

Reglamento de titulación para terrenos propiedad del INVU



Reglamento de **titulación para terrenos propiedad del INVU**

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Reglamento de titulación para terrenos propiedad del INVU

Primer edición, julio, 2025, San José, Costa Rica

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037-6300

Web: www.invu.go.cr



TABLA DE CONTENIDOS

Considerando:	5
Reglamento de Titulación para Terrenos Propiedad del INVU	6
Capítulo I. Disposiciones Generales	6
Capítulo II. Titulación por Venta	9
Capítulo III. Titulación por Contrato de Adjudicación	15
Capítulo IV. Titulación por Ley, Decreto o Acuerdo de Junta Directiva	16
Capítulo V. Disposiciones Finales	17

CONSIDERANDO:

- I) Que, dentro de las finalidades que establece la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, N°1788 de 24 de agosto de 1954 en su artículo 4 incisos a), c) y, en procura de la consolidación patrimonial, se encuentra la mejora en la calidad de vida de las familias y el fortalecimiento de las finanzas de la institución.
- II) Que, dada la gran cantidad de proyectos ejecutados por el INVU durante el tiempo, existen múltiples procesos de titulación pendientes de ejecutar, los cuales deben ser finiquitados e inscribirse a nombre de los particulares que los adquirieron, para depurar y normalizar la cartera de bienes inmuebles propiedad de este Instituto.
- III) Que actualmente existe un alto volumen de casos por titular, producto del rezago histórico que han generado saldos en distintos proyectos, y como parte de los esfuerzos realizados a lo interno, por regularizar los procedimientos que pretenden formalizar la situación registral de los inmuebles propiedad del INVU ocupados por terceros, la Junta Directiva del INVU, en su sesión ordinaria N°6407 del 03 de octubre del 2019, mediante acuerdo II, inciso 4), aprobó los “Lineamientos para la titulación por venta de inmuebles INVU”, elaborados y presentados por el Departamento de Programas Habitacionales, los cuales cuentan con el aval de la Gerencia General y de la Asesoría Legal Institucional.
- IV) Que de acuerdo al inventario actual de bienes inmuebles del INVU, se cuenta con más de 9000 propiedades ubicadas en todo el país, las cuales se encuentran clasificadas en categorías que permiten identificar el fin específico de cada uno de los inmuebles y, están pendientes de titular aproximadamente 83% de las mismas.
- V) Que, con el propósito de simplificar los trámites y requisitos establecidos por el INVU frente a los ciudadanos, se elabora esta propuesta de Reglamento ajustada a los lineamientos establecidos en la Ley N°8220, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos y de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°37045. Por tanto, se emite el siguiente Reglamento de Titulación de Terrenos Propiedad del INVU:

REGLAMENTO DE TITULACIÓN PARA TERRENOS PROPIEDAD DEL INVU

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El presente Reglamento tiene como objeto concretar la venta de los inmuebles pendientes de titular a ocupantes de terrenos propiedad de la Institución, en procura de la formalización de su escritura y el fortalecimiento de las finanzas de la Institución; asimismo, formalizar la titulación de los inmuebles que ya fueron pagados al INVU y aún se encuentran pendientes de escriturar.

El presente Reglamento tiene como ámbito de aplicación a todas las personas administradas que requieren del título de propiedad de los terrenos que habitan.

Artículo 2.- Definiciones, abreviaturas y acrónimos.

Para efectos de este Reglamento, las expresiones o las palabras empleadas tienen el sentido y los alcances que se mencionan en este artículo:

- a)** Áreas Públicas y Comunales: Corresponde a los terrenos con este tipo de uso, los cuales de acuerdo a Ley de Planificación Urbana, deben ser traspasados gratuitamente a la municipalidad correspondiente.
- b)** **Familia:** Grupo de dos o más personas con relación de parentesco entre sí, que vivan bajo el mismo techo y compartan una misma economía familiar, con ingresos y gastos compartidos. Podrá

ser una pareja en matrimonio o unión de hecho con o sin hijos, un padre o una madre con uno o varios hijos o dos o más parientes, hasta el tercer grado de consanguinidad.

