

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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: TRAMITE NOTARIAL DE LA LOCALIZACION DE DERECHOS INDIVISOS Y  
LA DIVISION DE COSA COMUN**

**RESUMEN:** El siguiente informe presenta las leyes que se pueden aplicar en la localización de derechos indivisos, además sobre las sugerencias de elaboración. También se presenta la sugerencia de elaboración de la división de la cosa común.

#### Índice de contenido

1 Sobre la Localización de derechos indivisos .....	2
a) Normativa Aplicable.....	2
Ley sobre Localización de Derechos Indivisos.....	2
b) Sugerencia de Elaboración.....	6
Localización de un derecho proindiviso.....	6
2. Sobre la división de cosa común.....	8
b) Sugerencia de Elaboración.....	8
División Material.....	8

## 1 Sobre la Localización de derechos indivisos

### a) Normativa Aplicable

#### Ley sobre Localización de Derechos Indivisos<sup>1</sup>

ARTICULO 1º.- El propietario de uno o más derechos indivisos, ya lo sean en una o en varias fincas inscritas en el Registro Público, que estén localizadas de hecho en el terreno formando un solo lote, y que hayan sido poseídos por el término no menor de un año, en forma quieta, pública, pacífica y como dueño, podrá solicitar su inscripción como finca independiente mediante el otorgamiento de una escritura pública previos los trámites que esta ley establece.

Se presume que el condueño ha poseído por un término no menor de un año en la forma indicada en este artículo, cuando a la fecha de su solicitud haya transcurrido un año o más desde que adquirió el derecho o derechos que trata de localizar. Si no ha transcurrido ese término, deberá probar, ante el Juez que conozca de la información a que se refiere el artículo 2º de esta ley, con la declaración de dos testigos vecinos del cantón donde esté ubicada la respectiva parcela, que ésta ha estado localizada y poseída por no menos de un año, en la forma dicha, por el condueño, y los anteriores dueños del derecho o derechos que se trata de localizar.

(Así adicionado por el artículo 2º de la ley No.2779 de 12 de julio de 1961).

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

---

ARTICULO 2º.- Previamente el condueño deberá presentar una información ante el Juez Civil de la Jurisdicción correspondiente a la situación de la parcela que trate de localizar, en donde indicará su deseo de llevar a cabo la localización, la descripción completa de la parcela, su estimación, así como los nombres y apellidos o razón social y domicilio de los colindantes, acreedores hipotecarios, embargantes, anotantes y demás terceros que pudieran resultar directamente perjudicados con la localización.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.2779 de 12 de julio de 1961).

ARTICULO 3º.- Con el escrito deberá presentar una certificación del derecho o derechos que trata de localizar, expedida por el Registro Público, donde se hagan constar también los gravámenes y anotaciones que gravitan sobre dicho derecho o derechos, y un plano de la parcela que desea localizar debidamente inscrito en la Dirección General del Catastro, en que se hagan constar, con claridad los nombres y apellidos o razón social de los colindantes, la naturaleza, situación, medida superficial y frentes a las calles públicas. De tales documentos deberán acompañarse las copias necesarias.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.2779 de 12 de julio de 1961).

ARTICULO 4º.- Cuando se trate de localizar derechos en que sea propietario o colindante el Estado, las diligencias se tramitarán ante el Juez Civil de Hacienda con la intervención de la Procuraduría General de la República.

ARTICULO 5º.- De la solicitud el Juez dará audiencia por quince días hábiles a los colindantes, acreedores hipotecarios, embargantes, anotantes y demás interesados directos cuyos nombres

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

---

se indiquen en el escrito inicial, en el plano y en la certificación del Registro Público.

(Así reformado por el artículo 1° de la ley No.2779 de 12 de julio de 1961).

ARTICULO 6°.- A los interesados de paradero desconocido se les nombrará un curador ad-litem para que los represente en las diligencias de localización y a las personas morales, sucesiones, quebrados, insolventes, menores o inhábiles se les notificará por medio de su respectivo representante legal. No será necesario dar audiencia a los colindantes que quedaren al otro lado de los linderos naturales, tales como calles públicas o ríos.

ARTICULO 7°.- Si alguno o algunos de los notificados se opusieren dentro del término de la audiencia, y el Juez considera fundada la oposición, remitirá a las partes a la vía ordinaria, para que el oponente entable la respectiva demanda dentro del término de treinta días.

Transcurridos quince días a partir del vencimiento del término para establecerla sin haberse anotado en el expediente de localización la existencia de la demanda, o declarada desierta, desistida o sin lugar por resolución firme, el Juez continuará los procedimientos. Si el Juez estima que la oposición es infundada o impertinente, la rechazará de plano. En todo caso cabrán los recursos de revocatoria y apelación en ambos efectos, contra el auto que pronuncie el Juez sobre la oposición.

Los colindantes y demás interesados podrán manifestar su conformidad por escrito ante el Juez que conoce de las diligencias.

ARTICULO 8°.- Transcurridos los quince días a que se refiere el artículo 5° sin oposiciones o desestimadas éstas por resolución firme, el Juez dictará resolución autorizando al solicitante para comparecer ante un Notario Público a otorgar la escritura de localización, en la que se consignará la cita de inscripción, el

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

---

valor y proporcionalidad indicados al derecho o derechos en los Libros del Registro Público, la descripción completa de la parcela, sea indicando su naturaleza, situación, linderos, medida superficial y lineal frente a las calles públicas y la estimación de la parcela. En la protocolización el Notario transcribirá la parte resolutive de la resolución, y dará fe, bajo su responsabilidad, de su firmeza y estar debidamente notificada, así como de que la descripción de la parcela se ajusta al plano y de que se han cumplido los requisitos que esta ley exige.

