

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE DIVISIÓN DE COSA COMÚN

INTRODUCCIÓN: A lo largo del presente informe, se incorporan una serie de extractos jurisprudenciales relativos a la división de cosa común en sede jurisdiccional. Se evalúan distintos aspectos relativos a la cosa común, así como a la copropiedad y las formas de disolver la misma. Específicamente, se analizan las facultades de los copropietarios para obligar a dividir forzosamente la cosa común.

Índice de contenido

| | |
|---|---|
| 1. Jurisprudencia..... | 2 |
| a. Venta de cosa común..... | 2 |
| b. Copropiedad, análisis con respecto a la división material o económica..... | 4 |
| c. Prevalencia del criterio de la mayoría en el uso del bien cuando existe copropiedad..... | 6 |
| d. Análisis acerca de las facultades de los copropietarios para dividir forzosamente el bien..... | 7 |

1. Jurisprudencia

a. Venta de cosa común

[TRIBUNAL AGRARIO]¹

"V.- ANÁLISIS DE FONDO DEL ASUNTO : La pretensión principal de la empresa actora es decretar la división material de la finca del Partido de Alajuela, folio real número doscientos cuarenta y siete mil trescientos ochenta y seis - cero cero cero, de la cual es copropietaria por partes iguales con el demandado Róger Villalobos Fonseca. Subsidiariamente en caso de que la finca no pueda ser vendida y ninguno de los condueños este dispuesto a adjudicarse la totalidad reitegrando al otro el dinero en efectivo a la parte proporcional a su derecho, se decrete la venta de la cosa en común y se reparta el precio entre las partes para lo cual se deberá nombrar perito. El a quo con fundamento en la normas que regulan la copropiedad, que se encuentran reguladas en el Título II Capítulo I del Código Civil y son básicamente los artículos 270, 271, 272, 273 y 274, y principalmente en el artículo 272 que establece que "Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división-..", y con base en las pruebas documentales, testimoniales y en la pericial y sus recomendaciones, decide dividir materialmente la finca entre los copropietarios. Sostiene el a-quo, la naturaleza del inmueble admite cómoda separación. Por ello, es factible dividirla en forma equitativa. La parte demandada no mostró interés en comprarla y la empresa actora tampoco en venderla, por lo que la pretensión subsidiaria no tiene razón de ser. Por otro lado, la empresa actora desarrolla una actividad productiva en el lugar lo que le causaría perjuicio, si se diera esta segunda alternativa. Por lo que la división de la finca se hace tomando en consideración la misma cantidad de terreno y los mismos frente a calle pública, lo que esta acorde con la ley y con los principios de equidad que son los pilares del derecho agrario costarricense. Por lo expuesto anteriormente, es evidente que el recurrente no lleva razón en sus agravios contra la sentencia de fondo. En primer lugar, en cuanto al alegato de que el a quo otorga la parte de la finca con mayor valor a la empresa actora sin fundamento, no lleva razón, porque según se desprende de la abundante prueba documental, pericial y testimonial (Prueba confesional del demandado Róger Villalobos Fonseca a pregunta numerada seis a f- 38 vto; testimonial de Idaiia González Alvarado a f. folio 41 fte; Walter Cruz Ballestero a fs. 41 vto. y 42 fte; Mantin Rodríguez Murillo a f. 43 fte; Leonel Angulo Campos a fs. 43 vto. y 44 fte.), se acreditó que