- c) **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- d) **MEIC:** Ministerio de Economía, Industria y Comercio.
- e) **Ocupante:** Persona que reside en un inmueble por titular propiedad del INVU de forma pública, pacífica e ininterrumpida.
- f) **Persona Beneficiaria:** persona que presenta la documentación solicitada para cualquiera de las opciones de titulación.
- g) **Reserva:** Corresponde a los terrenos que se mantienen como fincas sin desarrollo o lotes en verde, restos de finca donde se han ejecutado proyectos, cuyo uso potencial no se ha evaluado y que podrían, a futuro, generar ingresos para la Institución con el fin de cumplir sus finalidades.
- h) **Silencio positivo:** instituto jurídico que permite establecer la existencia de un acto jurídico estimatorio, en razón de la inercia de la misma Administración Pública. El silencio positivo, de acuerdo al artículo 330 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, se entenderá cuando así se establezca expresamente o cuando se trate de autorizaciones o aprobaciones que deban acordarse en el ejercicio de funciones de fiscalización y tutela. También se entenderá positivo el silencio cuando se trate de solicitudes de permisos, licencias y autorizaciones.
- i) **Titulación por Adjudicación:** Corresponde a lotes de proyectos habitacionales, cuya venta se realizó mediante contrato de adjudicación y sus adjudicatarios pagaron el valor del inmueble, sin embargo, no han tramitado escritura del mismo; por lo que continúa inscrito en el Registro Nacional a nombre de INVU.
- j) **Titulación por Decreto:** Corresponde a fraccionamientos de lotes en fincas madre traspasadas por el Estado al INVU para que, al amparo de Decreto Ejecutivo, sean traspasadas gratuitamente a sus ocupantes que cumplan con los requisitos establecidos.
- k) **Titulación por Venta:** Corresponde a lotes en proyectos ejecutados por este Instituto o fraccionamientos en fincas, generados por invasión o bien a lotes en proyectos en ejecución, que pueden ser traspasados mediante venta a sus ocupantes o compradores.

Artículo 3.- Plazos de resolución.

Para cualquier trámite el plazo de resolución será de 90 días naturales. Si el solicitante no presenta los requisitos completos se hará una prevención otorgándole un plazo de 15 días hábiles para que subsane la situación, de no atender la prevención en el tiempo otorgado, se procederá con el cierre del trámite.

Artículo 4.- Lotes en verde.

Los lotes en verde (sin edificaciones construidas), no están incluidos dentro de este Reglamento.

CAPÍTULO II TITULACIÓN POR VENTA

SECCIÓN I TITULACIÓN POR VENTA A PERSONAS FÍSICAS

Artículo 5.- Requisitos.

Para la venta de cada lote la potencial persona beneficiaria debe cumplir con lo siguiente:

- a) Completar el formulario denominado Titulación por Venta.
- b) Residir en el inmueble.
- c) Ser mayor de edad. Presentar cédula de identidad de la persona solicitante. En caso de ser extranjero con cédula de residencia, presentar documento DIMEX.
- d) En caso de ser extranjeros, poseer cédula de residencia permanente vigente.
- e) Cumplir con el concepto de familia definido en el artículo 2 del presente reglamento.
- f) No haber tenido otras propiedades al momento de iniciar con la ocupación del lote INVU, de verificación interna.
- g) No haber recibido el subsidio del bono familiar de vivienda, de verificación interna.
- h) No tener abierta ninguna causa jurídica o legal en contra del INVU de verificación interna.
- i) Residir en el inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida, por un plazo igual o mayor a 2 años.
- j) Presentar una declaración jurada en el formato establecido por el INVU para estos efectos, donde demuestre la ocupación del lote por un periodo igual o mayor a 2 años, indicando calidades, dirección exacta y número de lote, fecha inicial de la ocupación y forma de ingreso al inmueble y el nombre de los miembros del grupo familiar original. La declaración jurada debe ser firmada en presencia de un funcionario institucional, y en caso de que la potencial

persona beneficiaria no pueda presentarse al INVU, deben aportar una declaración jurada protocolizada con la información señalada.

- k) Constancia municipal con no más de un mes de emitida, de estar al día en el pago de los servicios municipales.
- l) Realizar el pago del plano catastrado, gastos administrativos y el valor del inmueble.

El proceso de titulación por venta de lote se realizará una única vez por persona beneficiaria.

Artículo 6.- Eximente de grupo familiar.

Se exime del requisito de grupo familiar a aquellas personas que por diferentes circunstancias hayan quedado solas viviendo en los lotes, como es el caso de adultos mayores solos o personas que por causas fortuitas estén solas.

Artículo 7.- Grupos familiares por lote.

En caso de existir más de un grupo familiar por lote, se formalizará la escritura a los representantes de los núcleos familiares en derechos, o bien, a un único núcleo familiar, para lo cual la potencial persona beneficiaria deberá presentar una declaración jurada en el formato establecido por el INVU para estos efectos, como acuerdo entre las partes para que se proceda de esa manera y renuncian a cualquier reclamo futuro sobre el inmueble, exonerando al INVU de toda responsabilidad. La declaración jurada debe ser firmada por todas las partes en presencia de un funcionario institucional, y en caso de que alguno no pueda presentarse al INVU, deben aportar una declaración jurada protocolizada con la información señalada.

Artículo 8.- Excepción para residir en el inmueble.

