía



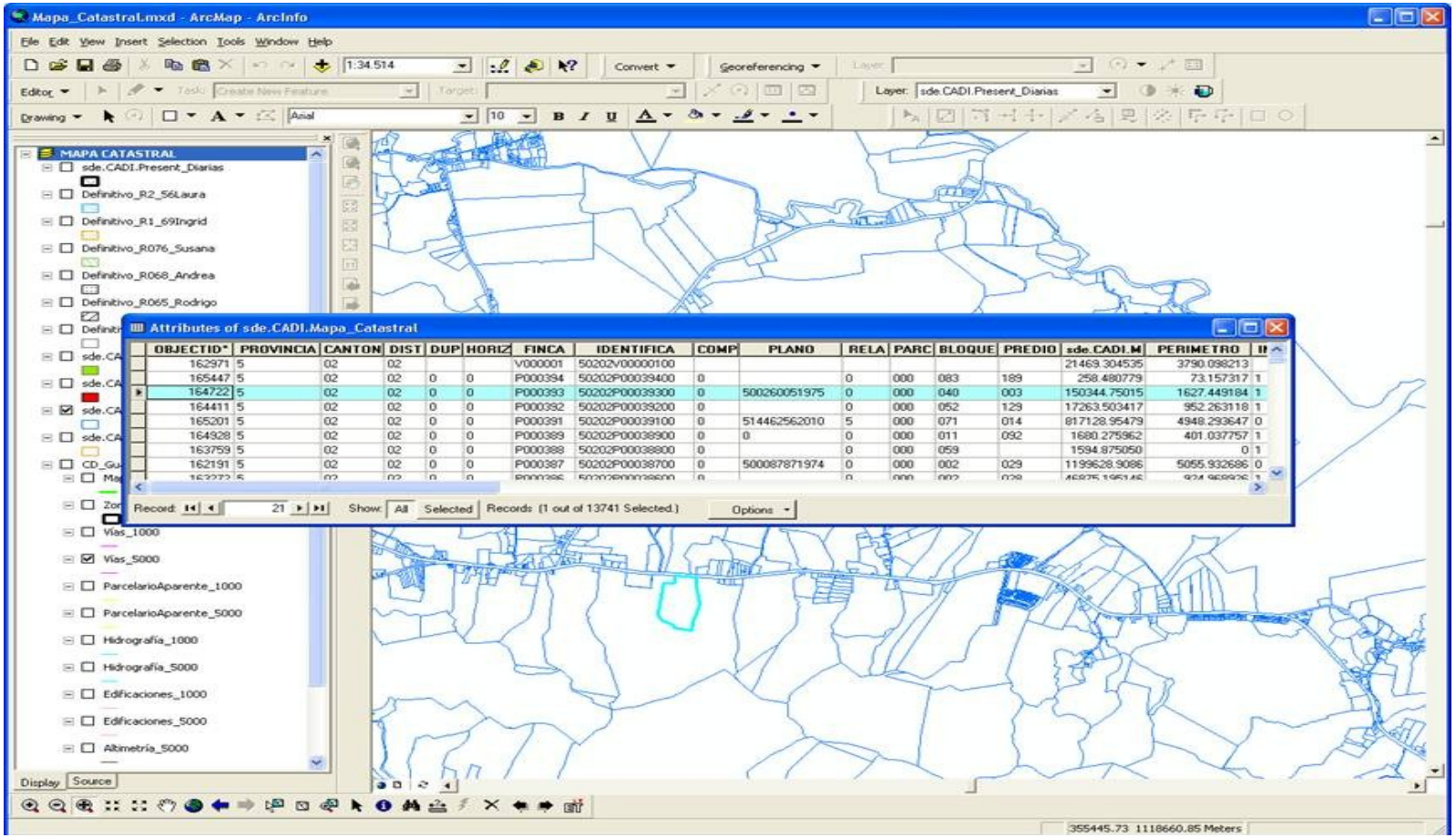
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Mapa Catastral



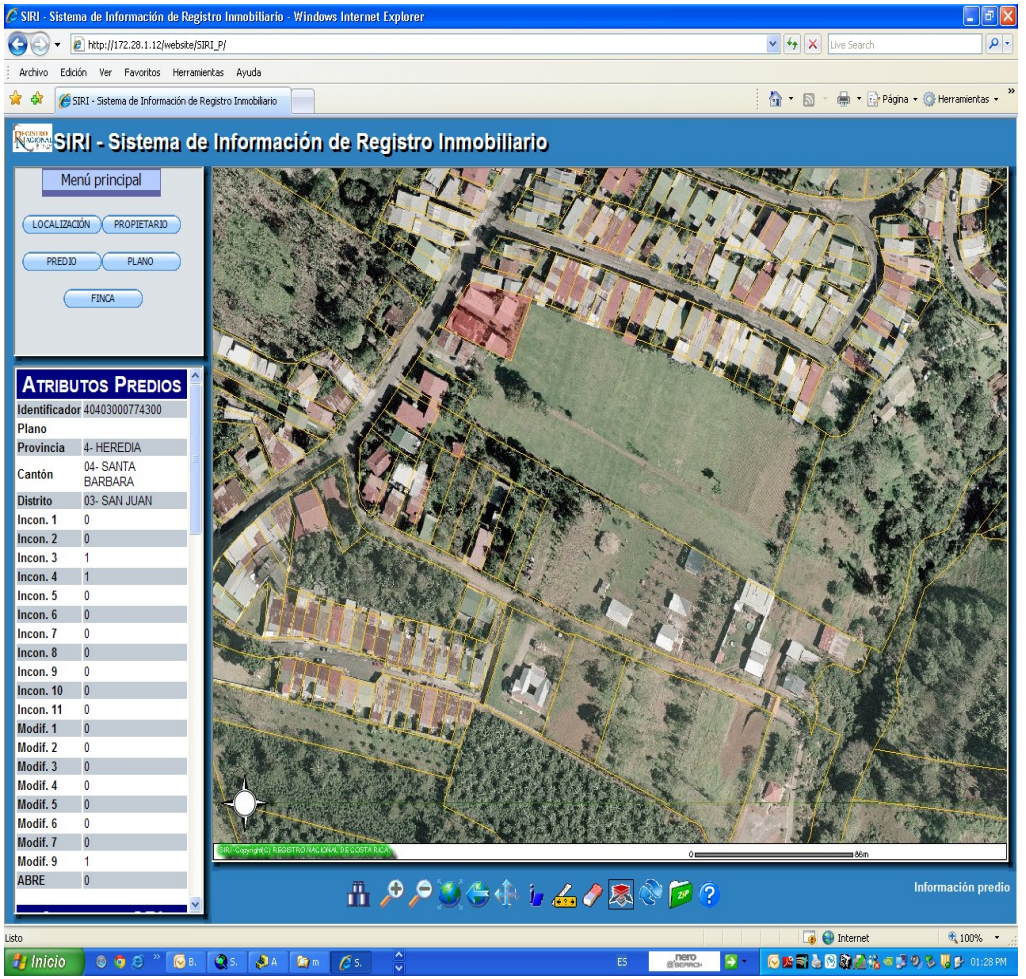
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Mapa Catastral



