Ley del Catastro Nacional
N° 6545

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,

DECRETA:

LEY DEL CATASTRO NACIONAL

CAPITULO I

Objetivos y Conceptos Fundamentales

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto la creación y regulación del Catastro Nacional, perteneciente al Registro Inmobiliario.

(Así reformado por el Artículo 2° de la Ley N° 8710 de 3 de febrero de 2009).

Ficha articulo

Artículo 2º.- El Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos.

Ficha articulo

Artículo 3º.- Los documentos fundamentales del Catastro son:

a) Los mapas catastrales que mostrarán la ubicación, identificación y linderos de las parcelas.

b) Los registros catastrales constituidos por: las fichas catastrales, los índices de parcelas por mapas y los índices alfabéticos.

c) De conformidad con los planes del Catastro, podrán incorporarse los documentos en que conste el uso actual y potencial de las tierras, las aguas

comprendidas, los recursos naturales y cualesquiera otros que sirvan para los fines específicos del Catastro.

Ficha articulo

CAPITULO II

Definiciones

Artículo 4º.- Zona catastral es aquella parte del territorio nacional, en el cual el levantamiento catastral está en proceso.

Ficha articulo

Artículo 5º.- Zona catastrada es la parte del territorio nacional, donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

Ficha articulo

Artículo 6º.- Parcela es la unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una completa unidad física, y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.

Ficha articulo

Artículo 7º.- Predio es la porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sóla provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.

Ficha articulo

Artículo 8º.- Finca es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

Ficha articulo

Artículo 9º.- Ficha catastral es el documento en que se registra la información básica, numérica y literal de cada predio. Debe contener los siguientes datos:

a) Nombre completo y cédula o documento de identidad del propietario, ya sea persona física o jurídica.

b) Número del propietario.

c) Número del predio.

ch) Número asignado a la parcela o parcelas que lo constituyen;

d) Situación jurídica.

e) Citas de inscripción en el Registro Público, de las fincas que lo integran.

f) Area del predio.

g) Cualesquiera otros datos que determine el reglamento de esta ley.

Cuando falte alguno de los requisitos anteriores o no sea posible establecer la concordancia del predio con los datos del Registro Público, el Catastro emitirá una ficha con carácter provisional. Lo mismo hará en casos de litigio, indicando en esta ficha y en el mapa correspondiente, el área litigiosa.

Ficha articulo

Artículo 10.- Certificado catastral es el documento expedido por el Catastro, mediante el cual se certifica que el plano de un inmueble ha sido debidamente inscrito en esa Oficina, con la indicación de si la zona en que se localiza el inmueble es zona catastral o zona catastrada. En este último caso, el certificado podrá ser una reproducción de la ficha catastral.

Ficha articulo

Artículo 11.- Se denomina acta de deslinde e identificación a la que se levanta en el propio terreno, de acuerdo con las formalidades de esta ley.

El propietario o poseedor, o su representante, suscribirá tal acta, haciendo constar que acepta los datos referentes a ubicación y linderos de su inmueble, que figuran en ella.

Ficha articulo

Artículo 12.- Acta de conformidad es la declaración suscrita por el propietario o poseedor, o por su representante legal, en la que expresa su conformidad con los datos catastrales referentes a su inmueble.

Ficha articulo

CAPITULO III

Procedimiento para la Ejecución del Catastro

Artículo 13.- La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional.

Para lograr este objetivo, el Catastro Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.

Ficha articulo

Artículo 14.- El catastro se realiza por zonas catastrales, declaradas así por medio de decreto ejecutivo.

Ficha articulo

Artículo 15.- Declarada una zona catastral, el Catastro Nacional deberá proceder a la realización de los trabajos catastrales. Tan pronto como concluyan esos trabajos, el Poder Ejecutivo, mediante decreto, la declarará zona catastrada.

Ficha articulo

Artículo 16.- Para deslindar un predio, debe convocarse a los propietarios, poseedores y sus colindantes para que concurran a la hora y lugar que se les indique, personalmente o por medio de representante, a fin de efectuar el reconocimiento de sus linderos y de levantar el acta de deslinde e identificación.

La convocatoria se notificará con ocho días de anticipación al acto de deslinde, personalmente o por medio de telegrama, carta certificada o edicto, que se publicará en "La Gaceta" o en uno de los diarios de mayor circulación nacional, si se ignora el domicilio de alguno de ellos.