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

dicha empresa ejerce una actividad agraria estable desde hace al menos cinco años en la parte norte de la finca, y por lo tanto las mejoras presumen que las realizó para ejercer la actividad agraria. Tanto la doctrina como la jurisprudencia agraria han reconocido a la empresa agraria como el instituto principal del derecho agrario, donde parte de la empresa es también la hacienda, como conjunto de bienes organizados para llevar a cabo la actividad, lo que se ve como un todo. En segundo lugar, en cuanto al alegato del apelante de que se le adjudica a la empresa actora la parte que posee; realmente se determina que en la porción norte ejerce una actividad agraria y lógicamente aparte de ser condueña de la propiedad y ser propietaria de una parte alícuota, ejerce actos posesorios en una determinada área que según se desprende de las pruebas testimoniales, con el anterior propietario tuvieron dicho acuerdo, al punto de dividir materialmente la finca, y no cumplir con el requisito registral, que es puramente formal. En todo caso, cuando se trata de bienes proindivisos, el trámite que autoriza la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos (No. 2779 del 12 de julio de 1961), se basa en la prueba de la posesión anual, de conformidad con el artículo 1 de la misma, sin que ello pueda entenderse como un perjuicio para los otros copropietarios, siempre que se respete el derecho proporcional. Es decir, nuestro legislador privilegia al copropietario-poseedor del derecho respectivo, y por eso le facilita el proceso de localización. Pero por otra parte, habiendo el demandado adquirido por venta judicial el derecho 001, es evidente que el mismo se atiene a la situación de hecho del inmueble al momento de su adjudicación, tal y como lo reza el numeral 642 del Código Procesal Civil: " Quien adquiera bienes mediante remate, lo hará bajo su riesgo en cuanto a situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente" . De modo que antes de adjudicarse el referido derecho, bien pudo constatar las condiciones fácticas en las cuales adquiriría ese derecho real a la mitad del fundo que ahora es objeto de división. Hay que recordar que el Derecho agrario, es un derecho de producción, donde la actividad empresarial productiva es la que se protege a diferencia del derecho civil donde la propiedad es vista desde una concepción estática. Así que el a quo, estimó que a parte de proteger la propiedad, debe proteger la posesión del área a donde ya hace muchos años se estaba desarrollando la actividad productiva de plantas ornamentales, por parte de Tica Plants S.A.

VI. En cuanto al alegato del apelante de que la división de la finca se debe realizar con base en el valor de la misma, sin importar la medida, como se indicó, se probó que la empresa actora ha trabajado en dicha porción por más de cinco años, inclusive hay

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

plantas que ambas partes reconocieron voluntariamente (ver reconocimiento judicial a folio 46 a 48), que tenían ocho años, lo que hace que la parte norte de la finca ha estado en constante producción y mantenimiento durante estos años, lo que indiscutiblemente acrecienta el valor de la porción poseída y trabajada por la empresa actora. En otro orden de ideas la parte sur, está en abandono parcial lo que hace presumir un valor inferior pero obvio por su condición actual. Por otro lado la división se realizó con base en la opción B que presentó el agrimensor experto, según el criterio del a quo, que compare este Tribunal, se hizo de manera equitativa y procurando inclusive dejar los mismos frente a calle pública y la parte de bosque proporcional, lo que no riñe con ninguna norma, por el contrario, es acorde con lo dispuesto en el artículo 270 del Código Civil en relación al 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria y a los principios generales de la disciplina. Esa conclusión está acorde con la Jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte, cuando en sentencia No. 33 de las 10:50 horas del 24 de febrero de 1995 estableció que en materia de división de derechos debe estarse a lo poseído lo cual debe guardar a su vez concordancia con la proporción de su derecho con relación al todo, y que si un sujeto adquiere un derecho de un copropietario, para ser localizado debe tomar en cuenta los derechos de los restantes y la posesión que éstos ejercen sobre el inmueble con relación al derecho de cada uno de ellos. Por otro lado, la sentencia citada por el recurrente, de la misma Sala de Casación, No. 58 de las 15:15 horas del 31 de mayo de 1995, lejos de disponer algo diverso, mantiene esa misma línea de análisis, pues permite a los copropietarios dividir la cosa común localizando su derecho o cuota ideal siguiendo los procedimientos establecidos por ley o exigiendo la separación, caso en el cual cada coposeedor o copropietario, hace valer su posesión sobre la porción proporcional al derecho que le corresponde y sobre la cual ha invertido. Lo que no está permitido por la Ley es poseer el todo, y luego pretender ser el propietario del todo, pues ahí si se estaría violando lo dispuesto en el artículo 864 del Código Civil."

b. Copropiedad, análisis con respecto a la división material o económica

[TRIBUNAL AGRARIO]²

"IX.-[...] Respecto al tema de la cosa indivisible regulada en el artículo 273 ibídem la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia analizó los alcances del tema, en el voto N°01073 a las 11 horas 15 minutos del 16 de diciembre del 2004 de la siguiente

manera: " X.- A mayor abundamiento de razones, la solución dada al subjúdice no es reveladora tampoco de una errada interpretación al artículo 273 del Código Civil como lo sostiene el casacionista. Es importante colegir que amén de cualquiera de las causas que extinguen el derecho de propiedad (verbigracia destrucción de la cosa, usucapión del derecho de propiedad en la cosa común por parte de un tercero extraño a la comunidad, etc.), y entre otros supuestos el fenómeno de la copropiedad o cotitularidad del derecho de propiedad en un mismo bien termina en su división. Adviértase eso sí que tal división, la disciplina del derecho positivo como acto dispositivo irrenunciable e imprescriptible en cabeza de cada copropietario, salvo expresas limitaciones de ley (artículos 272, 273 y 274 del Código Civil). Empero, a tono con la forma de practicar la división referida, el artículo 273 citado disciplina dos tipos. En primer lugar, prescribe la división material de la cosa si ésta es divisible, siendo que tal división se concreta adjudicando partes del bien común a cada copropietario en proporción al derecho del cual es titular, de manera que a la cuota abstracta en estado indiviso, se sustituye por un derecho de propiedad solitario y exclusivo sobre cada porción material resultante de la división, la cual, por lo regular, reproduce en proporciones reducidas el objeto originario. En segundo lugar, disciplina la denominada división económica o civil que acaece cuando por ser indivisible material o jurídicamente, deviene imposible su división material. Y como sustitutivo de ésta se configura la posibilidad de que se adjudique a uno de los condueños, indemnizando a todos los demás el valor de sus respectivas cuotas, si todos los copropietarios están de acuerdo, o bien, si no hay acuerdo en ese sentido, que se venda voluntaria o forzosamente en subasta pública y se reparta su precio entre ellos. A lo anterior se denomina división civil o económica por cuanto en ella no se afecta en nada la materialidad o corporeidad del bien común, sino tan solo la realización de su valor económico. El citado artículo 273 textualmente dice: " Si la cosa sólo es indivisible en sí misma y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, se venderá la cosa y se repartirá su precio" . En materia de división económica de la cosa común (pues no otra interpretación se desprende del tenor literal del ordinal transcrito), para que proceda su venta (en cualquiera de sus dos aspectos de venta voluntaria (contractual o subasta pública), es necesario que no se haya logrado, después de intentado , un acuerdo para que la propiedad única se consolide en uno de los copropietarios reintegrando a los otros el valor de su participación en la comunidad. Obsérvese, entonces, que la ley hace prevalecer el acuerdo de los copropietarios en el sentido

apuntado (claro está siempre y cuando se trate de acuerdo unánime) sobre la posible venta. A fortiori, donde hay acuerdo de copropietarios tocante a la división económica en el sentido relacionado, no puede prosperar la acción que pretenda la venta en subasta pública. De consiguiente, en materia de extinción de la copropiedad, es claro que la ley valora preferentemente la absorción de todas las cuotas en uno solo de los comuneros para procurar la concentración del derecho de propiedad, sobre la enajenación a un tercero ajeno a la comunidad". "

c. Prevalencia del criterio de la mayoría en el uso del bien cuando existe copropiedad