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Mapa catastral y Ortofoto



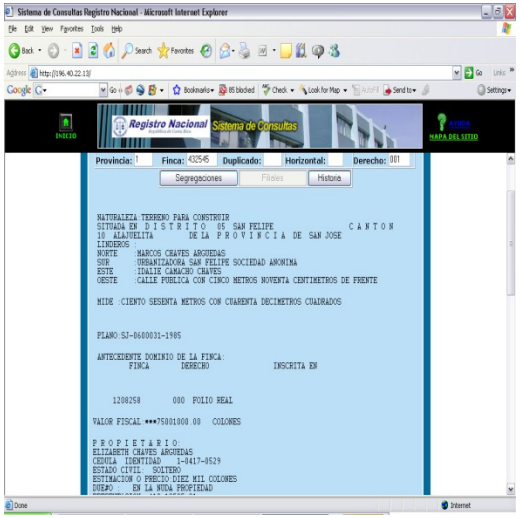
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

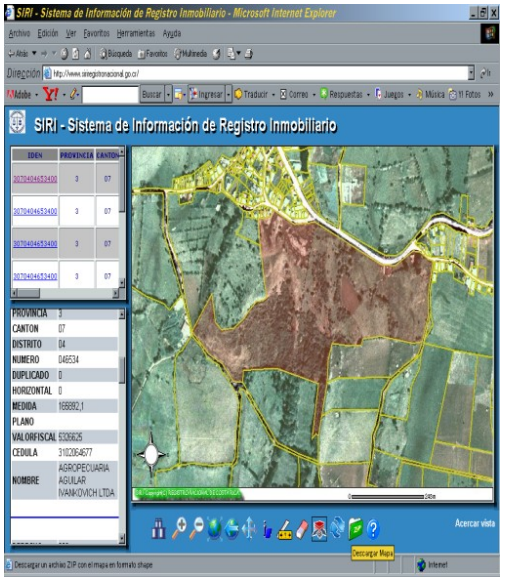
Cambio en la Cultura Registr

Tomos

Literal Digital

Gráfica y literal

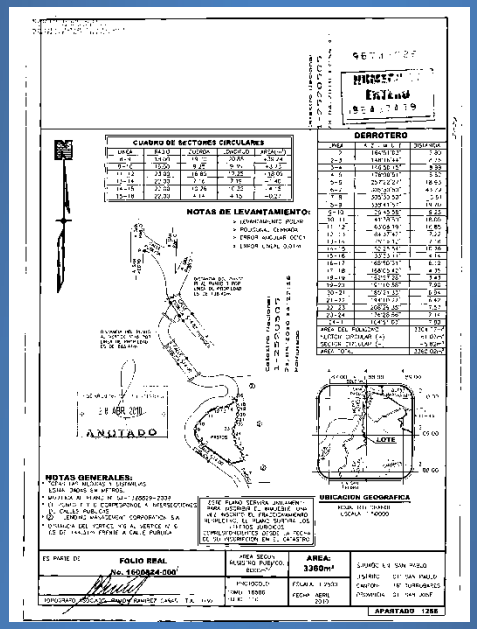




REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Cambio en la Cultura del Agrimensor

