

DAGOBERTO SIBAJA, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA



El Registro de Propiedad Inmueble de Costa Rica: creación y evolución

Si bien tiene a su haber ya 147 años de existencia, el Registro de Propiedad Inmueble de Costa Rica nació como una entidad pública, más por la necesidad económica de la fecha que por una obligación de ley.

El proceso democrático que caracteriza a Costa Rica, sin conflictos, implicaba que allá por los años de 1850 no se dieran problemas de pérdida de titulación de propiedades, por lo que hasta esa fecha no existía el registro de bienes en el país.

Ya en 1865 cuando la situación económica del país empuja a los habitantes a pedir dinero prestado y a hipotecar sus tierras como respaldo a la deuda, es cuando se publica la Ley de Hipotecas, que obligaba a inscribir las hipotecas y para ello lógicamente se necesitaba que las propiedades estuvieran inscritas.

Con la promulgación del Código Civil, se da la creación del Registro Público de la Propiedad en el año 1877.

Se ha desarrollado un portal transaccional de servicios digitales donde las personas pueden acceder a la consulta gratuita de las bases de datos registrales

abocado a inscribir sus bienes más por cultura que por obligación legal.

En Costa Rica la inscripción de títulos se realiza sobre las fincas, no sobre las personas, en un proceso para titular que regula la Ley de Informaciones Posesorias, que establece que un juez valore algunos aspectos como la buena fe, el justo título, la posesión, etc. Una vez terminado el proceso dicta la sentencia y si procede ordena la inscripción del inmueble en el Registro Público.

En 1974, se conformó una comisión de registradores que valoraron a nivel latinoamericano qué modelo era más eficiente en materia registral para adaptarlo a la realidad nuestra, siendo elegido el argentino. Se inició la automatización registral costarricense, empezando de cero, porque todo se hacía manual, pero gracias a la dedicación del personal se dio paso a la era informática institucional.

En 1975 se crea el Registro Nacional, institución que nace con el objetivo de albergar los registros más impor-

tantes del país, y además se le fortalece dándole autonomía financiera. Es así como el Registro Público de la Propiedad Inmueble pasa a formar parte del Registro Nacional.

Avances importantes fueron:

- ▶ En 1979 se produjo el cambio de tomos manuales al folio real, que significó una agilización del proceso de inscripción de documentos.
- ▶ Entre 1978 y 1982 se consiguió el pago de derechos de registro mediante un timbre propio, consolidando la situación financiera.
- ▶ En 1980 se creó la Escuela de Capacitación Registral preparando a sus funcionarios en materia de Derecho.
- ▶ En 1994 se consolidó la automatización del Registro Público de Propiedad Inmueble.
- ▶ En 2003 se inició la digitalización de planos.
- ▶ En 2003 el Registro de Personas Jurídicas inició la automatización de la inscripción.

Para dicha del mismo proceso, la idiosincrasia costarricense, moldeada a base de respeto, tradición y sobre todo humildad, produjo que el proceso de inscripción de propiedades privadas se diera en un ambiente de respeto y sin mayores contratiempos, sobre todo porque el costarricense se vio

Registro Nacional – República de Costa Rica –
<http://www.rnpdigital.com/index.htm>
 signout.php Maquetadores: Quinta Tinta adelll2010 URJCTIE CuatroTipos en caja baja VisualMent
 Inicio Sitio Oficial del Registro Nacional: www.rnpdigital.com

REGISTRO NACIONAL REPÚBLICA DE COSTA RICA

Registro Inmobiliario Bienes Muebles Personas Jurídicas Propiedad Industrial Derecho

Sistema de Certificaciones y Consultas Gratuitas Verificación de Certificaciones Consulta al Impuesto de Personas Jurídicas

Inicio
 Institución
 Servicios de información
 Contraloría de Servicios
 Requisitos para trámites
 Formularios para trámites
 Sedes regionales
 Contáctenos

Pague a tiempo el impuesto a las Personas Jurídicas
 Información al 2211-1162 o 2225-7125

BCR BANCO DE COSTA RICA

Registro Nacional con nuevo servicio digital
 Manteniendo la línea de innovación y modernización, a partir del 12 de febrero, el Registro Nacional ofrece la prestación de un nuevo servicio digital, denominado **Certificación de Marcas o Signos Distintivos**.
 Los interesados solo deben acceder al **Sistema de Consultas y Certificaciones** y adquirir allí el nuevo servicio.
 Los datos que contendrá el documento son: el nombre del representante de la marca, el tipo de marca, los servicios que protege, la imagen de la marca y la cronología del expediente.
Entidades autorizadas para la emisión de certificaciones digitales



Mural del Registro Nacional
Autor: Cesar Valverde

► En 2006 se inauguró la Plataforma de Servicios Digitales (PADI), ofreciendo una gama de servicios concentrados en una misma planta física.

El Registro Nacional, desde principios de los años ochenta, se ha preocupado por ofrecer a los usuarios la mejor tecnología posible a los efectos de dar publicidad de los derechos inscritos, y así garantizar la seguridad jurídica del tráfico de bienes inscribibles.

De este modo, cuenta con mucha experiencia en materia de incorporar cambios tecnológicos en los procedimientos tanto de inscripción de documentos como de consulta de la información registral. Desde esa experiencia, somos muy conscientes de que todo cambio genera normales resistencias por parte de quienes frente a ello prefieren mantener los procedimientos existentes, que ceder ante el conocimiento de las nuevas tecnologías.

No obstante, es impostergable para el Registro Nacional adecuar a las nuevas necesidades del mercado tanto los

procedimientos de inscripción como las tecnologías que se incorporan para dar soporte a tales procesos.

Los resultados saltan a la vista: la celeridad en el trámite de inscripción de un documento en el Registro Inmobiliario es mucho más que aceptable, dado que más del 90 por ciento de los registradores se encuentran totalmente al día en su trabajo, y esto es gracias a los procedimientos depurados tanto a nivel sustantivo como procesal, paralelo a la inversión en modernización de equipo y sistemas de inscripción, lo que incluye la digitalización de la documentación, el establecimiento de guías de calificación y directrices de consulta virtual por parte de todos los registradores.

Publicidad registral abierta

La publicidad registral abierta y la modernización ha propiciado que el Registro Nacional utilice los medios electrónicos para ofrecer sus servicios. De esta forma se ha desarrollado un portal transaccional de servicios digitales donde las personas pueden acceder a la consulta gratuita de las bases de datos registrales así como adquirir y verificar certificaciones digitales registrales, que son admitidas en instituciones públicas y privadas en todo el país.

Otro de los cambios que ha realizado es la creación del Registro Inmobiliario con la unión en un solo registro de la parte gráfica y documental de las fincas (Catastro e Inmobiliario)

Lo que significa que cualquier persona puede consultar o pedir una certificación de un bien escrito sin que necesariamente sea quien ostenta la propiedad del bien, ni deba mostrar un interés legítimo para obtener la información del Registro Nacional.

Otro de los cambios que ha realizado para mejorar el proceso registral es la creación del Registro Inmobiliario con la unión en un solo registro de la parte gráfica y documental de las fincas (Catastro e Inmobiliario).

Esto ha permitido que el proceso jurídico de inscripción esté unificado con la parte gráfica real, lo que constituye el mapa catastral. Así, la publicidad registral de las fincas es desde la parte jurídica del Derecho confrontada con la parte gráfica de inmueble que es lo que realmente existe en la materialidad. Hoy por hoy Costa Rica cuenta con una alta credibilidad en la Institución Registral, lo que produce una gran seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria.

Procedimientos de inscripción como las tecnologías que se incorporan para dar soporte a tales procesos.



Página de entrada a la web del Registro Nacional de la República de Costa Rica.