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]³

"La actora es propietaria de una novena parte de la finca [...], mientras que el demandado es el propietario de las restantes ocho novenas cuotas de la referida finca. Pretende la señora [actora] una indemnización por el tiempo que el demandado ha usado el derecho que le corresponde; los intereses sobre las sumas no pagadas y, que por haber construido el demandado "el derecho a la novena parte se convierte en propiedad común, incluida la construcción, en proporción al valor del terreno antes de la construcción y al valor de la construcción" [...]. El señor Juez, en el pronunciamiento dictado, declaró sin lugar la demanda. El Tribunal examinando el asunto, arriba a la misma conclusión. Los artículos 270 y siguientes del Código Civil, regulan la copropiedad. El 270 señala: "Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común. El codueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división". Ahora bien, aparte de que la demandante no ha demostrado en autos, que el inmueble se encuentre produciendo alquileres, frutos, etc., lo cual es suficiente para declarar inadmisibles su pretensión, se debe indicar que mientras se mantenga la copropiedad, prevalece lo dispuesto por los comuneros y en ausencia de ese acuerdo, predomina lo dispuesto por la mayoría. Aunque en nuestro medio el régimen de copropiedad, no se encuentra bien regulado, el citado artículo 270 da a entender que se debe proceder de esa manera, por una lógica elemental, con el fin de evitar los problemas surgidos con esta forma de propiedad sobre un bien. En este caso, el derecho de la accionante prácticamente surge a la vida jurídica el cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y uno, y ya, en julio del siguiente año, acude a los Tribunales reclamando derechos e indemnizaciones que

antes no las había reclamado, al menos en los autos no consta esa circunstancia. De consiguiente, mientras se mantenga la copropiedad y mientras no se demuestre que el demandado le niega derechos a la accionante no puede prosperar una pretensión como la contenida en esta demanda. Prevalece aquí el criterio de la mayoría, aunque se encuentren centrados en una sola persona. Es instructivo transcribir aquí lo dispuesto por los profesores Luis Diez Picazo y Antonio Gullón, en su obra "Sistema de Derecho Civil", Volumen III, edición, [sic], 1977, en la página 243, a pesar de referirse a la legislación española, donde se han dictado normas donde se regula la situación aquí examinada, con una interpretación amplia del referido artículo 270, le damos una solución adecuada al problema. Señalan esos profesores: "Según el artículo 394 cada partícipe puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas, conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. Hay, pues, una facultad individual de uso de la cosa común, que presenta tres límites fundamentales: el destino económico de la cosa, el interés de la comunidad y el derecho de los demás comuneros. Es evidente que al tener cada comunero un derecho al uso de la cosa común, pueden generarse roces e incompatibilidades, por pretender su ejercicio más de uno. Se ha de estar, por tanto, a lo acordado sobre la materia por los propios comuneros, y, en su defecto, cabrá la aplicación del artículo 398, que da preponderancia al acuerdo de la mayoría acerca de la administración y mejor disfrute de la cosa común. Por otra parte, no se olvide que el interés de la comunidad priva sobre el particular del comunero usuario. Puede perfectamente la comunidad, por ejemplo, tomar el acuerdo de arrendar por entero la cosa común, que aquél usa, debiendo cesar entonces en su situación" [...]. Cabe preguntarse aquí: Cuál es la decisión de la mayoría de comuneros? Se encuentra disfrutando el inmueble el demandado, en contra de la voluntad de la mayoría de copropietarios? La respuesta tiene que ser necesariamente negativa. De consiguiente, no encuentra el Tribunal, una razón jurídica para conceder a favor de la accionante, las indemnizaciones que reclama."

d. Análisis acerca de las facultades de los copropietarios para dividir forzosamente el bien

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁴

"II.- En la sentencia recurrida, en lo que es objeto de alzada, se declaró sin lugar la demanda establecida por el actor William Elías Flores Rivera contra Ana Lorena González Zumbado. En ella el accionante pretende que en sentencia se adjudique a cualquiera de