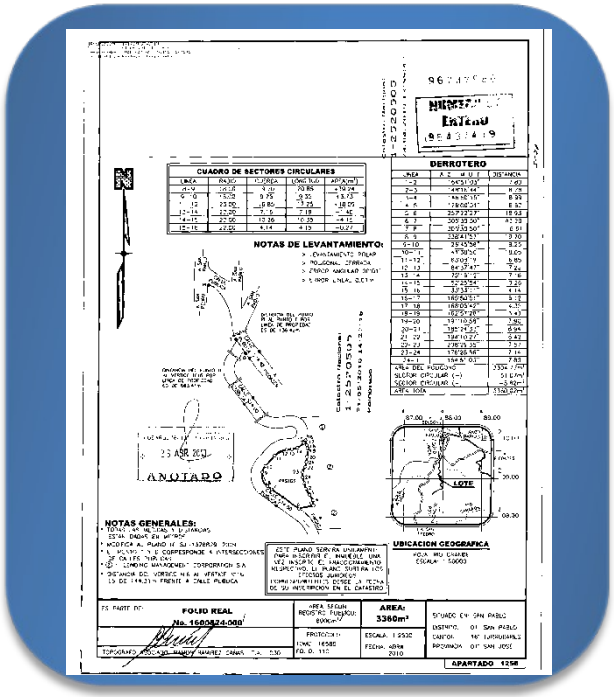
Planos individuales



Mapas

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Planos individuales



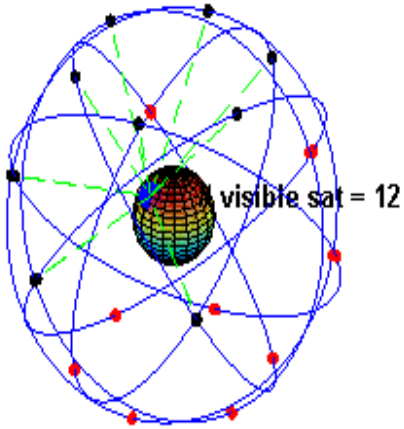
Formato digital alfanumérico

- 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

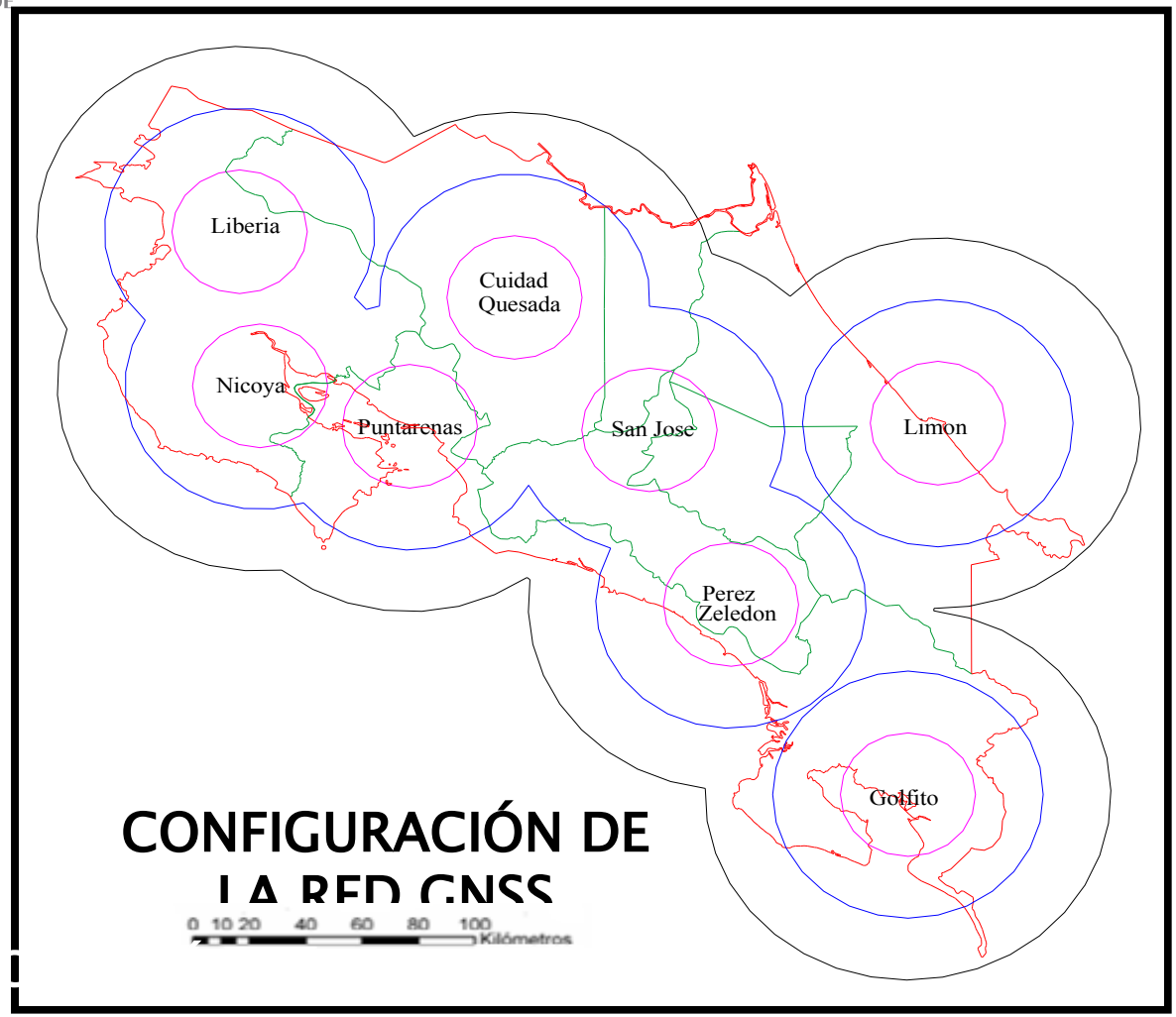
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Sistema Global de Navegación por satélite (GNSS)



Es una estación de referencia fija que recolecta datos de los satélites continuamente.

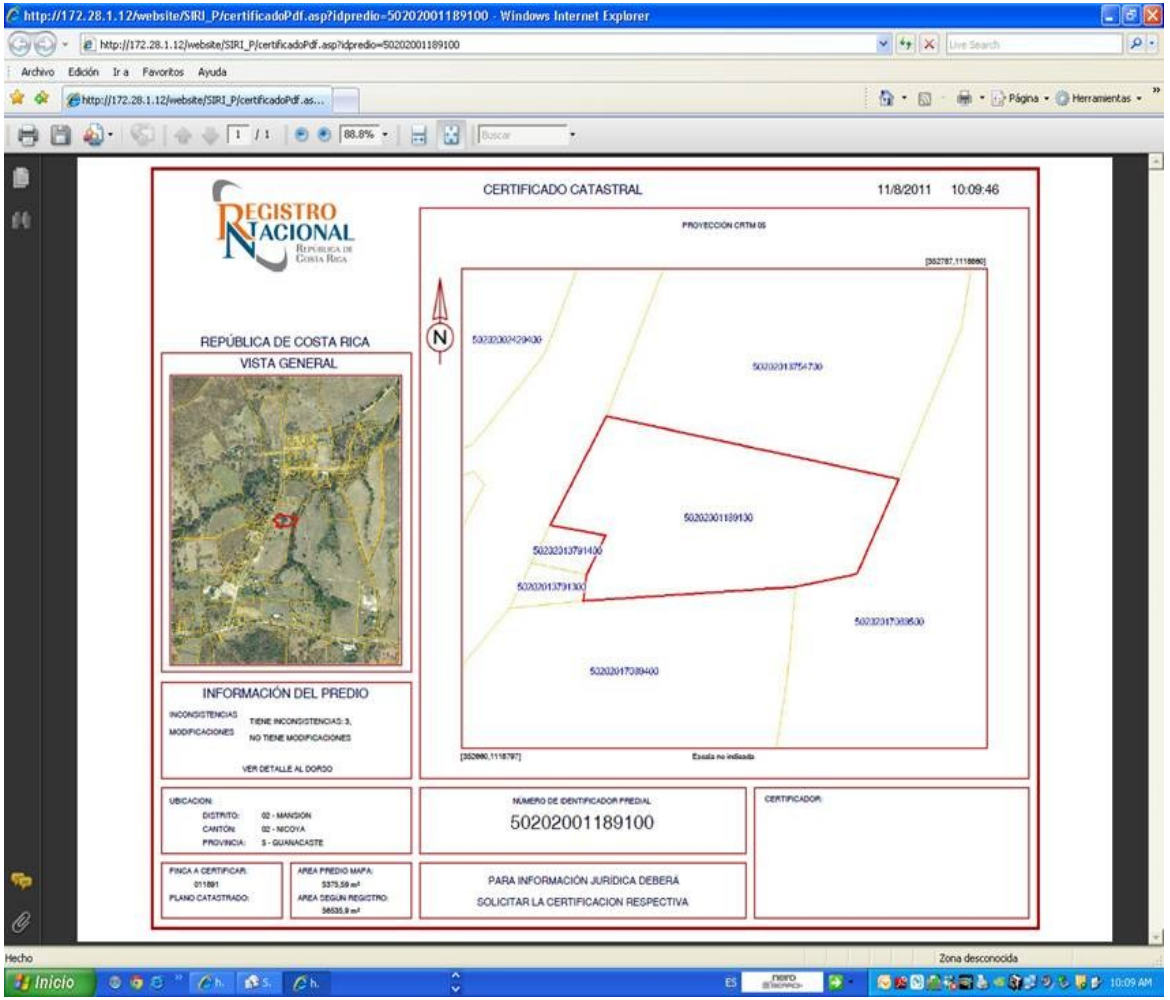
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO



CONFIGURACIÓN DE LA RED GNSS

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Certificación Unificada



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

INTEGRACION : Consecuencias

Saneamiento de la información registral

- Nombre de propietarios
- Corrección de planos
- Corrección de linderos
- Situación (registral)
- Cierres de fincas (Duplicadas o Inexistentes)

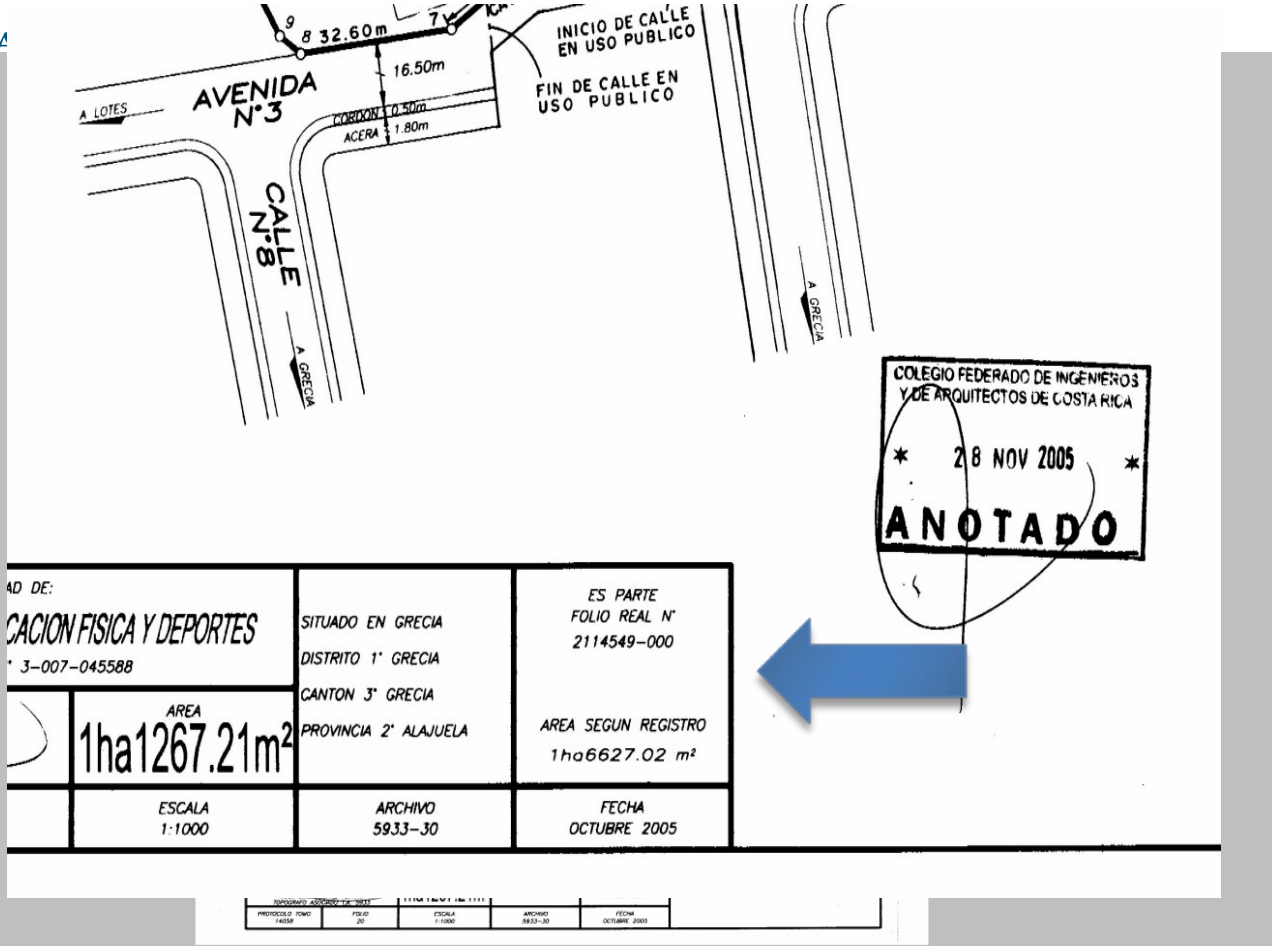
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

