

Reglamento a la Ley de Catastro Nacional

TÍTULO I

Del Catastro Nacional

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°—**Del Catastro Nacional.**

- a. **El Catastro Nacional:** El Catastro Nacional tiene bajo su competencia la ejecución y mantenimiento del catastro y la creación de un Registro Catastral mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga. Además, tendrá a cargo la función de calificación e inscripción de planos de agrimensura.
- b. **La función catastral:** La función catastral consiste en el inventario de todos los inmuebles del país en el que cada uno de ellos se describe gráfica, numérica y literalmente.

Artículo 2°—**Definiciones.** Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por:

- a. **Acta de conformidad:** Es la declaración suscrita por el propietario poseedor, o por su representante legal en la que expresa su conformidad con los datos catastrales referentes a su inmueble.
- b. **Acta de deslinde e identificación:** Es el acta levantada por un funcionario del Catastro Nacional o por el profesional autorizado por Ley para el Ejercicio de la Agrimensura, en el propio terreno, de acuerdo con las formalidades establecidas en este Reglamento y leyes conexas. Dicha acta, además será firmada por el propietario o poseedor, o por su representante legal, haciendo constar que acepta los datos referentes a ubicación y linderos de su inmueble, que figuran en ella.
- c. **Concesionario:** Persona física o jurídica titular de un derecho de concesión.
- d. **Conciliación de información:** Es la comprobación de la conformidad de linderos e infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

- e. **Cuerpo del plano de agrimensura:** Se denomina cuerpo del plano, el espacio de formato libre para dibujar el polígono levantado, la localización, la ubicación, la lotificación o fraccionamiento, el diseño del sitio, el norte y las notas técnicas que fueran necesarias.
- f. **Dirección General:** Se entenderá por Dirección General a la Dirección General del Registro Nacional.
- g. **Dirección:** Se entenderá por Dirección al Superior Jerárquico inmediato del Catastro Nacional.
- h. **Error conceptual:** Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos contenidos en el plano que se registra, debido a una errónea calificación.
- i. **Error material:** Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen las cantidades o la información al copiarlas del plano, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.
- j. **Fe pública:** Es la autoridad otorgada por el artículo 12 de la Ley N° 4294 Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura del 19 de diciembre de 1968, personas autorizadas para ejercer la topografía o la agrimensura en el ejercicio de su función como agrimensores.
- k. **Finca:** Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, como unidad jurídica.
- l. **Identificador único de inmueble:** El número de inmueble está formado por varios caracteres, que por su orden indicarán: el número de provincia, el número de cantón, el número de distrito y la identificación del inmueble en el distrito. Cuando el deslinde de un inmueble en el mapa catastral corresponde con una finca, los caracteres de la identificación del inmueble en el distrito estarán conformados por la designación que tenga la finca en el Registro Inmobiliario.
- m. **Inmueble:** Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliario.
- n. **Junta:** Se entenderá por Junta a la Junta Administrativa del Registro Nacional.
- o. **Ministerio:** Se entenderá por Ministerio al Ministerio de Justicia.
- p. **Plano catastral:** Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos serán definidos en este Reglamento.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

q. **Plano de agrimensura:** Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

r. **Poseedor:** Es la persona física o jurídica que carece de título inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble y cuya posesión es a título de dueño.

s. **Propietario:** Es la persona física o jurídica que tenga debidamente inscrito su derecho sobre un inmueble, en el Registro de la Propiedad.

t. **Protocolo del agrimensor:** Es el conjunto de documentos donde se consignan los levantamientos de agrimensura y topografía, efectuados por el profesional autorizado por ley.

u. **Registro inmobiliario:** Unión de información que consta en el Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional.

v. **Subdirección:** Se entenderá por Subdirección al Subdirector del área catastral.

w. **Zona catastrada:** Es aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado.

x. **Zona catastral:** Es aquella parte del territorio nacional en el cual el levantamiento catastral está en proceso.

CAPÍTULO II

De los documentos constitutivos

del Catastro

Artículo 3°—**Documentos constitutivos del Catastro.** El catastro está integrado, por los siguientes documentos:

1. Los mapas en escalas apropiadas para los fines catastrales, a saber:
 - a. Los mapas catastrales que muestran la ubicación y linderos de las tierras y aguas del dominio público, fiscal y privado del Estado, municipios y entidades autónomas o

semiautónomas, así como de los inmuebles de propiedad privada o poseídas por personas privadas y sus respectivos números catastrales.

- b. Los mapas que muestran los recursos naturales, su conservación y su uso actual y potencial.
 - c. Los mapas que muestran las fronteras del país y los límites de sus divisiones territoriales.
 - d. Cualesquiera otros mapas que sirvan a los fines específicos del Catastro Nacional.
 - e. El Archivo Catastral, que contendrá los datos asociados a los inmuebles representados en el mapa catastral, tales como el identificador único de inmueble, área, número de plano catastrado relacionado y cualquier otro dato que sirva a los fines del catastro.
2. Los planos de agrimensura levantados por un profesional autorizado y que estén debidamente inscritos en el Catastro.

TÍTULO II

De los procedimientos catastrales

CAPÍTULO I

De la ejecución y mantenimiento

del catastro

Artículo 4°—**Objetivos.** Este capítulo tiene por finalidad reglamentar la ejecución y mantenimiento del catastro en sus aspectos técnicos, administrativos y legales.

La ejecución y mantenimiento del catastro es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro. Para estos fines, el Catastro Nacional queda facultado para integrar la información catastral contenida en cualquier otra institución, estatal, autónoma, municipal y cualquiera otra que registre información catastral y/o territorial. El Catastro Nacional solicitará al ente respectivo dicha información, la cual podrá integrar a sus bases de datos.

Artículo 5°—**Alcances.** Los alcances que se obtienen del catastro, para efectos del Registro Inmobiliario son los siguientes:

- a. Configurar una cartografía actualizada que permita el control técnico de los planos de agrimensura que se presentan para su registración catastral.

- b) Crear un banco de datos cartográfico-catastral, que permita obtener información variada, oportuna y real.
- c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.

Artículo 6°—**Antecedentes catastrales.** Para la ejecución del catastro se utilizarán y aprovecharán, todos los trabajos realizados o antecedentes que figuren en el Registro Inmobiliario y cualesquiera levantamientos efectuados con anterioridad, por otras personas públicas o privadas, que puedan obtenerse.

Artículo 7°—**Zonas catastrales del país.** Se comprende como Zona Catastral la totalidad de los cantones del territorio nacional conforme al Decreto N° 30106-J de fecha 6 de diciembre del 2001, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* N° 19 del 28 de enero del 2002.

Artículo 8°—**Delimitación del inmueble.** Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.

Artículo 9°—**Trabajos catastrales.** La realización de los trabajos catastrales, comprenderá las siguientes etapas básicas:

- a. Establecimiento del control geodésico.
- b. Toma de fotografía aérea, control fotogramétrico y creación de ortofotos y de mapas fotogramétricos digitales y analógicos.
- c. Recopilación de antecedentes.
- d. Delineamiento en el campo.
- e. Levantamiento de linderos.
- f. Conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario.
- g. Elaboración del mapa catastral oficial.
- h. Elaboración del registro catastral.
- i. Exposición pública.

j. Firma de actas de identificación de la ubicación y linderos.

