



ASPECTOS PROCESALES Y
CONSECUENCIAS REGISTRALES DE LA
RECTIFICACION DE CABIDA

JUSTIFICACIÓN OBJETIVA DEL LAS RECTIFICACIONES DE MEDIDA

- ▶ Toda rectificación o modificación a un asiento registral, supone una inexactitud entre la información registral y la realidad jurídica, causada en el caso de las rectificaciones de medida, normalmente por la falta de medición a la hora de la inmatriculación de la fincas inscritas, o por deficiencias en la exactitud de los instrumentos utilizados para el levantamiento de las fincas que si tienen un plano.

Esto supondría que una vez realizado un nuevo plano debería desaparecer la justificación de la rectificación de la medida por las causas ya dichas, haciéndose improcedente en estos casos nuevas rectificaciones.

El objeto de la rectificación de medida es establecer la concordancia entre el asiento catastral y el asiento Registral.



La que pertenece a [redacted]. Medida: como una
hectárea, treinta y una áreas, cuatro centiares y treinta
decímetros cuadrados. Gravámenes: ningunos. [redacted]
[redacted] Obando [redacted] de cada [redacted]

Medida superficial, Cuarenta y dos áreas, Cuarenta y una Cen-
tiareas y Setenta y dos decímetros cuadrados próximamente. Grava-
[redacted]

REQUISITOS REGISTRALES PARA LA RECTIFICACION DE CABIDA

- ▶ El propietario o propietarios de un inmueble deben solicitar en la rectificación de la medida en escritura pública.
- ▶ Indicar nombre y calidades completas de los comparecientes (art. 83 del Código Notarial y art. 51, inc. f, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).

- ▶ Matrícula de Folio Real del inmueble o inmuebles a los que se les rectifica la medida, e indicar su descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Decreto Ejecutivo 26771 Reglamento del Registro Público).
- ▶ Según Decreto Ejecutivo 30106-J del 28 de febrero de 2002, que declaró zona catastral todo el territorio nacional, en concordancia con los supuestos de los numerales 10, 18 y 22 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional, se requiere de un plano catastrado.

- ▶ La rectificación de medida en aumento debe estimarse para el cálculo de timbres.
- ▶ En el caso de derechos de usufructo, de uso o de habitación, no se requiere la comparecencia de los titulares de dichos derechos, por cuanto estos son derechos reales de goce en cosa ajena y la rectificación de medida obedece a la adaptación del asiento registral a una realidad física existente en el inmueble respaldada en la existencia de un plano debidamente catastrado.

RECTIFICACIÓN DE MEDIDA CONFORME AL ART. 22 DE LA LEY DEL CATASTRO NACIONAL

Con plano catastrado se podrá rectificar la medida de un inmueble hasta un máximo de un diez por ciento de su área original inscrita, sin importar el origen del título que motivó la inscripción y *por una única sola vez*. Debe entenderse por *área original inscrita* la que indique la publicidad registral vigente, y no la que genere un estudio del tracto sucesivo histórico de la finca de que se trate. Entiéndase que se utilizará para su estudio solo lo que indique su historia en el sistema computarizado.

ART. 13 LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS

La medida de las fincas inscritas con anterioridad al 23 de octubre de 1930, o sus segregaciones, podrán rectificarse sin necesidad de expediente, mediante escritura pública con la sola declaración del propietario o propietarios. (La fecha corresponde a la promulgación de la ley 20 que reformó el Código de Procedimientos Civiles de 1887 requiriendo un plano para toda información posesoria).

Se podrá aumentar hasta la cantidad que indique el plano, si el porcentaje lo permite, según se detalla:

MEDIDAS		RECTIFICACIÓN CABIDA
De	Hasta	
0 m ²	5.000 m ²	Medida que indique el plano, siempre que no sea mayor de 5.000 m ²
Más de 5.000 m ²	50.000 m ² (5 ha)	50%
Más de 50.000 m ²	300.000 m ² (30 ha)	25%
Más de 300.000 m ² (más de 30 ha)		10%

(Art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias)

AREA 3523.11 m²	ESCALA 1:500	SITUADO EN: BARRIO [REDACTED] DISTRITO: 1º SANTIAGO	TOMO [REDACTED] [REDACTED] FOLIO [REDACTED] [REDACTED] NUMERO [REDACTED]
PROTOCOLO TOMO: [REDACTED] FOLIO: [REDACTED]	FECHA ABRIL-1997	CANTON: 4º PURISCAL PROVINCIA: 1º SAN JOSE	ASIENTO 8 8 AREA SEGUN REGISTRO : 1068.16 m ²

RECTIFICACIONES SUPERIORES AL PORCENTAJE DE LEY, ART. 14 LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS

Cuando se quiera rectificar la medida de una finca que signifique más del porcentaje permitido por ley, deberá tramitarse la rectificación de medida mediante información posesoria, siguiendo los trámites señalados por la Ley de Informaciones Posesorias.