La conformidad con el acta se presume cuando los propietarios legalmente convocados no concurriesen.

No habrá nulidad de actuaciones si el propietario, poseedor o colindante, no convocado, acepta posteriormente lo actuado.

Ficha articulo

Artículo 17.- Cuando el predio está formado por fincas inscritas, para proceder al deslinde, se tomarán en cuenta los títulos de propiedad y la coincidencia o conformidad de los colindantes.

En el caso de predios formados por inmuebles sin inscribir, se estará al acuerdo unánime del poseedor y a cada uno de los colindantes en sus respectivos linderos.

Las diferencias que pudieren resultar, serán resueltas de acuerdo con las disposiciones del Artículo 297 y siguientes del Código Civil.

Ficha articulo

Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a trasmisiones de dominio o modificaciones físicas.

Tratándose de inmuebles sin inscribir, esa obligación corresponde a la Tributación Directa.

Ficha articulo

Artículo 19.- Antes de proceder a declarar una zona catastrada, el Catastro Nacional debe convocar a propietarios y poseedores, mediante telegrama, publicación en el Diario Oficial, avisos en los periódicos y demás medios que juzgue convenientes, a efecto de que se apersonen dentro del término que se establezca, en el lugar de la exposición pública que vaya a realizar esa Dirección, para que examinen los registros y mapas catastrales, suscriban el acta de conformidad o manifiesten su inconformidad. Se les apercibirá de que de no hacerlo, el Catastro Nacional los dará por correctos.

Si algún propietario o poseedor manifestare inconformidad, su reclamación se sustanciará de acuerdo con el Artículo 20.

Transcurrido el término fijado, el Catastro Nacional procederá a declarar firmes los datos catastrales correspondientes, aunque los convocados no se hubieran apersonado, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo siguiente.

Ficha articulo

Artículo 20.- El propietario o poseedor inconforme, con alguno o algunos de los datos catastrales, puede reclamar por escrito ante el Director del Catastro Nacional, dentro de los quince días siguientes, contados a partir del último día de la exposición pública.

El citado funcionario deberá dictar la resolución respectiva, dentro del mes siguiente a la fecha en que fue presentado el reclamo.

Transcurridos los plazos enunciados en los párrafos anteriores, se publicará el decreto que declara la zona catastrada.

Si el dueño de la parcela hace objeciones al plano general de la región, que el Catastro le presente, éste ordenará una nueva medida en el terreno, pero si la objeción resultare injustificada, los gastos correrán por cuenta del inconforme.

Si se planteare juicio contencioso administrativo, también se declarará la zona catastrada, pero haciendo reserva de los puntos en discusión.

Ficha articulo

Artículo 21.- Una vez publicado el decreto que declara una zona catastrada, los datos derivados del Catastro, referente a ubicación y medida de los predios, se tendrán como ciertos y no podrán ser impugnados, excepto por la vía judicial.

Lo anterior no impide las rectificaciones que, de oficio o a gestión del propietario, practique posteriormente el Catastro Nacional para garantizar y mejorar la exactitud de los datos catastrales.

La gestión del propietario debe estar avalada por un profesional autorizado.

Ficha articulo

Artículo 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida del inmueble, sólo se requiere manifestación del propietario en escritura pública y en concordancia con el certificado catastral. En todos los casos, el notario debe dar fe de que la nueva medida es la que indica el certificado catastral.

Ficha articulo

Artículo 23.- Declarada una zona catastrada, los notarios y funcionarios judiciales o administrativos, que autoricen títulos inscribibles en el Registro Público, procurarán fusionar o reunir las fincas que integran un predio.

Ficha articulo

Artículo 24.- Para autorizar cualquier título que transmita o modifique físicamente inmuebles ubicados en una zona catastrada, los notarios y funcionarios, que ejerzan

facultades notariales, están obligados a obtener el certificado catastral del predio respectivo, el cual deben adjuntar al documento que se presentará al Registro Público o a la Tributación Directa.

Tratándose de fincas sin inscribir, deben hacer, además, una breve relación de la ficha catastral, en el original del documento notarial.

Ficha articulo

Artículo 25.- El Registro Público inscribirá los títulos, a que se refiere el Artículo anterior, de acuerdo con los certificados catastrales y suspenderá la inscripción de los documentos que no llenen los requisitos establecidos en ese mismo Artículo.

Los certificados catastrales serán devueltos, por el Registro Público en el caso de fincas inscritas y por la Tributación Directa, en cuanto a fincas sin inscribir, a la Dirección de Catastro con anotación de las nuevas operaciones y debidamente firmados por los funcionarios autorizados.

Ficha articulo

Artículo 26.-Para los efectos del Artículo 24, el certificado catastral será expedido a solicitud del propietario o poseedor a título de dueño o del notario o funcionario que ejerza facultades notariales.

Este certificado tendrá vigencia de un mes y no puede ser empleado para fines distintos a los que en él se expresen; su costo será determinado en el reglamento de esta ley.

La Dirección de Catastro anotará provisionalmente la operación, a que se refiere la solicitud, y no expedirá nuevo certificado mientras subsista esta anotación provisional.

Ficha articulo

Artículo 27.- La anotación provisional se cancelará por:

a) La devolución de los certificados catastrales, por parte del Registro Público y de la Tributación Directa.

b) La devolución del certificado, por parte del solicitante.

c) Declaración jurada, firmada por el propietario en la que manifieste que no ha utilizado el certificado catastral.

Ficha articulo

Artículo 28.- En casos de urgencia en el otorgamiento de un título inmobiliario, el notario o funcionario que ejerza facultades notariales, debe hacer constar, en el original del instrumento público, las razones por las cuales prescinde, temporalmente, del certificado catastral.

Posteriormente, deberá hacer constar los datos catastrales omitidos, mediante razón al pie del testimonio, dejando constancia en el protocolo al margen de la escritura.

Ficha articulo

Artículo 29.- El Registro Público y la Tributación Directa, deben consignar en sus asientos y registros, los datos catastrales que el reglamento de esta ley determine, con objeto de lograr en el futuro una uniformidad de datos catastrales, registrales y tributarios.

Ficha articulo

CAPITULO IV

Disposiciones Generales

Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.

Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia.

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.

(Así reformado por el Artículo 174 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

(Nota: Las disposiciones relativas al requisito de presentación del plano catastrado regirán a partir del 22 de mayo de 1999, de acuerdo con el Transitorio X del Código Notarial)

Ficha articulo

Artículo 31.- En cualquier momento, el Catastro puede efectuar las investigaciones necesarias para el cumplimiento de sus fines.

Todas las dependencias estatales, autónomas, y municipales, deben cooperar en el establecimiento y mantenimiento del Catastro Nacional.

Las citadas entidades están autorizadas para donar y financiar al Catastro cualquier tipo de bienes, equipo y servicios.

Ficha articulo

Artículo 32.- A solicitud de cualquier interesado, el Catastro Nacional debe expedir copia de los planos, documentos e información técnica que consten en sus archivos, previo pago de los derechos y gastos que procedan.

Ficha articulo

Artículo 33.- Los funcionarios administrativos que autoricen títulos inscribibles, los notarios, jueces o registradores, que incumplan las disposiciones del presente capítulo, serán sancionados disciplinariamente con multa de cien colones, que se elevará al doble en caso de reincidencia, sin perjuicio de la suspensión o separación a que puedan ser acreedores por su reiterada inobservancia de tales disposiciones.

Ficha articulo

Artículo 34.- Los propietarios o poseedores de inmuebles, están obligados a:

a) Permitir, previa identificación, el acceso a sus inmuebles de los funcionarios o personas autorizadas para efectuar las operaciones catastrales y de inventario de recursos naturales, así como a aceptar l colocación, temporal o permanente, de marcas de referencia mensural.

b) Poner a disposición de los funcionarios catastrales los títulos de propiedad y otros documentos que contengan información sobre los inmuebles y sus linderos.

c) Concurrir, personalmente o por medio de representante, a identificar los linderos y firmar el acta de identificación.

ch) Concurrir, personalmente o por medio de su representante legal, a la exposición pública de documentos catastrales y firmar el acta de conformidad, si considera correctos los linderos que en ella se expresan o manifestar las objeciones que considere pertinentes, según lo establecido en el Artículo 20.

d) Respetar cualquier otra obligación legal o reglamentaria.