Las especificaciones técnicas de cada una de las anteriores etapas, serán determinadas por el Catastro Nacional para los efectos de su conservación y mantenimiento.

Artículo 10.—**Exposición pública.** La convocatoria para la exposición pública, deberá publicarse en dos anuncios consecutivos, en medios de difusión de circulación nacional. Queda a opción de la Dirección de Catastro, la utilización de medios de difusión locales que juzgue convenientes, para invitar a las personas interesadas a acudir al lugar donde haya de efectuarse la exposición pública a que se refiere el inciso i) del artículo 9º, para que examinen allí el registro catastral y hagan constar su oposición apercibidos de que, de no hacerlo, la Dirección de Catastro podría fijar la ubicación, linderos y medidas de sus inmuebles sin atender las objeciones no presentadas en tiempo, según el plazo que indica el presente artículo.

La Dirección de Catastro deberá examinar las objeciones y sugerencias que se hagan en tiempo y tomar una decisión en cada caso.

El plazo de la exposición será de un mínimo de ocho días y podrá prorrogarse hasta por dos veces consecutivas, en cuyo caso se volverán a hacer nuevas publicaciones e idéntico apercibimiento. Transcurrido el plazo dicho será declarada zona catastrada.

Artículo 11.—**Investigaciones catastrales.** El Catastro Nacional de oficio podrá realizar las investigaciones que sirvan para los fines del catastro, de conformidad con lo establecido en la Ley de Catastro.

Artículo 12.—**Actas de conformidad y de identificación.** Los linderos determinados en las actas de conformidad firmadas por los colindantes por sí, o por medio de sus legítimos representantes o apoderados, conjuntamente con los propietarios o poseedores de los inmuebles limítrofes, o que firmen actas de identificación señalando los linderos de sus propios inmuebles en forma tal que coincidan con los señalados por los propietarios o poseedores de los inmuebles limítrofes, quedarán determinados definitivamente en la forma que aparezcan en dichas actas.

Artículo 13.—**Ubicación y linderos de fincas.** En lo relativo a ubicación y linderos de los inmuebles y a su correspondencia o identidad con determinada finca o fincas que aparezcan inscritas en el Registro Inmobiliario o con títulos de propiedad no inscritos, el mapa catastral se tendrá por definitivo respecto de todas las personas individuales o jurídicas, incluso colindantes no comprendidos en lo dispuesto en el artículo precedente.

Esto no impedirá, las rectificaciones menores del mapa catastral que efectúe posteriormente el Catastro Nacional para aumentar su precisión y reducir los márgenes de error a que estén sujetos los métodos usados; sin perjudicar los derechos adquiridos.

Cuando se hubieren ejercido acciones judiciales de conformidad con lo estipulado en la Ley de Catastro, los documentos catastrales no producirán efecto hasta que los tribunales respectivos, emitan su sentencia definitiva.

Artículo 14.—**Valor jurídico de las actas de conformidad y de identificación.** Las actas de conformidad y de identificación levantadas conforme lo determine la Ley y este Reglamento, tendrán el mismo valor jurídico otorgado a los documentos auténticos presentados al Registro Inmobiliario, para la inscripción de actos, contratos o planos de agrimensura. Dicho registro, dispondrá la forma en que esas actas formen parte de los antecedentes catastrales y complemente el tracto sucesivo de las inscripciones. Esta información debe publicitarse por los medios dispuestos al efecto.

Artículo 15.—**Procesos judiciales y audiencia al Catastro.** En todos los juicios que se entablen cuestionando la ubicación, linderos y su correspondencia o identidad de determinada finca o fincas, provenientes de la exposición pública, el Catastro Nacional podrá emitir su criterio técnico si la autoridad jurisdiccional así lo requiere.

Artículo 16.—**Ejecutorias.** En caso de que los tribunales declararan con lugar las acciones a que se refiere el artículo precedente, se harán en dichos documentos las rectificaciones y cambios dispuestos en las ejecutorias respectivas.

CAPÍTULO II

De los responsables de los trabajos

de agrimensura

Artículo 17.—**Profesionales de la agrimensura.** Para los efectos de la Ley de Catastro Nacional y del presente Reglamento y en todos aquellos artículos de Leyes conexas en que se requiera la presentación de un plano del inmueble o inmuebles, será necesario que los trabajos de medidas y preparación de dichos planos sean efectuados por profesionales autorizados por el Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica.

Artículo 18.—**Obligaciones.** Son obligaciones de los responsables de los trabajos de agrimensura, respecto a los planos en trámite de inscripción:

- a. Ejecutar y presentar sus trabajos en la forma establecida en este Reglamento, en lo que les fuere aplicable.
- b. Cumplir con los procedimientos y especificaciones de medida, comprobación, precisión y presentación, establecidas en el presente Reglamento.

- c. Recabar en el Registro Inmobiliario la información necesaria para su trabajo.

Artículo 19.—Fe pública del agrimensor. Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura.

Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

CAPÍTULO III

Del levantamiento

Artículo 20.—Aplicación de normas. Las normas establecidas en este capítulo deberán ser cumplidas por los profesionales que levanten planos de agrimensura, con el fin de inscribirlos en el Catastro.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 21.—Estudio previo al levantamiento. Previo al levantamiento de agrimensura, el agrimensor comprobará en el Registro Inmobiliario y con el propietario o poseedor del inmueble, los títulos de propiedad y la existencia de derechos u otras cargas sobre la misma. Además, deberá conciliar la información en los mapas y registros catastrales. En caso de que no hubiere mapas y registros catastrales, verificará los planos catastrados con anterioridad y cualquier otra información complementaria, oficialmente publicitada.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 22.—**Legitimación para solicitar el levantamiento.** Procederá la solicitud para el levantamiento de un plano de agrimensura, siempre que sea hecha por el titular registral, el poseedor, concesionario, solicitante de una concesión o sus representantes legales, en la que expresa su conformidad con los datos catastrales referentes a su inmueble. La tenencia por cualquier título que no sea de las indicadas, no otorga legitimación para solicitar el levantamiento. El albacea de la sucesión del titular inscrito, tendrá legitimación para solicitar el levantamiento de plano de agrimensura.

El Estado, sus instituciones y las municipalidades tendrán legitimación para solicitar levantamientos de planos de agrimensura.

Para realizar un levantamiento de agrimensura sobre bienes que se encuentren inscritos en copropiedad, se seguirán las siguientes reglas:

- a. Si la finca pertenece a dos o más copropietarios, el plano deberá ser solicitado por todos estos.
- b. Si uno de los copropietarios, solicita el levantamiento de su derecho materializado en el terreno, se procederá conforme lo establecido en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, N° 2755 y sus reformas.
- c. Si el dominio de un inmueble está dividido en nuda propiedad y usufructo, procederá la solicitud de levantamiento, siempre que sea solicitado por todos los nudatarios y usufructuarios en forma conjunta.
- d. No procede la solicitud de levantamiento hecha por el titular de un derecho de uso o de habitación sobre el inmueble.
- e. El Poseedor de un inmueble podrá solicitar el levantamiento de agrimensura, siempre que cumpla con las características establecidas en el inciso r) del artículo 2 de este Reglamento.

Artículo 23.—Registro y anotaciones en el protocolo de agrimensura. Todo acto de levantamiento de agrimensura, deberá ser registrado en el Protocolo del Agrimensor.

El agrimensor deberá especificar el tipo de lindero, éstos pueden ser cercas de alambre, tapias, linderos naturales o cualesquiera otros. En aquellos tramos en donde no existan linderos materializados deberá indicarlo mediante nota aclaratoria.

En casos de replanteo de inmueble deberá indicar el tipo de amojonamiento establecido e indicará las referencias establecidas.

Todo levantamiento se regirá por las disposiciones que al respecto emita el Colegio de Ingenieros Topógrafos.

Artículo 24.—Metodología a utilizar para el levantamiento. El agrimensor será responsable de definir la metodología utilizada para el levantamiento, para ello deberá considerar las características del terreno y las construcciones, así como la exactitud establecida por el Catastro Nacional para la zona en la que se realiza el levantamiento y los insumos disponibles para el enlace al sistema nacional de coordenadas oficial.

Artículo 25.—**Incumplimiento de deberes por parte del agrimensor.** El profesional que levante un plano de agrimensura sin cumplir con los requisitos legales y reglamentarios correspondientes, tendrá responsabilidad disciplinaria, civil y penal, según sea el caso y de acuerdo con la legislación respectiva vigente.

CAPÍTULO IV

De la precisión

Artículo 26.—Métodos de agrimensura utilizados para el levantamiento.

El levantamiento del plano de un inmueble, se efectuará por medio de los métodos de agrimensura adecuados a las necesidades del mismo. La precisión de los instrumentos geodésicos o topográficos utilizados en el levantamiento, estará acorde con la exactitud relativa exigida para levantamientos urbanos o rurales y la exactitud absoluta se conformará a la disposición de insumos que facilite el Catastro Nacional y/o el Instituto Geográfico Nacional, para el enlace del levantamiento por parte del agrimensor.

La exactitud requerida para los levantamientos de agrimensura de aplicación catastral, en cuanto a exactitud relativa de las coordenadas de los vértices de los inmuebles, utilizando metodología de levantamiento topográfico convencional o geodésico, y al arbitrio del agrimensor, deberá ser en la zona urbana (Casco antiguo de la Ciudad , áreas de densidad urbana media, residencial, oficinas, áreas industriales y periféricas de baja densidad, destinadas al mapeo catastral 1:1.000), de +/- 3 cm de error medio cuadrático σ , y en la zona rural, de +/- 10 cm de error medio cuadrático σ .

La exactitud requerida, para los levantamientos de agrimensura de aplicación catastral, en cuanto a exactitud absoluta de las coordenadas de los puntos de apoyo que servirán para enlazarlos al Sistema Nacional Coordenadas, obtenidas mediante el uso de coordenadas de puntos objeto plenamente identificables en la cartografía o la ortofoto digital disponible, deberá ser en la zona urbana (Casco antiguo de la Ciudad , áreas de densidad urbana media, residencial, oficinas, áreas industriales y periféricas de baja densidad, destinadas al mapeo catastral 1:1.000), de +/- 20 cm de error medio cuadrático (σ) y en la zona rural, destinadas al mapeo catastral 1:5.000, de +/- 1 m de error medio cuadrático (σ); donde σ = error medio cuadrático en las coordenadas de los puntos de apoyo.

La exactitud requerida para los levantamientos de agrimensura de aplicación catastral, en cuanto a exactitud absoluta de las coordenadas de los puntos de apoyo que servirán para enlazarlos al Sistema Nacional Coordenadas, obtenidas mediante el uso de métodos topográficos y geodésicos convencionales, deberá ser en la zona urbana (Casco antiguo de la Ciudad , áreas de densidad urbana media, residencial, oficinas, áreas industriales y periféricas de baja densidad, destinadas al mapeo catastral 1:1.000), de +/- 5 cm de error medio cuadrático (σ), y en la zona rural, destinadas al mapeo catastral 1:5.000, de +/- 10 cm de error medio cuadrático = error medio cuadrático en las coordenadas

de los puntos de (debe eliminarse lo que se indicó atrás en rojo) (σ); donde σ = error medio cuadrático en las coordenadas de los puntos de apoyo.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 27.—Uso de meridianos. Se permitirá el uso del meridiano magnético, cuando a criterio del Catastro no sea posible el enlace al sistema oficial de coordenadas del país.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

TÍTULO III

De la presentación y calificación

de planos

CAPÍTULO I

De la presentación de planos

Artículo 28.—**Medios para la presentación de planos.** Los profesionales pueden presentar para su inscripción los planos de agrimensura en cualquier medio material, papel o digital, según lo disponga la Dirección respectiva.

Cuando el Catastro Nacional disponga de los medios técnicos y tecnológicos, la presentación de planos de agrimensura se podrá hacer por cualesquiera medios tecnológicos, de acuerdo con las disposiciones que establezca el Director respectivo, con la previa aprobación de la Junta Administrativa del Registro Nacional.

Artículo 29.—**Requisitos para la presentación de planos de agrimensura.** Para la inscripción de planos de agrimensura será necesario presentar un original, que deberá ser nítido para efectos de su reproducción y contener lo siguiente:

- a. Firma del profesional de su puño y letra o su firma electrónica.
- b. Constancia de haber cancelado los aranceles e impuestos correspondientes.
- c. Aprobación de la fiscalía del Colegio de Ingenieros Topógrafos; y
- d. Los visados exigidos por ley.

Artículo 30.—**Orden de presentación.** El Registro Inmobiliario, por los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de planos de agrimensura a través de un ordenamiento diario de la presentación, donde se anotará las citas de presentación de los documentos, asignándoles el número correlativo que le corresponda, su hora y fecha correspondiente.

Artículo 31.—**Orden de tramitación.** Los planos que se presenten en el Catastro Nacional, serán tramitados por su orden de presentación y serán devueltos al interesado dentro de un plazo no mayor de ocho días hábiles posteriores. En casos excepcionales, previa valoración y justificación, la Junta Administrativa del Registro Nacional, podrá ampliar el plazo indicado.