PLAZO DE CONVALIDACIÓN

Las rectificaciones de medida en aumento quedan sujetas al plazo de convalidación por tres años, que se contarán a partir del día de la inscripción en el Registro Público (art. 22 de la ley del catastro nacional y art. 13 de la Ley de Informaciones Posesorias).

GRAVÁMENES

- Habitación Familiar. (art. 46 del C. Familia)
- Hipotecarios o de cédulas.
- Limitaciones de ley 7052.
- Limitaciones de ley 2825 y ley 9036.
- Mandamientos Judiciales.
- Medidas cautelares administrativas.

RECTIFICACIÓN DE MEDIDA EN DISMINUCIÓN

Los requisitos indicados en escritura publica, en teoría en las rectificaciones de medida en disminución no existe afectación a terceros. Si embargo, se considera que hay afectación a intereses ajenos al propietario cuando la finca rectificada esté gravada.

GRAVÁMENES

- Habitación Familiar.
- Hipotecarios (consentimiento) (411 y 409 C. Civil) de cédulas (Debe cancelarse).
- Limitaciones de ley 7052.
- Limitaciones de ley 2825 y ley 9036.
- Mandamientos Judiciales.
- Medidas cautelares administrativas.

OTRAS CONSECUENCIAS DE LAS RECTIFICACIONES EN EL ASIENTO REGISTRAL

–Deberá rectificarse el valor fiscal de la finca, en razón de la rectificación de medida que se haga; determinando el valor del metro cuadrado y de esta forma aumentar o disminuir su valor fiscal, de conformidad con la variación de su cabida.

En caso de otros actos que se rueguen dentro del documento, que involucren el inmueble ya rectificado en su medida, deberán pagar timbres, derechos e impuesto de traspaso por el valor resultante con la medida rectificada.

PAGO DERECHOS Y TIMBRES

COBRO DE TRIBUTOS RECTIFICACION MEDIDA EN AUMENTO				
Registro	Agrario	Fiscal	Archivo	Abogado
2000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla

COBRO DE TRIBUTOS RECTIFICACION MEDIDA EN DISMINUCION			
Registro	Fiscal	Archivo	Abogados
2000	Ver Tabla	Ver Tabla	Ver Tabla

Todos se calculan de acuerdo a la diferencia generada en la modificación en el valor fiscal.

RECHAZO DE LA SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE CABIDA POR IMPROCEDENTE

Si de acuerdo al estudio que realice el registrador en su calificación, la rectificación en aumento no procede se actuará de la siguiente manera:

- Si la rectificación se solicita con otro acto y es necesaria para la inscripción de este último, se pondrá como defecto.
- Si lo único que se solicita es la rectificación y en este caso aplica inclusive en las de disminución, se cancelará la presentación por ser insubsanable sin realizar un nuevo otorgamiento. (Art.41 Reglamento del Registro Público).

APLICACIÓN DEL ART. 56 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO

“Artículo 56.–Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”

Tanto la rectificación en aumento como la de disminución deben encajar perfectamente en los movimientos históricos de la finca, viéndose afectados por otros movimientos anteriores que hayan provocado que el plano utilizado para la rectificación se encuentre desactualizado.

- ▶ Según Decreto Ejecutivo 30106–J del 28 de febrero de 2002, que declaró zona catastral todo el territorio nacional, en concordancia con los supuestos de los numerales 10, 18 y 22 de la Ley 6545 Ley del Catastro Nacional, se requiere de un plano catastrado.
- ▶ En virtud de lo anterior todo plano que se pretenda incluir en el asiento registral y que su situación geográfica fue declarada zona catastrada deberá verificarse.

MODIFICACIONES QUE NO SE CONSIDERAN PROPLAMENTE UNA RECTIFICACIÓN DE MEDIDA

Conforme al Reglamento a la Ley del Catastro Nacional y directriz DRP-002-2009 regulan que las áreas y dimensiones expresadas en los planos de agrimensura, **no utilizarán decimales**; los registradores de Bienes Inmuebles, al efectuar transacciones en los que se citen planos con las características citadas, modificarán de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble. Este tipo de modificación no genera plazo de convalidación.

***MUCHAS
GRACIAS***

