



# Registro Inmobiliario

Saneamiento Registral

Licenciada Gabriela Montoya Dobles

# El Registro Inmobiliario como garante de la publicidad de los asientos registrales.

- Artículo 1 de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público N°3883 del 30/05/1967: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”
- El saneamiento es un insumo que garantiza la transparencia y seguridad del tráfico jurídico de los bienes inmuebles.
- Comprende tres grandes temas:
  - 1- Inexactitud de origen registral
  - 2- Inexactitud de origen extraregistral
  - 3- Aviso Catastral

## Gestión Administrativa

- Finalidad: Poner en conocimiento de terceros la existencia de una inexactitud de origen registral, la cual puede originarse por un error registral o por la incongruencia que exista entre lo que indica el plano catastrado y lo que se publicita en el asiento registral.

# Error Registral

- El error registral es aquel cometido por el funcionario en el proceso de calificación e inscripción del documento presentado.
- Artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto ejecutivo 35509 del 30 de setiembre del 2009)
- “Solo el registrador o funcionario registral bajo su responsabilidad deberá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o en el ejercicio de sus funciones que produjo una inexactitud en la publicidad registral. La corrección se realizará con fundamento en el conjunto de la información registral y la que pueda aportar la parte interesada”

# Requisitos de Admisibilidad

- Legitimación: Artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: “Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad del Registro”
- Rechazo ad portas
- Requisitos: Artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario:
  - Relación de hechos
  - Medio para oír notificaciones
  - Documento que acredite la representación
  - Derechos de Registro
  - (Prevención- Resolución Cierre de expediente y archivo)
  - Si se determina el error debe abrirse de oficio
  - Denegatoria

## Procedimiento

- Nota de advertencia administrativa (publicidad noticia, no impide la inscripción de documentos)
- Audiencias (Edicto)
- Resolución final (Inmovilización) Artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario: “Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización...”

## Inexactitud de origen catastral

- Artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional N° 6545 del 25-03-1981: “En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación al patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.
- Artículo 18 mismo cuerpo legal: “ Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...”
- Mismo procedimiento- Informe de Catastro

# Principio de Legalidad

- Artículo 11 de la Constitución Política: “ Los funcionarios públicos son simples depositarios de la autoridad. Están obligados a cumplir los deberes que la ley les impone y no pueden arrogarse facultades no concedidas en ella...”
- Artículo 11 Ley General de la Administración Pública N° 6227 del 02-05-1978 “ 1.La administración publica actuara sometida al ordenamiento jurídico y solo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes. 2. Se considerará autorizado el acto regulado expresamente por norma escrita, al menos en cuanto a motivo o contenido, aunque sea en forma imprecisa.

## Medios de Saneamiento

- Comparecencia de partes mediante escritura pública.
- Artículo 450 del Código Civil Ley N°63 del 01-01-1888:  
“Solo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado
- Artículo 451 Código Civil “La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.
- Inscripción de plano catastrado

## Aviso Catastral

- Programa de Regularización Catastro-Registro
- Ley N° 8154 del 10 de diciembre del 2001
- Formación del Catastro incluyendo los 82 cantones del país
- Regímenes Especiales (Zonas ABRE)
- Fortalecimiento Municipal en el uso de la información catastral.

## Artículo 1 Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro (N°33982)

- “En los casos de inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, sean detectados por el Catastro Nacional o por el Registro de la Propiedad Inmueble, se procederá a la apertura de un proceso de gestión administrativa”

## AVISO CATASTRAL

- Creación: Directrices 01-2009 del 19 -01-2009 y 006-2009 del 01-06-2009.
- Se define el aviso catastral como la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta en el proceso de levantamiento catastral una inconsistencia entre la descripción física y el asiento registral o entre lo que indique el plano catastrado y el asiento registral, para efectos exclusivamente de publicidad noticia.

## Inconsistencia 3 Modificación 9

- Aún cuando la finca indica en su asiento registral un número de plano catastrado, se determinó posteriormente al levantamiento catastral de campo que dicho plano no representa la realidad física de la finca, de ahí que el plano no se considera como insumo para definir el predio en el mapa catastral, por ende esta finca se trata como una sin plano catastrado relacionado.

## Inconsistencia 6 (Sobreposición parcial)

- Los planos catastrados relacionados a estas fincas ( 252525, 151515) presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca una sobreposición parcial entre las mismas.

## Inconsistencia 6 (sobreposición total) (Gestión Administrativa)

- La información catastral de estas fincas (252525, 151515) Demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponde a un predio independiente.

## Inconsistencia 7

- El plano catastrado relacionado a la finca 252525 presenta un traslape con calle pública.

## Inconsistencia 8

- El plano catastrado que indica esta finca en su asiento registral describe a dos o más fincas, debido a que dicho plano define a dos o más lotes (secciones) que posteriormente cada uno de ellos se consolidó como una finca independiente.

## Inconsistencia 10

- Estas fincas se encuentran ubicadas dentro de un mismo predio debido a que ninguna de ellas cuenta con un plano catastrado que permita delimitarlas y en el campo no se encuentra evidencia de su individualidad.

- **La tierra pertenece a sus dueños, pero el paisaje pertenece a quien sabe apreciarlo.**  
(Upton Sinclair)

• **Muchas gracias**