CAPÍTULO II

Del contenido del plano de agrimensura

Artículo 32.—Dimensiones del marco del plano. Sin perjuicio de futuras estandarizaciones de medidas, se utilizarán los siguientes formatos del marco del plano:

Tamaño	Ancho	Largo
1	88	128
2	64	88
3	44	64
4	32	44
5	22	32

Dimensiones en centímetros

Las dimensiones permitidas del marco del plano estarán comprendidas, como mínimo, a 1 centímetro dentro del formato del papel, a partir de su borde:

El contenido del plano será distribuido de la siguiente forma:

- a. Espacio para datos generales;
- b. Espacio para el derrotero;

- c. Espacio para pegar entero o indicar número de entero;
- d. Cuerpo del plano;
- e. Orientación del plano.
- f. Espacio para razón de inscripción.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 33.—Requisitos para la inscripción de planos. Los planos de agrimensura que se presenten para su inscripción deberán contener los siguientes requisitos:

- a. Firma responsable: Firma del profesional responsable de su puño y letra o su firma electrónica.
- b. Protocolo del agrimensor: El número de tomo y folio del protocolo en donde consta el levantamiento, replanteo o rectificación del inmueble;
- c. Fecha de levantamiento: La fecha de levantamiento, replanteo o rectificación del inmueble;
- d. Área y dimensiones: Las áreas y dimensiones deberán ser expresadas en el sistema métrico decimal. No se consignarán decimales en el área. El Registro de la Propiedad Inmueble, tendrá en cuenta esta disposición para la inscripción de documentos y no consignará defecto alguno, cuando difiera la medida en cuanto a los decimales.

(*) e. Escala numérica: Las escalas numéricas que pueden utilizarse, que incluyen los múltiplos y submúltiplos de 10, son las siguientes:

1. 1:100,
2. 1:200,
3. 1:250,
4. 1:400,
5. 1:500;
6. 1:750.

7. Para efectos de ubicación geográfica, la escala a utilizar será la de los mapas oficiales del Instituto Geográfico Nacional y del Catastro Nacional.

() (Así reformado el inciso anterior por el artículo 3 del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)*

f. Situación geográfica: La situación geográfica del inmueble, debe estar en un todo de acuerdo con la División Territorial Administrativa de Costa Rica, actualizada a la fecha de presentación del plano, distribuida en la siguiente forma: lugar, barrio o caserío, los nombres y números de los distritos y cantones de la provincia, y la provincia;

g. Rectificación de medida: En caso de rectificación de medida, se deberá indicar el área según el Registro de la Propiedad Inmueble. En este caso el agrimensor debe verificar los porcentajes y los estudios referidos en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias. En el caso de aumento de cabida se hará constar en el plano lo siguiente: “doy fe de que el presente levantamiento cumple con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias”; y

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

h. En los casos que se citan a continuación, el plano de agrimensura deberá indicar una de las siguientes leyendas:

1. En titulaciones: Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

2. En fraccionamientos y reuniones: Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrito el fraccionamiento o la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

i. Las citas de inscripción del inmueble o los inmuebles;

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 3 del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

j. En el caso de inmuebles no inscritos y que se ubiquen dentro de una Zona Catastrada deberá indicarse el número de identificador asignado dentro del mapa catastral; si estuviere fuera de una Zona Catastrada deberá indicarse el nombre completo y número de cédula del gestionante.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 3 del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 34.—**Información que se debe suministrar en el Cuerpo del plano de agrimensura.** La información que se debe suministrar en el cuerpo del plano de agrimensura es la siguiente:

a. Vértices: Los vértices del polígono levantado deberán ser numerados y cada uno se indicará con una circunferencia de aproximadamente 2 mm . de diámetro; las líneas entre vértices se representarán de acuerdo con la simbología que se establecerá conforme se indica en el artículo 92 de este Reglamento y cubrirán totalmente el espacio entre los vértices.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

b. Ubicación geográfica: La ubicación geográfica del inmueble debe hacerse con base en la cartografía oficial, indicando la escala correspondiente y la cuadrícula con sus valores y detalles.

c. Colindantes: El nombre completo, número catastral de los colindantes o identificador único de inmueble en su caso. Cuando existen linderos naturales o artificiales, como ríos, canales, quebradas, caminos, carreteras, calles, etc., se consignará el nombre de los mismos; en el caso de los caminos, se expresará su destino. En áreas urbanas, el número de avenidas y calles.

d. Localización: Cuando no sea posible la georeferenciación, el plano contendrá la localización del inmueble por medio de distancias de enlace con puntos determinados en los mapas de la región; puentes, intersecciones de caminos, canales o vías férreas, monumentos o edificios públicos, hitos del Instituto Geográfico Nacional. En cuanto a los inmuebles urbanos, la localización debe hacerse de forma precisa, por medio de distancias a la intersección de vías públicas o de líneas de propiedad, cordones de caño o puntos conocidos.

e. Detalles: Sin necesidad de hacer el levantamiento respectivo, en el plano se debe indicar gráfica y literalmente, cualquier accidente físico, tales como canales, ríos, quebradas, acequias, lagunas, embalses, esteros, tajos, túneles, puentes, diques, represas, alcantarillados, vertederos, cordones, cunetas, espaldones, calzadas y cualesquiera otros similares, excepto cuando colinden o atraviesen el lindero, en cuyo caso, será necesario realizar levantamiento detallado. Asimismo, se debe indicar el uso del inmueble, dependiendo de la actividad de que se trate, señalando con líneas aproximadas, si trata de varios usos distintos, el deslinde de los mismos y delinear las construcciones existentes, a la misma escala en que se dibujó el polígono levantado.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

f. Acceso: Por acceso se entiende, la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble y que permiten la entrada o salida de ese inmueble. Esos accesos normalmente son

calles, carreteras y caminos las estipuladas en la Ley General de Caminos Públicos y artículos 4 y 7 de la Ley de Construcciones. Excepcionalmente, se tiene como acceso: ríos navegables, servidumbres de paso y caminos privados inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Se deben indicar todos los frentes de los inmuebles y sus accesos y se deben acotar, cuando existieren, los anchos de aceras, zonas verdes, espaldones, calzadas o bien el ancho total del derecho de vía existente. El dibujo del derecho de vía se podrá mostrar esquemáticamente.

Artículo 35.—**Derrotero.** El espacio para el derrotero, contendrá:

- a. Ubicación: Se ubicará en el extremo superior derecho del plano.
- b. Dimensiones: Se establece un ancho mínimo de siete centímetros para el cuadro donde se localiza el derrotero.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 4° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

- c. Cuando se disponga de los insumos para la georeferenciación, deberán usarse, para efectos del derrotero, las coordenadas respectivas de cada uno de los vértices del polígono, siempre y cuando éstas sean referidas al sistema de coordenadas oficiales, calculadas con la información de enlace a la Red Nacional de Coordenadas y los datos del levantamiento del inmueble, para el cual se ha utilizado metodología topográfica convencional, indicándose la exactitud absoluta del enlace, la exactitud relativa del levantamiento topográfico convencional del inmueble y el tipo de proyección o transformación utilizado para pasar del levantamiento topográfico convencional al de enlace, incluyendo los errores obtenidos al proyectar o transformar; y

- d. El derrotero del contorno de cada polígono contemplado en el plano, indicará claramente los números de los vértices que determinan cada línea recta, rumbos o acimutes expresados en unidades del sistema sexagesimal o centesimal y la distancia en metros y sus fracciones.

- e. Cuando exista presentación electrónica de planos el profesional deberá aportar el archivo digital de las coordenadas o el derrotero de cada uno de los planos que presente, en los formatos electrónicos que mediante directriz se determinen.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 6 del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

36.—Área y derrotero. El área indicada en el cuerpo del plano debe coincidir con el área derivada en el derrotero. El agrimensor será responsable de las consecuencias derivadas de la inexactitud entre el cuerpo del plano y el derrotero. Esta área será redondeada al metro cuadrado.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 37.—**Entero.** Se deberá dejar un espacio suficiente, para adherir un entero o para indicar el número de entero, de pago de aranceles y demás impuestos correspondientes. Cuando se cuente con los medios técnicos o tecnológicos respectivos, los pagos requeridos podrán verificarse por medios digitales o electrónicos.

Artículo 38.—**Leyenda y rótulos.** Las leyendas y rótulos que aparezcan en el plano, deben ser escritos con caracteres claros legibles e inconfundibles, de manera que puedan ser leídos en la posición normal del plano, es decir, con el norte apuntando hacia el margen superior del formato.

Artículo 39.—**Formalidades.** El Catastro no aceptará borrones, tachaduras, o enmiendas hechas sobre el plano, cuando se presente en forma material y rechazará los que contengan firmas copiadas por medio de máquinas o facsímile. Tampoco aceptará leyendas o rótulos que tengan carácter de propaganda.

Artículo 40.—**Márgenes.** El plano se podrá dibujar, usando como base, cualquiera de los márgenes del formato, siempre y cuando se cumpla con las normas que estipula este Reglamento.

CAPÍTULO III

De la calificación de planos

Artículo 41.—**Calificación de planos.** La calificación de planos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajuste a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, el registrador asignado al efecto se atenderá únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública.

Los registradores una vez que califiquen los planos respectivos, deberán indicar los defectos en un solo acto y debidamente fundamentado. El incumplimiento de esta disposición, hará incurrir al funcionario público en falta grave y se le aplicará la sanción disciplinaria correspondiente de conformidad con la legislación vigente. No se considera violatorio al principio de calificación única, cuando el profesional ha incluido por cualquier causa información nueva en el plano, si el nuevo defecto se origina en esa nueva información.

Artículo 42.—**Procedimiento para la calificación de planos.** El Registrador procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente Reglamento, la legislación vigente, la información a disposición del Registro Inmobiliario y la Guía de Calificación de Planos. Si se ajustan a las disposiciones, métodos, procedimientos y especificaciones adoptadas, el registrador hará la respectiva inscripción.

Artículo 43.—**Planos con defectos.** En los casos en que el plano contenga defectos, el registrador denegará la inscripción de los documentos, informando al interesado sobre las discrepancias o

inconsistencias encontradas, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. Cada uno de los defectos consignados deben estar debidamente fundamentados por parte del funcionario del registro.

Artículo 44.—**Planos de El Estado.** Los planos que se tramiten y que sean de interés para el Estado, se calificarán con especial celeridad y tomando en cuenta la naturaleza del proyecto.

Artículo 45.—**Devolución de planos al usuario.** La devolución de los planos se hará en la siguiente forma:

- a. Con las indicaciones claras y concisas de todos los defectos que contenga, con el fundamento técnico o normativo correspondiente; o
- b. Debidamente inscritos.

Artículo 46.—**Defectos subsanados.** Los planos una vez corregidos, serán recibidos nuevamente en el Catastro por los medios de reingreso que se establezcan.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 47.—**Oposición a calificación.** Si el agrimensor no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por el Registrador, podrá solicitar la revocatoria de la calificación, por los medios técnicos utilizados por el Registro Inmobiliario. Al recibir el plano el registrador valorará la impugnación y en caso de mantener su criterio, inmediatamente lo elevará al Jefe de Registradores. Lo anterior sin perjuicio de las instancias informales que se establezcan para la comunicación entre el Catastro y los profesionales respectivos.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

El Jefe de Registradores podrá revocar el defecto consignado y ordenará bajo su responsabilidad la inscripción respectiva. Si se confirma el defecto por parte del Jefe de Registradores, éste, lo elevará con los fundamentos correspondientes a la Dirección.

El Director o el Subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un plano ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador. En caso contrario, se confirma el defecto y el documento es devuelto al interesado.

Artículo 48.—**Calificación de documentos por parte del Jefe.** En caso de que el profesional autorizante, el propietario o el poseedor no estuviere de acuerdo con los defectos y presente la revocatoria respectiva, el documento se pasará a su Jefe de Registradores para que le de su apreciación con respecto a los defectos anotados. El Jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una

calificación técnica y elevará la calificación a la Dirección o a la Subdirección. La solicitud de revocatoria deberá fundamentarse.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 49.—Calificación de documentos por parte de la Dirección y Subdirección. Una vez calificado el documento vía recurso de revocatoria por el Jefe de Registradores y habiendo éste confirmado el defecto, se someterá el mismo a calificación por parte de la Dirección o Subdirección; el pronunciamiento de ésta es de obligatorio acatamiento para el Registrador y su inobservancia se considerará falta grave. En caso de confirmarse los defectos por la Dirección o la Subdirección de Catastro, cabrá el recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo en el plazo legal.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 50.—**Revocatoria de la orden de suspensión de documentos.** El Director o el Subdirector bajo su propia responsabilidad pueden revocar la orden de suspensión de inscripción de un documento ordenada por el Registrador, en tal caso ordenará por escrito que la inscripción sea autorizada por el Registrador, cumpliendo así lo estipulado en el artículo anterior.

Artículo 51.—**Recursos contra la calificación.** Contra el pronunciamiento escrito de la Dirección de Catastro Nacional cabrá el recurso jerárquico correspondiente.

Artículo 52.—Acatamiento de jurisprudencia catastral. La jurisprudencia creada por el Tribunal Registral Administrativo, será de acatamiento obligatorio para todos los funcionarios del Catastro, en el ejercicio de su función calificadora. La Dirección o Subdirección incluirá en la guía de calificación correspondiente, aquellas calificaciones, resoluciones de apelación o de diligencias administrativas u otros que consideren de importancia para la aplicación de casos similares que se presenten en el futuro. El contenido de dicha orden circular será de obligatorio acatamiento para los Registradores en casos análogos, a fin de garantizar un principio de unidad de criterio en la calificación registral.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

CAPÍTULO IV

Principios registrales aplicables al catastro

Artículo 53.—**Aplicación de los principios registrales.** Los principios que rigen el derecho registral, serán aplicables al Catastro Nacional, en cuanto sean compatibles.

Artículo 54.—**Del Principio de Rogación.** El Catastro no inscribirá ni tramitará ningún plano de oficio. La presentación formal del plano al catastro, significará su solicitud de tramitación.

Artículo 55.—**Principio del Tracto Sucesivo.** El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Artículo 56.—**Principio de Publicidad Catastral.** La información del catastro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.

El Registro Nacional queda autorizado para brindar la publicidad formal de su información por los medios técnicos y tecnológicos de que disponga, valiéndose para ello de la microfilmación, digitalización de imágenes y cualesquiera otra técnica o tecnología utilizada.

Artículo 57.—**Efectos de la publicidad catastral.** El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.

El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna.

El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil.

Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro.

La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.

Las Oficinas Públicas, no otorgarán permisos, autorizaciones ni gestionarán trámite alguno, con base en un plano catastrado, si la finca a que se refiere el plano no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cualquier permiso o autorización debe ser hecha por el propietario inscrito en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de lo anterior, los planos catastrados y que sirven para titulaciones, segregaciones, divisiones y concesión en zona marítimo terrestre, a los cuales por ley le corresponda el permiso o autorización, para los efectos que fue levantado.

CAPÍTULO V

Forma y subsanación de errores

Artículo 58.—**Tipos de errores catastrales.** Los errores cometidos en las inscripciones del Catastro pueden ser materiales o conceptuales.

Artículo 59.—**Rectificación de errores.** Sólo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un plano, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información catastral y registral y la que le pueda aportar la parte interesada. En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa. La corrección de los errores materiales se hará en forma inmediata y la de los errores conceptuales, el informe se elaborará dentro de los tres días siguientes al día en que el registrador fue enterado del mismo.

El error material podrá subsanarse de oficio por el propio registrador que lo cometió o por el agrimensor cuando el error se haya cometido por éste.

El agrimensor o la parte interesada podrán subsanar el error material, mediante un escrito complementario o la presentación de un nuevo plano, en donde exponga los puntos a corregir y el Catastro tomará nota y consignará la corrección en la inscripción correspondiente.

Artículo 60.—**Inmovilización del plano.** Si en la gestión administrativa de que habla el artículo 59 anterior, existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará la inmovilización de la inscripción del plano, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.

Artículo 61.—**Inscripción de la corrección de un error.** La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor, porque el plano contiene una información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura.

Artículo 62.—**Efectos de la inscripción de la rectificación.** La inscripción de la rectificación, surtirá efecto a partir de la fecha en que se realice, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros, para reclamar en vía judicial contra la falsedad o nulidad del plano, a que se refiere la inscripción que contenía el error.

Artículo 63.—**Rectificación del error por otro Registrador.** En el caso que el Registrador correspondiente no pudiese rectificar o autorizar una inscripción, por incapacidad, enfermedad u otras razones, lo hará el Registrador que lo sustituya. Si el Registrador no tuviera sustituto, la rectificación o la autorización la practicará quien designe el Director o el Coordinador Catastral. En ambos casos se pondrá una razón expresando el motivo de la corrección o de la firma.

Artículo 64.—**De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales.** Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda al inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado, procederá a la inscripción del plano que corresponda, de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble, para sanear la información y ajustarla a la realidad material.

Artículo 65.—Casos en que procede la gestión administrativa de oficio. En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Registro Inmobiliario o por cualquier interesado, se deberá iniciar un proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Decreto número 33982-J «Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No. 6545 de 25 de marzo y sus reformas» y lo estipulado en los capítulos I y II del título cuarto del Reglamento del Registro Público, Reglamento 26771 de 18 de marzo de 1998.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 66.—**De la aplicación.** La aplicación de las medidas establecidas en el presente decreto, se ejecutarán independientemente, de la fecha que indican los planos no inscritos, de la fecha que indiquen los planos inscritos; o de la fecha de los asientos registrales.

TÍTULO IV

Del procedimiento de inscripción

y cancelación de planos

CAPÍTULO I

De la inscripción del plano de agrimensura

Artículo 67.—**Técnicas de inscripción.** La inscripción de planos de agrimensura, la hará el funcionario respectivo, utilizando los medios técnicos y tecnológicos de que se disponga con fin de garantizar la publicidad catastral.

Artículo 68.—**Comprobante de inscripción del plano.** Una vez inscrito el plano, se emitirá un comprobante de inscripción, autorizado por el registrador por los medios técnicos y tecnológicos que se dispongan, este comprobante indicará el plazo de inscripción provisional respectivo.

Artículo 69.—Planos previamente inscritos. El Catastro inscribirá un plano nuevo aunque contradiga uno o más planos inscritos cuando corrija errores de levantamiento, localización, situación, ubicación geográfica o datos del asiento registral.

No podrá registrarse o modificarse ningún plano cuando haya sido inscrito o anotado otro que contradiga la conciliación jurídica.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 70.—**Planos de agrimensura sobre inmuebles inscritos.** Siempre que se levante un plano de agrimensura sobre una propiedad inscrita en el registro respectivo, el catastro nacional inscribirá dicho plano, mientras no conste en el registro de la propiedad la invalidez de dicha inscripción.

Artículo 71.—Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública , con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva;
- b. La inscripción de planos para información posesoria, tiene una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva; y
- c. La inscripción de planos para carreteras y ferrocarriles, tiene una vigencia de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción respectiva.

Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.

Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

CAPÍTULO II

De la propiedad en condominio

Artículo 72.—**Requisitos de planos de agrimensura en la Propiedad en Condominio:**

- a. Indicación de que se trata de una finca filial.
- b. Números de la finca o fincas matrices y de la filial.

- c. En los condominios de lotes, al menos 2 acotes de la finca filial desde puntos o vértices permanentes externos pertenecientes a la finca matriz.
- d. En los condominios verticales, al menos dos acotes de la finca filial desde puntos o vértices permanentes externos a dicha finca filial, ubicados frente a las áreas comunes del mismo nivel, o dentro de ellas. También se deberá acotar al menos 2 vértices del edificio principal a puntos del lindero de la finca madre, donde se ubica la finca matriz. Además, el polígono de la finca madre, deberá tener uno o más acotes a puntos o vértices permanentes.
- e. Indicar el destino de la filial, ya sea habitacional, comercial u otro.
- f. En el caso de condominio de lotes, se deben indicar las construcciones existentes y los usos de las áreas restantes. El número del plano catastrado de la finca madre en que se ubica la finca matriz.
- g. El nombre del condominio.

Artículo 73.—**Plano de finca madre.** Cuando el plano a registrar corresponda a un único edificio construido sometido al régimen de propiedad en condominio, se deberá indicar el número de plano catastrado donde se asienta el edificio, independientemente del piso al que corresponda el plano a catastrar.

Artículo 74.—**Finca filial.** En todo plano de agrimensura de fincas filiales se deberá incluir un diseño esquemático con la distribución arquitectónica del piso o nivel en que se ubica la finca filial. En ese diseño se deberá resaltar con un sombreado la ubicación de la finca filial a catastrar.

Artículo 75.—**Plano de agrimensura de finca filial y plano constructivo.** Cuando se solicite la inscripción de un plano catastrado de una finca filial, el Catastro Nacional deberá inscribirlo, aún cuando existan diferencias entre el área o la forma que indica el plano y el área inscrita o la forma consignada en los planos constructivos.

El Registro de la Propiedad Inmueble, podrá inscribir movimientos sobre fincas filiales, cuyos planos hayan sido inscritos de conformidad con este artículo y rectificar la medida para ajustarla a la que indique el plano, siempre que no exceda el diez por ciento su cabida registral.

Artículo 76.—**Modificación de naturaleza de finca filial.** Una vez inscrito el plano de la finca filial, se modificará la naturaleza de la finca filial, de acuerdo con el plano.

CAPÍTULO III

De la información posesoria y la Zona

Marítimo Terrestre

Artículo 77.—**Levantamiento para información posesoria.** Para efectos de la Ley de Informaciones Posesorias, el Catastro Nacional no inscribirá planos con áreas superiores a trescientas hectáreas.

El agrimensor que levante un plano para información posesoria o cualquier otro tipo de titulación previsto por la ley, deberá hacer constar en el plano, que el mismo se inscribirá en el Catastro Nacional, con el fin de tramitar la titulación e inscripción respectiva en el Registro correspondiente, además deberá consignar en el plano la siguiente advertencia: «El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil».

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

No podrá levantarse un plano de agrimensura para información posesoria si el solicitante no cumple con los requisitos de poseedor definidos en el inciso r) artículo 2° de este Reglamento. El agrimensor deberá consignar en su protocolo si el solicitante tiene documentos que acrediten su condición de poseedor, dejando constancia de ello en su protocolo. Igual constancia dejará en el caso de que no cuente con ellos.

No podrá levantarse un plano de agrimensura sobre un terreno previamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, salvo el caso de la usucapión.

El Catastro no inscribirá ningún plano que contravenga lo dispuesto en este artículo.

Artículo 78.—**Levantamiento en Zona Marítimo Terrestre.** Para efectos de concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, el Catastro Nacional no inscribirá planos que no lleven el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública. Con respecto a fincas inscritas que incorporan terrenos de la zona marítimo terrestre, se procederá a la registración de planos de agrimensura, siempre y cuando no conste en los asientos del Registro Público, marginales de advertencia o inmovilizaciones que cuestionen la validez y eficacia de los asientos, y se verifique que el plano de agrimensura se ajusta a lo descrito en el plano catastrado utilizado en el origen del título.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 79.—**Visados.** El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajusten a las disposiciones de la ley. En aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por la respectiva municipalidad, consignando en el plano dicho visado. Asimismo, no aplicará el Catastro Nacional la ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente con fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad o a distritos no urbanos. La autorización o visado de un plano de agrimensura, cuando sea requerida, deberá ser previa a la inscripción en el Catastro. Los visados de casos especiales se regirán de la siguiente forma:

- a. Para urbanizaciones el visado requerido será el del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y de la Municipalidad respectiva.
- b. Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva independientemente, si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.
- c. Cuando en el plano se indique la existencia de una vía pública, que no aparezca en la cartografía oficial o en los antecedentes catastrales y registrales, se solicitará el visado a la Municipalidad respectiva si se trata de red vial cantonal y el visado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si se trata de la red vial nacional.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 5° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 80.—Planos en reservas o parques nacionales. El Catastro Nacional no inscribirá planos de inmuebles que se encuentren localizadas en cualquier tipo de reserva o parques nacionales, excepto cuando exista autorización previa de la entidad correspondiente. En estos casos se anotará claramente, que el plano se encuentra localizado en una reserva o parque nacional. Esta autorización deberá constar en el plano.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

CAPÍTULO IV

De los fraccionamientos

Artículo 81.—Fraccionamiento. En apego a las competencias, jerarquías y a las relaciones de coordinación y control establecidas en la Ley de Planificación Urbana, corresponde a las municipalidades donde se ubique el inmueble respectivo el otorgamiento de visado para fraccionamientos; asimismo corresponde a dichas corporaciones la verificación y responsabilidad sobre el cumplimiento de requisitos para cada tipo de fraccionamiento, principalmente en lo relativo a fraccionamientos con fines de urbanización; el Registro Nacional y sus dependencias, conforme lo establecido en el artículo 34 de la ley indicada, constatará la existencia del visado municipal, previo a la inscripción de planos para fraccionamientos o de inmuebles resultantes de tales planos.

En los planos para fraccionamiento se exigirá:

- a. Cuando se trate de fraccionamiento de fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad:
 - 1. Indicar el número del plano catastrado de la finca madre si lo hubiere;

2. Indicar el área de la finca madre; y

b. Cuando se trate de urbanizaciones, el Catastro Nacional solicitará un plano general firmado por el ingeniero topógrafo u otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos de la urbanización, visado por el INVU y la respectiva municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes de la urbanización. Además, debe indicarse el nombre oficial de la urbanización.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

Artículo 82.—**Planos para fraccionamientos.** El plano para fraccionamientos servirá únicamente para que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 83.—**Lotes en urbanización.** Los planos individuales de cada uno de los lotes de la urbanización además de los requisitos estipulados en el presente capítulo, indicarán:

- a. El número de plano catastrado de la finca madre;
- b. Los números de cada uno de los lotes adyacentes; y
- c. El diseño de sitio de la urbanización con su respectivo nombre oficial, a una escala técnicamente adecuada, donde se muestre el lote que se presenta en el plano.

Artículo 84.—**Plano general de urbanización.** El Catastro Nacional no registrará ningún plano de lotes de urbanización que afecte el plano general de la misma, presentado y visado por el INVU y la municipalidad, cualquier variación en ese sentido implicará un nuevo visado del plano a inscribir o en el plano general, con los cambios efectuados en la disposición de los lotes.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

CAPÍTULO V

De las servidumbres

Artículo 85.—**Servidumbres.** Cuando se levanten planos de agrimensura contemplando servidumbres, se seguirán las siguientes reglas:

- a. En los planos de inmuebles que accedan mediante servidumbre de paso, ésta se indicará gráficamente, no necesariamente a escala, hasta su intersección con la vía pública, todo concordante con los artículos 375 y 398 del Código Civil; queda a salvo lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana para fraccionamientos posteriores. También se debe indicar literalmente el o los predios sirvientes.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

b. En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso debidamente inscritas y materializadas en el terreno, el agrimensor deberá indicar literalmente la identificación del fundo dominante, así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos.

c. En los planos a catastrar para derechos indivisos que no tengan acceso directo a vía pública, se confeccionará el plano de agrimensura de conformidad con el artículo 400 del Código Civil y el plan regulador respectivo.

d. Los planos a catastrar que acceden por servidumbres de paso concordantes con lo estipulado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones deberán contar de previo con el visado Municipal. Además el Agrimensor deberá indicar la identificación del o los inmuebles sirvientes.

Cuando el inmueble esté ubicado en zona catastrada, la servidumbre debe estar debidamente georeferenciada. Cuando en el plano a catastrar el acceso se dé por Servidumbre Agrícola, Ecológica u otra especial, se registrará de conformidad con lo establecido por leyes especiales y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)

CAPÍTULO VI

De la cancelación de la inscripción

de planos catastrados

Artículo 86.—**Procedencia.** Procederá la cancelación de la inscripción de un plano de agrimensura debidamente Catastrado, en los siguientes casos:

- a. Cuando lo solicita la parte legitimada;
- b. Por orden judicial; y
- c. Por caducidad del plazo de vigencia de la inscripción provisional.