Se someterá al proceso de titulación a la persona que resida actualmente en la propiedad, salvo en aquellos casos donde existan razones justificadas debidamente documentadas y/o de fuerza mayor que le impidan al solicitante estar residiendo el inmueble. En todos los casos se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 5 de este Reglamento.

Artículo 9.- Beneficiarios de solución habitacional por parte del Estado.

En la familia donde aparece algún miembro con beneficio del bono familiar de vivienda o de alguna solución habitacional por parte del Estado, se excluirá del grupo familiar y se formalizará el lote propiedad del INVU a nombre de aquel que cumpla con las especificaciones del artículo 5, quien será el representante del grupo familiar.

Artículo 10.- Precio del lote.

El INVU cobrará el precio del lote a valor de mercado, para lo cual se realizará el avalúo respectivo, por parte de un profesional designado por el Instituto. Para proyectos donde existan acuerdos de Junta Directiva, Leyes o Decretos específicos, se aplicará el instrumento de valoración que corresponda.

Artículo 11.- Pago del lote.

El pago del inmueble y los gastos correspondientes podrá realizarse mediante los siguientes mecanismos:

- a) Pago de contado.
- b) Financiamiento otorgado por el INVU.
- c) Financiamiento externo por medio de cualquier institución del Sistema Bancario Nacional.
- d) Bono familiar de vivienda, con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- e) Cualquier otro tipo de subsidio proveniente de instituciones gubernamentales u otras.

No se venderá más de un lote por familia ocupante.

Artículo 12.- Servicios urbanos.

Los inmuebles sujetos a titulación por venta deberán estar al día con el pago de servicios urbanos por parte de sus ocupantes.

Artículo 13.- Fraccionamiento de lotes.

Los inmuebles con un área superior a la mínima establecida según lo normado en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, cuando técnica y físicamente sea viable, deberán ser segregados con el fin de generar lotes adicionales que permitan a INVU continuar cumpliendo sus finalidades institucionales.

Artículo 14.- Reunión de fincas.

Para los casos donde existan estructuras construidas en dos o más lotes, se deberá realizar previamente la reunión de fincas y el plano de catastro que permita ubicar correctamente la vivienda.

Artículo 15.- Lote con uso residencial.

Para poder concretar el proceso de titulación, el lote debe ser apto para uso habitacional y estar habilitado para construir, para lo cual, el terreno debe cumplir con lo dispuesto en el plan regulador del cantón, la Ley de Planificación Urbana si no existiera plan regulador y la norma específica que las municipalidades apliquen.

Artículo 16.- Limitaciones.

La escritura pública incluirá las restricciones al dominio establecidas en el artículo 42 de la Ley Orgánica del INVU y su Reglamento.

Artículo 17.- Recibos de pago.

Previo a la formalización de la escritura, la persona beneficiaria deberá aportar al INVU los recibos de pago correspondientes a:

- Planos de catastro.
- Gastos administrativos.
- Valor del inmueble.
- Honorarios de notariado.
- Gastos legales (timbres).

SECCIÓN 2

TITULACIÓN POR VENTA A PERSONAS JURÍDICAS

Artículo 18.- Uso no residencial del inmueble.

Cuando existan inmuebles propiedad del INVU ocupados por diferentes organizaciones, instituciones, u otras figuras de representación jurídica, donde concurra un uso distinto al residencial, se podrá formalizar el inmueble mediante titulación por venta a personas jurídicas.

Artículo 19.- Requisitos.

Para la venta de cada lote a persona jurídica, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Completar el formulario denominado Titulación por Venta a Personas Jurídicas
- b) Presentar la cédula de identidad del Representante Legal, legible y en buen estado.
- c) Estar al día con las obligaciones sociales y patronales, de verificación interna.
- d) Aportar uso de suelo conforme a la actividad que desarrolla en el inmueble, emitido por la Municipalidad de la localidad.
- e) No tener abierta ninguna causa jurídica o legal en contra del INVU, de verificación interna.
- f) Presentar una declaración jurada en el formato establecido por el INVU para estos efectos, donde demuestre la ocupación del lote por un periodo igual o mayor a 2 años, indicando calidades, dirección exacta y número de lote, fecha inicial de la ocupación y forma de ingreso al inmueble. La declaración jurada debe ser firmada en presencia de un funcionario institucional, y en caso de que el representante legal no pueda presentarse al INVU, deben aportar una declaración jurada protocolizada con la información señalada.
- g) Constancia municipal con no más de un mes de emitida, de estar al día en el pago de los servicios municipales.
- h) Realizar el pago del plano catastrado, gastos administrativos y el valor del inmueble.

El proceso de titulación por venta de lote se realizará una única vez por persona jurídica.

Artículo 20. Valor del inmueble.

El valor del inmueble se definirá mediante avalúo de mercado realizado por el profesional designado por el INVU.