INTEGRACION

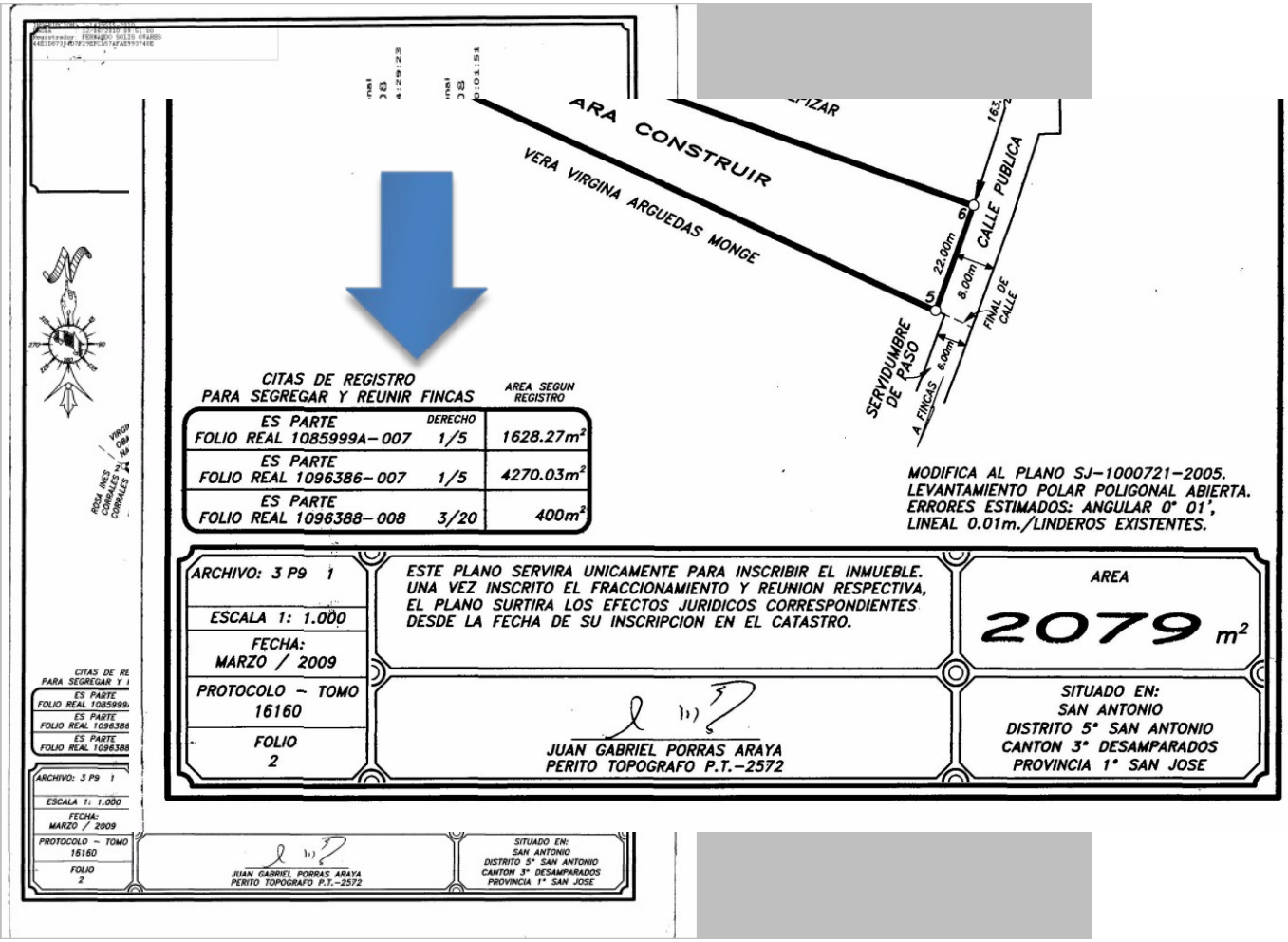
Saneamiento de la información registral

- Planos duplicados
- Incorrecta interpretación de los planos y utilización para fines registrales

Uso inadecuado de planos: parte de finca

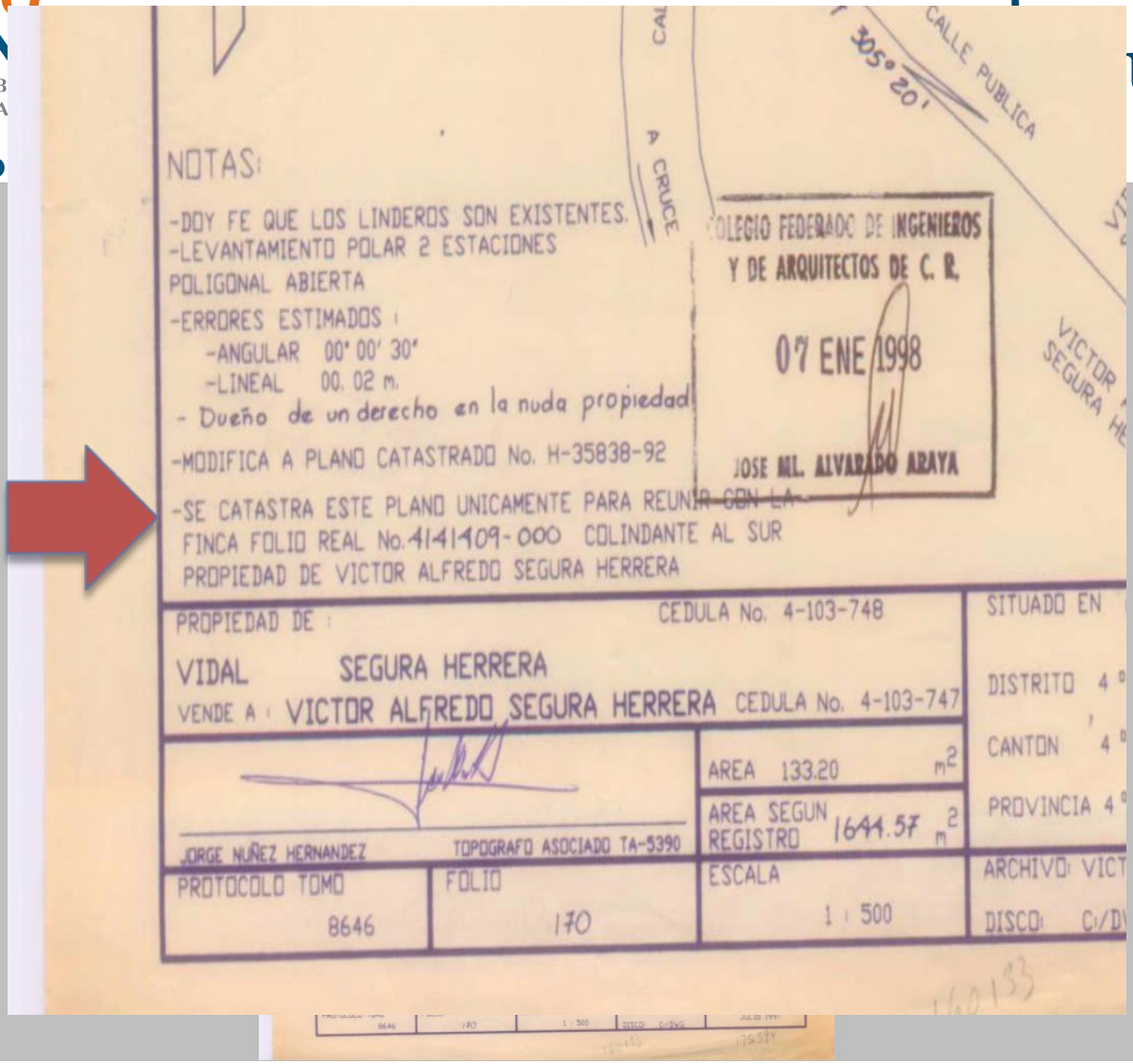


Uso inadecuado de planos: parte de varias fincas



Uso inadecuado de planos:

uso



NOTAS:

-DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
-LEVANTAMIENTO POLAR 2 ESTACIONES
POLIGONAL ABIERTA
-ERRORES ESTIMADOS :
-ANGULAR 00° 00' 30"
-LINEAL 00. 02 m.
- Dueño de un derecho en la nuda propiedad
-MODIFICA A PLANO CATASTRADO No. H-35838-92
-SE CATASTRA ESTE PLANO UNICAMENTE PARA REUNIR CON LA FINCA FOLIO REAL No. 4141409-000 COLINDANTE AL SUR PROPIEDAD DE VICTOR ALFREDO SEGURA HERRERA

CALLE PUBLICA

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE C. R.
07 ENE 1998
JOSE ML. ALVARADO ARAYA

PROPIEDAD DE : CEDULA No. 4-103-748
VIDAL SEGURA HERRERA
VENDE A : VICTOR ALFREDO SEGURA HERRERA CEDULA No. 4-103-747

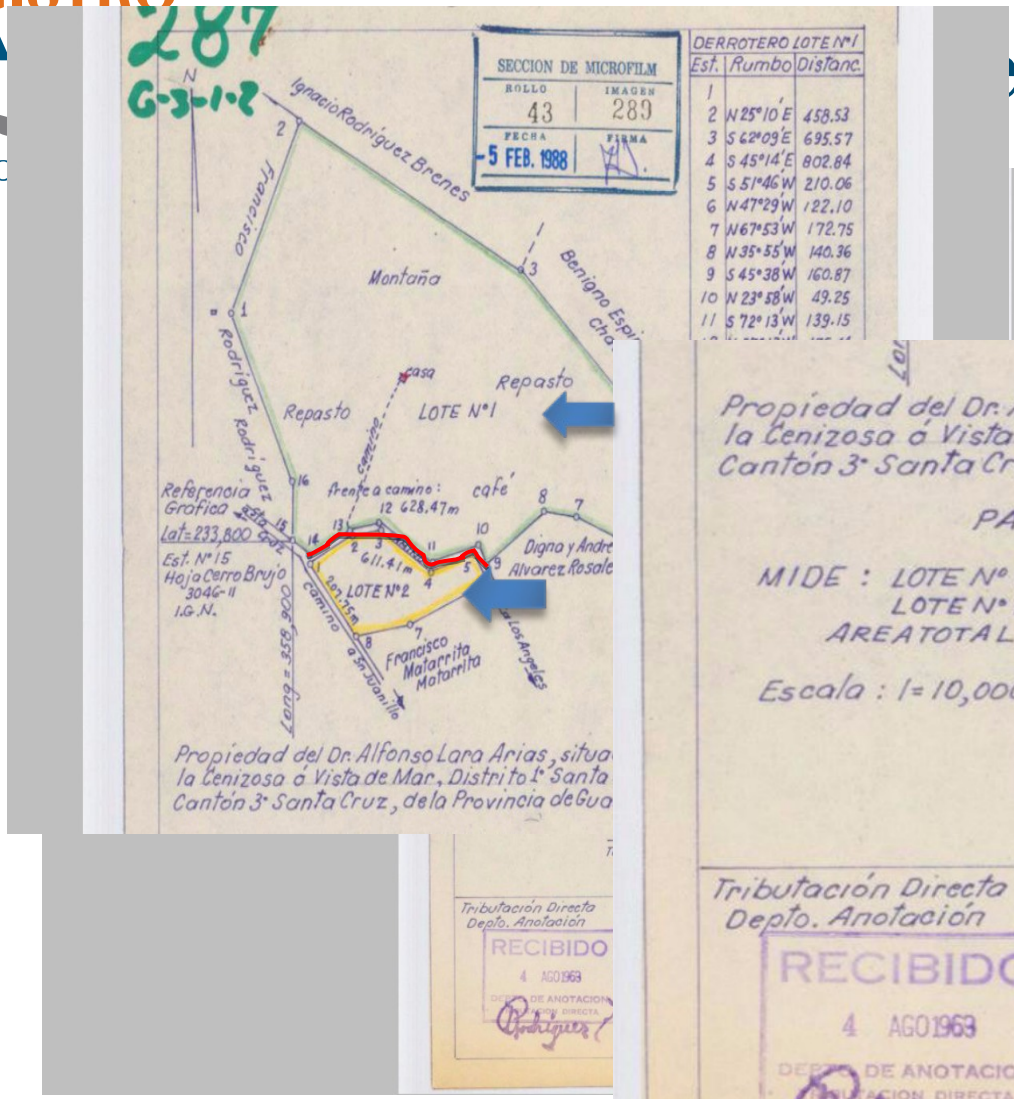
JORGE NUÑEZ HERNANDEZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA-5390

AREA 133.20 m2
AREA SEGUN REGISTRO 1644.57 m2

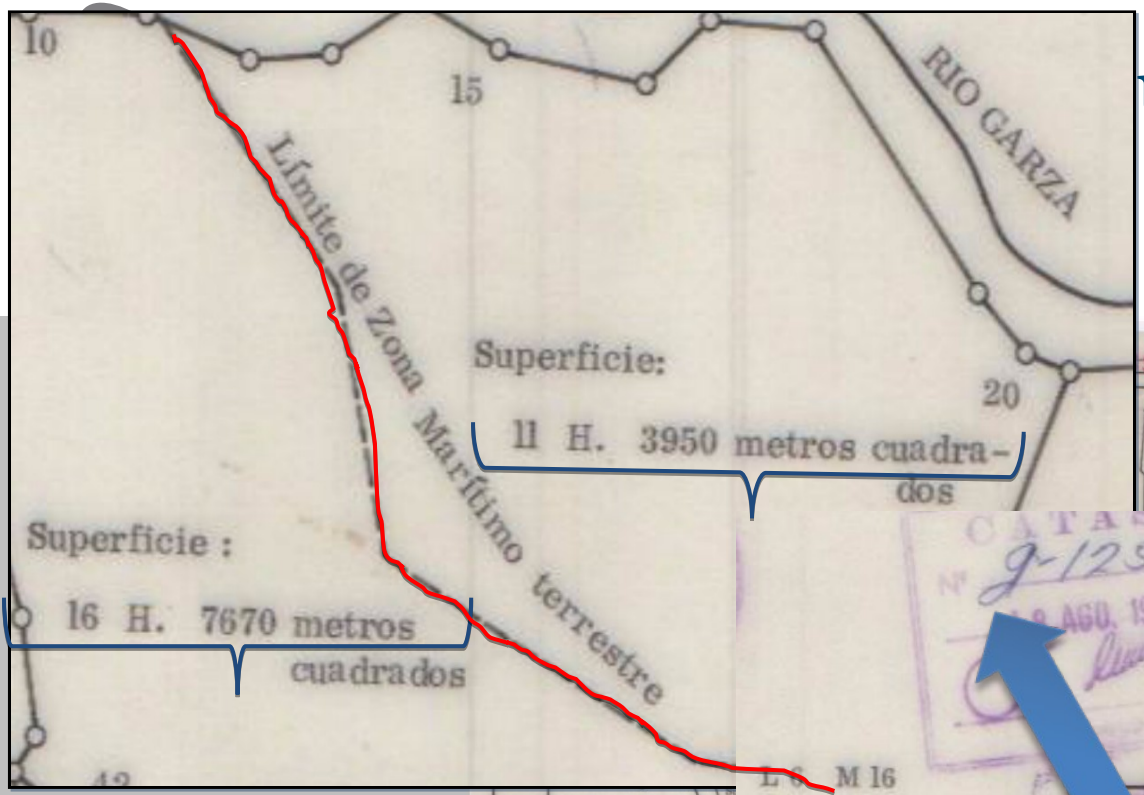
SITUADO EN
DISTRITO 4°
CANTON 4°
PROVINCIA 4°