Artículo 87.—**Legitimación.** Están legitimados para solicitar la cancelación de la inscripción de un plano catastrado:

- a. El solicitante quien debe ser el titular de la inscripción del plano o titular registral.
- b. Si la finca que aparece en el plano cambió de dueño en el Registro de la Propiedad Inmueble, ese es el titular actual y a quien corresponde gestionar la cancelación.
- c. Si es plano para Información Posesoria y quien aparece como poseedor traspasó los derechos, debe probarse el tracto sucesivo con las escrituras de disposición de los derechos de posesión y en las mismas debe estar claro que los derechos corresponden al plano catastrado que se trata de cancelar.
- d. En los planos para concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, la gestión debe suscribirla quien aparece como concesionario y el funcionario municipal designado.
- e. En los planos inscritos en propiedades del IDA, la gestión debe suscribirla el poseedor y el Apoderado de esa institución.
- f. En los planos sobre permisos de uso, la gestión debe suscribirla el titular del uso o quien aparezca como poseedor.

Artículo 88.—**Formalidades.** La solicitud de cancelación de la inscripción del plano se hará mediante escrito dirigido al Director.

- a. La solicitud debe hacerse ante notario público, venir firmada por el gestionante, persona física o Apoderado en caso de tratarse de una persona jurídica, autenticada la firma por un Notario Público.
- b. El gestionante debe indicar las calidades de ley, nombre, documento de identidad. Tratándose de personas jurídicas, debe indicar la razón social, la cédula jurídica y el domicilio y adjuntar la Certificación de Personería respectiva con fundamento en la cual acciona.
- c. Manifestación expresa de que el plano que se solicita cancelar en su inscripción no ha originado títulos ni derecho alguno.
- d. Debe indicar en la solicitud, el artículo 474 del Código Civil, como fundamento legal.
- e. Debe indicarse el número del plano o los planos que se pretenden cancelar con su número en forma correcta y clara.
- f. El documento de solicitud de cancelación de plano no debe presentar tachaduras, entrerrenglonaduras o borrones que hagan dudar de su autenticidad.
- g. Debe aportarse Declaración Jurada, cuando sea necesario indicar la cédula o documento de identidad en la gestión y esa información no aparezca en el plano, o que los datos referentes a esa cédula o documento de identidad, resulten contradictorios en los documentos.

Artículo 89.—**Plazo para resolver.** El plazo para resolver es de diez días hábiles a partir del día siguiente de su presentación, salvo que situaciones especiales lo impidan, para lo cual se emitirá la respectiva resolución.

Artículo 90.—**Recursos.** Contra lo resuelto por la Dirección, cabrá recurso de apelación para ante el Tribunal Registral Administrativo, en los términos establecidos en la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039 del 27 de octubre del 2000.

CAPÍTULO VII

Disposiciones finales

Artículo 91.—**Levantamiento en zonas declaradas catastradas.** Para todo movimiento que se realice sobre bienes inmuebles, se debe citar plano catastrado. Se exceptúa de este requisito, los inmuebles ubicados en zonas declaradas catastradas, salvo para los casos de segregaciones, divisiones, rectificaciones de linderos, situación o medida en cuyo caso, sí será necesario el levantamiento del plano catastrado.

Quedan obligados, los entes de El Estado, que hagan expropiaciones, adquisiciones o permutas de bienes inmuebles a inscribir los planos correspondientes en el Catastro Nacional.

Artículo 92.—**Simbología.** Con el objeto de uniformar la representación de las características culturales y naturales, para un mejor aprovechamiento de los datos incluidos en el plano, el Catastro Nacional editará la simbología y especificaciones para representarlas.

Las instituciones públicas quedarán obligadas a adoptar la simbología y especificaciones a que se refiere este capítulo, a efecto de facilitar la integración de toda la cartografía catastral en un banco de datos del país.

Hasta tanto no se publique la simbología y especificaciones de este capítulo, el Catastro Nacional aceptará la que ese uso o costumbre determinen.

Artículo 93.—**Inscripción en el Registro de la Propiedad.** La propiedad pública de vías de ferrocarril, canales, carreteras, y calles públicas, no se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin embargo, el testimonio de la escritura en donde se constituyen, deberá presentarse al Registro para hacer las referencias y disminución de cabidas en las fincas con indicación del plano catastrado.

Artículo 94.—**Georeferenciación de la información.** Todo plano que se presente al Catastro para su inscripción debe estar debidamente georeferenciado.

Artículo 95.—**Prohibición para funcionarios del Catastro.** Es prohibido a los funcionarios del Catastro Nacional el ejercicio de la agrimensura ante éste, ya sea que su participación sea directa o

indirecta en la confección de planos o en su presentación para ser registrados. La violación a este precepto se considerará falta grave o facultará a El Estado para despedir al servidor sin responsabilidad alguna.

Artículo 96.—**Secciones especiales.** Para los casos de las Secciones especiales mencionadas en este Reglamento, en las cuales no se aplica el mapa catastral, el plano catastrado es la descripción gráfica de la finca.

Artículo 97.—**Del Patrimonio Nacional.** El Catastro Nacional estará facultado para levantar planos de agrimensura de los bienes inmuebles que pertenezcan al Estado.

Artículo 98.—**Derogatoria.** Se deroga el Decreto Ejecutivo N° 13607-J, de fecha 24 de abril de 1982, Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 6545.

Artículo 99. **Vigencia.** Rige siete meses después de su publicación; no obstante, el plazo para el inicio de las exposiciones públicas establecidas en el artículo 10 de este Reglamento, será de treinta días después del 27 de febrero del 2008.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34600 del 25 de junio de 2008).

Transitorio I.—Todos aquellos planos de agrimensura, que se encuentren en proceso de inscripción o apelación a la fecha de vigencia del presente decreto, podrán continuar esa tramitación de conformidad con este Reglamento, en el tanto le resulte más beneficioso.

Transitorio II.—La exigencia de la georeferenciación se aplicará paulatinamente a criterio de la autoridad Registral competente. Mientras no se cuente con la información necesaria para realizar el enlace de los levantamientos de agrimensura de aplicación catastral a la Red Oficial de Coordenadas Nacionales, el área se obtendrá con los datos del levantamiento topográfico convencional del inmueble, reducidos al horizonte.

(Así reformado por el artículo 7° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008<<9

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los veintinueve días del mes de noviembre del dos mil siete.

Transitorio III.—Las remisiones que se realicen en el presente reglamento a nuevas estructuras administrativas aún no establecidas, se entenderán pospuestas hasta su implementación, sin embargo, en uso de las potestades de autoorganización la administración del Registro Nacional podrá designar y delimitar competencias hasta que se efectúen tales modificaciones administrativas.

(Así adicionado por el artículo 8° del decreto ejecutivo N° 34763 del 16 de setiembre de 2008)