Artículo 21.- Pago del inmueble.

El pago del inmueble y los gastos correspondientes podrá realizarse mediante los siguientes mecanismos:

- a) Pago de contado.
- b) Financiamiento otorgado por el INVU.
- c) Financiamiento externo por medio de cualquier institución del Sistema Bancario Nacional.
- d) Cualquier otro tipo de subsidio proveniente de instituciones gubernamentales u otras.

Artículo 22.- Servicios urbanos.

Los inmuebles sujetos a titulación por venta deberán estar al día con el pago de servicios urbanos por parte de sus ocupantes.

Artículo 23.- Recibos de pago.

Previo a la formalización de la escritura, el representante de la persona jurídica deberá aportar al INVU los recibos de pago correspondientes a:

- Planos de catastro.
- Gastos administrativos.
- Valor del inmueble.
- Honorarios de notariado.
- Gastos legales (timbres).

CAPÍTULO III

TITULACIÓN POR CONTRATO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 24.- Requisitos.

El solicitante debe aportar para la titulación lo siguiente:

- a)** Completar el formulario denominado Titulación por Adjudicación.
- b)** Presentar cédula de identidad vigente y en buen estado de la persona con la cual se estableció el contrato de adjudicación.
- c)** En caso de que el adjudicatario haya fallecido, se debe presentar resolución judicial o su equivalente, donde se especifiquen los legítimos herederos y la disposición del inmueble. (El sucesorio puede ser tramitado en sede judicial o notarial).
- d)** Si se solicita la escritura a nombre de otra persona del grupo familiar o de un tercero debe presentar, además, escritura de la cesión de derechos protocolizada por un Notario e indicar si el que cede sus derechos desea reservarse el derecho de usufructo sobre el inmueble a titular.
- e)** Si la persona solicitante es casada o se encuentra en unión de hecho y el bien fue adquirido estando en esta condición, debe hacer la solicitud a favor de ambos cónyuges, si no, uno de los dos debe realizar cesión de derechos, la cual debe constar en declaración jurada protocolizada.
- f)** Constancia municipal con no más de un mes de emitida de estar al día en el pago de los servicios municipales e impuestos territoriales.
- g)** Haber cancelado la operación de crédito producto de la adjudicación, de verificación interna. Realizar el pago del plano catastrado, gastos administrativos, honorarios, timbres, y constancia de cancelación.

CAPÍTULO IV

TITULACIÓN POR LEY, DECRETO O ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

Artículo 25.- Aplicación.

Para los casos que se identifiquen en este Capítulo, se utilizará en primera instancia lo dispuesto en el documento que regula el proceso de formalización, ya sea la ley específica, el decreto ejecutivo o el acuerdo de Junta Directiva.

Artículo 26.- Requisitos.

La persona solicitante debe aportar para la titulación lo siguiente:

- a)** Completar el formulario denominado Titulación por Decreto.
- b)** Presentar cédula de identidad de la persona solicitante vigente y en buen estado. En caso de ser extranjero con cédula de residencia, presentar documento DIMEX.
- c)** Presentar una declaración jurada en el formato establecido por el INVU para estos efectos, sobre la ocupación del lote donde demuestre la ocupación del lote por un periodo igual o mayor a 10 años, indicando calidades, dirección exacta y número de lote, fecha inicial de la ocupación y forma de ingreso al inmueble y el nombre de los miembros del grupo familiar original. La declaración jurada debe ser firmada en presencia de un funcionario institucional, y en caso de que la potencial persona beneficiaria no pueda presentarse al INVU, deben aportar una declaración jurada protocolizada con la información señalada.
- d)** En caso de que el solicitante esté casado o en unión de hecho, el inmueble se titulará en partes iguales a ambos.
- e)** Constancia municipal con no más de un mes de emitida de estar al día en el pago de los servicios municipales.
- f)** Realizar el pago del plano catastrado, gastos administrativos, honorarios, timbres.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 27.- Normas supletorias.

Para cualquier omisión o laguna en el presente Reglamento, se aplicará de forma supletoria la Ley General de la Administración Pública, el Código Civil y las demás normas del derecho positivo que resulten necesarias.

Artículo 28.- Silencio positivo.

No aplicará el silencio positivo para ninguno de los trámites descritos, dado que no cumplen con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley N°8220 y el artículo 42 del Decreto Ejecutivo N°37045-MP-MEIC.

Artículo 29.- Derogatorias.

El presente Reglamento deroga los lineamientos de titulación emitidos mediante acuerdo de Junta Directiva, según consta en el Artículo II, Inciso 4), del acta de la Sesión Ordinaria N° 6407 del 3 de octubre del 2019, y su modificación según consta en el Artículo VI, Inciso 2) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6496 del 13 de mayo de 2021.



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5,
San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr