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

ellos dos, como copropietarios que son por partes iguales del bien, la finca inscrita bajo la matrícula número 343.042 del Partido de San José, reintegrando el adjudicado al otro en dinero la mitad del valor que posea dicho inmueble; o subsidiariamente, de no haber acuerdo, que se ordene venderlo para repartir el precio entre ambos. La autoridad de primera instancia rechazó ambas pretensiones en razón de que, dijo, no hay acuerdo entre ambas partes para adjudicarse uno de ellos el inmueble, en la forma que lo plantea el actor en su pretensión principal; y por otro lado, la pretensión subsidiaria tampoco sería procedente porque según el perito nombrado en autos el inmueble sí admite cómoda división, y en ese supuesto no cabe la venta forzosa del bien, de conformidad con lo dispuesto, dijo, en los incisos 2) y 3) del artículo 272 del Código Civil. III.- De lo así resuelto apeló el apoderado especial judicial del actor. Su agravio es concreto. Dice que no obstante que el perito indicó que es posible dividir el inmueble en dos partes iguales de área, lo cierto es que tal división contravendría las normas de urbanismo, porque cada una de las partes resultantes tendría un frente a calle pública inferior a cuatro metros, según se desprende del mismo peritaje, y que siendo ello así ninguna municipalidad autorizaría una propiedad en esas condiciones. Que por todo lo anterior, y con base en lo dispuesto en el artículo 272 inciso 3) del Código Civil, ratifica la pretensión principal de la demanda, ya mencionada líneas atrás; y que si eso no es posible, se ordene en sentencia la venta del inmueble objeto de litigio. IV.- El agravio del apelante es atendible, y por ello se revocará parcialmente la sentencia recurrida, para en su lugar acoger la demanda en la forma que se dirá. El artículo 272 del Código Civil dispone que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo cuando, entre otros supuestos, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas de urbanismo. Por su parte el numeral 273 ibídem preceptúa que si la cosa solo es indivisible en sí misma, y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, se venderá la cosa y se repartirá el precio. V.- En este caso si bien el perito designado en autos dictaminó que el inmueble en cuestión admitiría una cómoda división material, en la forma expuesta en el hecho tenido por probado en este fallo bajo la letra "G" , es lo cierto que tal división contravendría las normas de urbanismo, y no sería por lo tanto jurídicamente posible lograr la inscripción registral, en forma independiente, de las dos partes resultantes de tal división propuesta, y terminar de esa manera la comunidad en que se encuentran actualmente ambas partes en relación con el citado bien, que es lo perseguido por el actor en su demanda, y a lo que

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

tiene derecho de conformidad con lo ya expuesto en el considerando anterior. VI.- La división propuesta por el perito contravendría las normas de urbanismo porque el "Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones", aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en la Sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982, con base en lo dispuesto al efecto en la Ley de Planificación Urbana, dispone, en su Capítulo III, respecto a urbanizaciones, en el ítem "III.3.2.1", referido a "lotificación", que el área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y en ausencia de éstos, a los siguientes, entre otros: tratándose de una zona con servicio de cloaca y de un nivel, una área mínima de 72 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros, y en urbanización una área mínima de 90 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros. En este asunto quedó probado que el inmueble objeto de litigio está situado en una urbanización, en el cantón de Tibás, provincia de San José, por lo que de dividirse cada una de sus dos partes o lotes resultantes tendrían que tener una área mínima de 90 metros cuadrados y un frente mínimo a calle pública de 6 metros, para que sus planos respectivos puedan ser visados por la municipalidad respectiva. Consta sin embargo que la división propuesta por el perito arrojaría como resultado dos lotes independientes, pero con una medida cada uno de 82.46 metros cuadrados, que evidentemente es inferior a los 90 metros cuadrados exigidos por la ley; y por otro lado, con un frente a calle pública de 5 metros uno de ellos, y el otro de 3 metros, lo cual tampoco se aviene a la medida mínima legal exigida para ese efecto, de 6 metros para cada uno de los lotes resultantes. En consecuencia, el actor sí tiene derecho a pedir la venta forzosa del inmueble en cuestión, porque es indivisible, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 273 del Código Civil."

FUENTES CITADAS:

- 1 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No. 1035-2007, de las quince horas con diez minutos del dieciocho de diciembre de dos mil siete.
- 2 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No. 172-2007, de las dieciseis horas con veintiocho minutos del veintiocho de febrero de dos mil siete.
- 3 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL. SECCIÓN PRIMERA. Resolución No. 260-1995, de las catorce horas del once de julio de mil novecientos noventa y cinco.
- 4 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución No. 434-2005, de las dieciseis horas con quince minutos del treinta de noviembre de dos mil cinco.