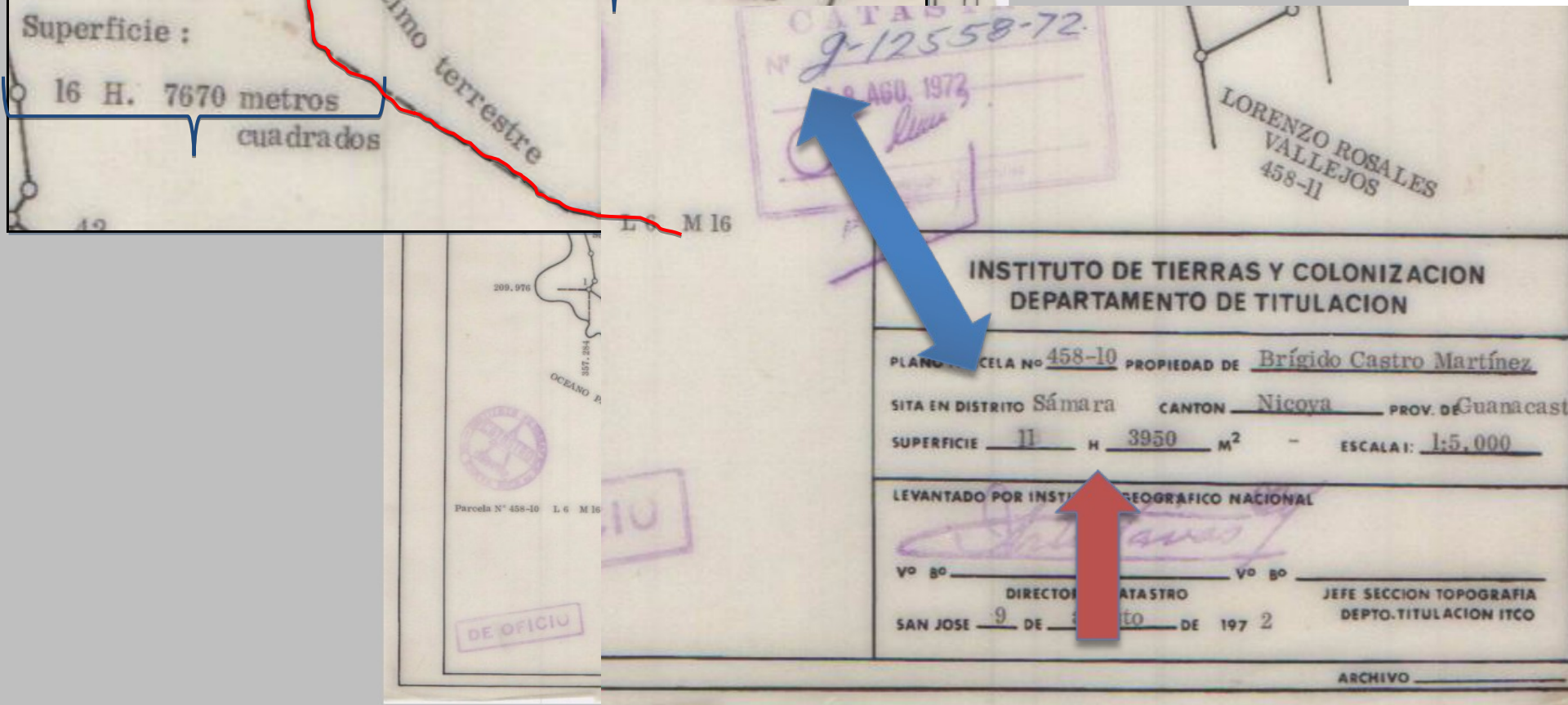
PROTOCOLO TOMO 8646
FOLIO 170
ESCALA 1 : 500
ARCHIVO: VICT
DISCO: C:/D

Uso inadecuado de planos: …n 2 secciones



uado de planos: en delimita la ZMT





REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

INTEGRACION

Saneamiento de la información registral

- Mapa Catastral (situación, linderos , áreas).
- Costos de la corrección para el administrado
- Redimensionamiento de la naturaleza de la finca

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Efectos Jurídicos de la Naturaleza

- Terreno destinado a parque
- Terreno de servidumbre
- Terreno linda con el Océano Pacífico o Zona Pública

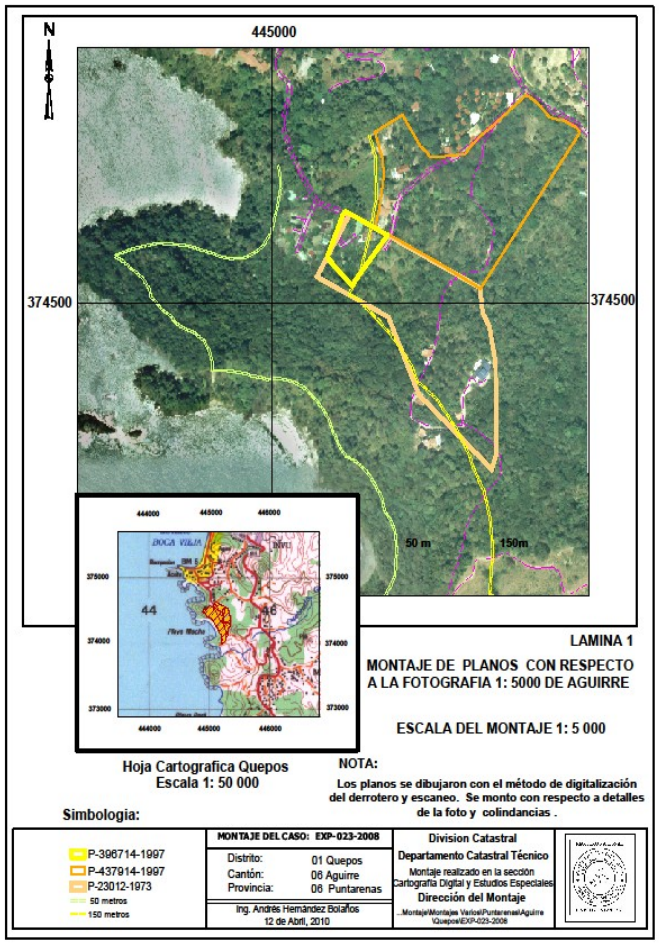
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