Ficha articulo

Artículo 35.- Todo propietario o poseedor de inmueble, por cualquier título, que entorpezca la ejecución de los estudios y operaciones técnicas establecidas por la presente ley o disposiciones conexas, incurrirá en las penas que se establecerán en el respectivo reglamento.

Ficha articulo

Artículo 36.- Los hitos, torres de observación y señales que establezca el Catastro Nacional, son propiedad del Estado y las personas que los destruyan, deterioren, remuevan o cambien de lugar, serán sancionados con las penas que se establecerán en el respectivo reglamento.

Ficha articulo

Artículo 37.- Para asesorar en asuntos catastrales, habrá una Comisión Asesora de Catastro, compuesta por:

1) El Ministro de Justicia.

2) El Ministro de Planificación Nacional.

3) El Director del Registro Nacional.

4) El Director del Instituto Geográfico Nacional.

5) El Director del Catastro Nacional.

6) El Presidente Ejecutivo del IFAM.

7) El Presidente del Colegio de Ingenieros Topógrafos.

8) El Director General de la Tributación Directa.

Los miembros de la Comisión podrán delegar sus funciones, asesorarse de los expertos y nombrar las subcomisiones que estime convenientes.

Las funciones y potestades de la Comisión, se determinarán en el reglamento de esta ley.

Ficha articulo

Artículo 38.- Se prohibe a los ingenieros y peritos topógrafos del Catastro Nacional, que determine el ministerio respectivo -en consulta con la Dirección General de Servicio Civil- el ejercicio privado de su profesión, por ser éste incompatible con sus funciones administrativas y con la necesidad de que se dediquen exclusivamente a dichas funciones. A estos profesionales se les otorgará el beneficio, a que se refiere la ley número 5867 del 15 de noviembre de 1975 y sus reformas.

La violación a este precepto, se considerará falta grave y facultará al Estado para despedir al servidor, sin responsabilidad alguna.

No estarán sujetos a prohibición de ningún tipo, ni a su beneficio, aquellos funcionarios que por la naturaleza de sus funciones no puedan acogerse a la prohibición.

(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 23 de la ley de Presupuesto Extraordinario, N° 7108 de 8 de noviembre de 1988)

Ficha articulo

Artículo 39.- Las jefaturas de la Oficina de Catastro Nacional, así como las jefaturas de los servicios técnicos catastrales, serán ocupadas por ingenieros topógrafos y geodestas, con título otorgado por una institución de Educación Superior y debidamente incorporados al colegio respectivo; todo siguiendo los procedimientos establecidos por el Servicio Civil.

(Así reformado por el Artículo 2° de la Ley N° 8710 de 3 de febrero de 2009).

Ficha articulo

Artículo 40.- Para la mejor administración del Catastro Nacional, se establecerán oficinas regionales.

Ficha articulo

Artículo 41.- El canon que, por concepto de prestación de los servicios catastrales, se cobre será establecido por el reglamento de esta ley.

Ficha articulo

Artículo 42.- Los fondos que se recauden, por concepto de esta ley, serán invertidos en la modernización del Catastro Nacional y serán administrados por la Junta Administrativa del Registro Nacional.

Ficha articulo

Artículo 43.- De conformidad con los avances tecnológicos, la Dirección del Catastro, previa aprobación de su superior jerárquico, puede modernizar sus equipos, con el fin de brindar la información dentro de las normas de seguridad y eficiencia que las necesidades lo requieran.

Ficha articulo

Artículo 44.- Esta ley rige a partir de su publicación y deroga las leyes números 70 del 18 de diciembre de 1916 y 49 de 29 de julio de 1926, así como todas aquellas que se le opongan.

Ficha articulo

Transitorio.- El Poder Ejecutivo, dentro de los seis meses siguientes a la promulgación de esta ley, deberá emitir el respectivo reglamento. En tanto no se promulgue éste, y en lo que no se oponga a la presente ley, se aplicará el reglamento de inscripción de planos, Decreto Ejecutivo número 9682-J del 1º de marzo de 1979.

Presidencia de la República.-San José, a los veinticinco días del mes de marzo de mil novecientos ochenta y uno.

Ficha articulo

Fecha de generación: 8/5/2024 05:26:59

Ir al principio del documento