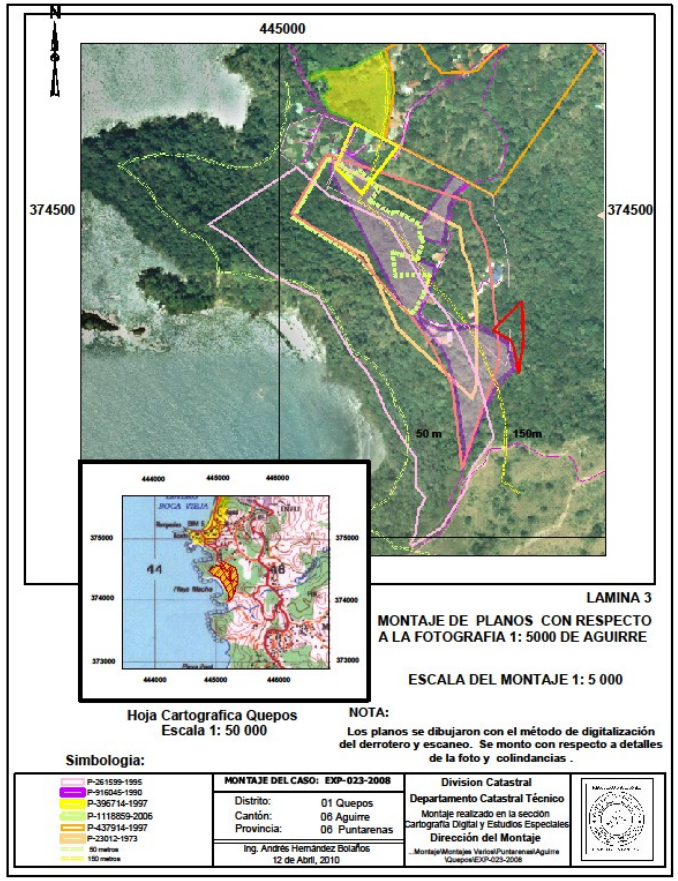
Integración

- Estudios de campo y escritorio con las nuevas tecnologías (Nuevo enfoque del Catastro Técnico)

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

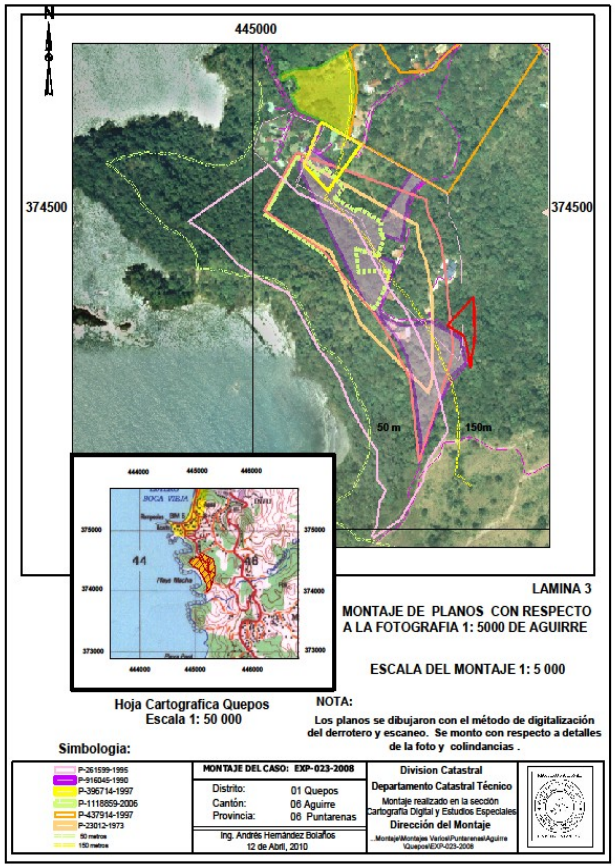
Estudios complejos





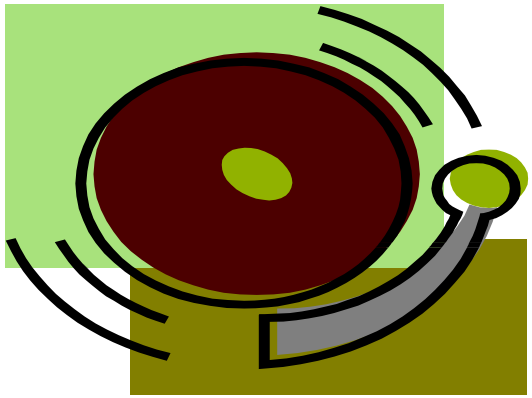
REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Estudios complejos



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Redefinición de Medidas Cautelares



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Tradicionales

De origen Registral

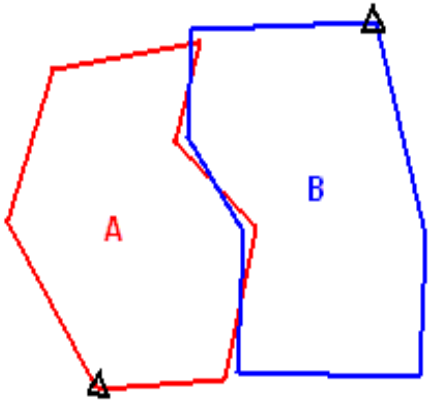
- Nota de Advertencia
- Inmovilización

Nota de Prevención

- De origen extra-registral: (Posibilidad de Fraude)

- Solicitud al Registro
- Copia de denuncia al Ministerio Público
- Elemento Objetivo

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO



AVISO CATASTRAL

EFECTOS DE PUBLICIDAD NOTICIA

REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA
INMOBILIARIO

Muchas gracias