ARTICULO 9°.- El Registro Público inscribirá la parcela como finca independiente, trasladando a la nueva inscripción los gravámenes y demás anotaciones que afecten el derecho localizado y al margen de éste pondrá la razón correspondiente de haber quedado convertido en finca independiente. La cabida de la parcela localizada no podrá ser superior a la que le correspondiere de acuerdo con la proporcionalidad del derecho en relación con la cabida de la finca general, cuando ésta resulte de un plano levantado y suscrito por un ingeniero incorporado, e inscrito en la Dirección General del Catastro, y esa circunstancia aparezca del Registro; en los demás casos no será obstáculo para la inscripción de la escritura de localización el hecho de que la medida de la parcela no guarde relación con la que proporcionalmente corresponda al derecho según los libros del Registro.

ARTÍCULO 10.- La inscripciones que se hagan al amparo de esta ley, quedarán convalidadas si transcurren tres años a partir de la inscripción en el Registro de la localización respectiva, sin que se presente y anote en esa Oficina demanda para invalidarla. El plazo de convalidación será de diez años en relación a los interesados que no hubieren sido notificados personalmente, y el Juez deberá hacer constar esa circunstancia en la resolución para que el Registro la transcriba literalmente.

**b) Sugerencia de Elaboración**

**Localización de un derecho proindiviso**

[RODRIGUEZ RESCIA, Víctor]<sup>2</sup>

Casilla:

El señor\_\_\_localiza Derecho Proindiviso . Diligencias promovidas ante el Juzgado\_\_\_. Escritura otorgada ante el Notario\_\_\_a las\_\_\_horas del\_\_\_de\_\_\_de\_\_\_.

PARTIDO DE\_\_\_.

Texto:

NUMERO\_\_\_. Ante mí\_\_\_, Notario con oficina abierta en\_\_\_(o de paso por\_\_\_) comparece el señor\_\_\_(nombre, apellidos, calidades, domicilio exacto, cédula del localizador ), y dice:

Que de conformidad con la sentencia firme de las\_\_\_horas del día\_\_\_dictada por el Juzgado\_\_\_, y con base en la Ley de Derechos Indivisos, procede a comparecer ante Notario Público a efecto de localizar como finca independiente su derecho de \_\_\_proporcional a\_\_\_colones, que le pertenece en la finca del Partido de\_\_\_, Número\_\_\_, Tomo\_\_\_, Folio\_\_\_, Asiento\_\_\_ (o Folio Real, Matrícula\_\_\_de la misma Provincia), derecho que se describe así: (naturaleza, situación, medida, linderos). El suscrito Notario da fe con vista del expediente respectivo que la sentencia está firme y que de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Diez de la

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

---

Ley antes citada " ...las inscripciones que se hagan al amparo de esta Ley quedan convalidadas si transcurren tres años a partir de la inscripción en el Registro Público de la localización respectiva, sin que se presente y anote en éste demanda para invalidarla...". El plazo de convalidación será de diez años en relación a los interesados que no hubieren sido notificados personalmente; y que se cumplieron todos los requisitos que exige la Ley y que los colindantes interesados se dieron por notificados debidamente; asimismo da fe que el lote se ajusta en un todo al plano dicho, el cual está visado por la Municipalidad de\_\_\_.

Expido un primer testimonio. Leído lo escrito al otorgante, resulta conforme, manifiesta que lo aprueba, y firmamos en\_\_\_a las\_\_\_horas del\_\_\_de\_\_\_de\_\_\_(copias de las firmas del Notario y otorgantes).

Lo anterior es copia exacta de la escritura número\_\_\_, visible al Folio\_\_\_,del Tomo número\_\_\_, del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la matriz.

## 2. Sobre la división de cosa común

[RODRIGUEZ RESCIA, Víctor]<sup>3</sup>

### b) Sugerencia de Elaboración

#### División Material

Casilla:

\_\_(nombre y apellidos de los codueños), se dividen materialmente una finca. Escritura otorgada en \_\_\_ a las \_\_horas del \_\_\_de \_\_\_de \_\_\_ante el Notario \_\_\_\_\_.

PARTIDO DE\_\_\_.

FOLIO REAL, Matrícula\_\_\_.

Texto:

NUMERO\_\_\_. Ante mí\_\_\_, Notario con oficina abierta en\_\_\_(o de paso por\_\_\_) comparecieron los señores\_\_\_y\_\_\_(nombres, apellidos, generales, cédulas, domicilios exactos, parentesco de los condueños) y dijeron: Que son condueños en común y por partes iguales de la finca inscrita en Propiedad, Partido de\_\_\_, Tomo\_\_\_, Folio\_\_\_, Número\_\_\_, Asiento\_\_\_(o Folio Real, Matrícula\_\_\_), con la situación siguiente:\_\_\_, con los siguientes linderos\_\_\_, que mide\_\_\_. Que han convenido en dividirse materialmente dicho inmueble tomando el compareciente señor\_\_\_el lote que se describe

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

---

así: terreno para construir, etc., sito como la finca madre y con los mismos linderos, con una medida de\_\_\_según plano inscrito en el

Catastro Nacional bajo el número\_\_\_, y debidamente visado por la municipalidad de\_\_\_, dando fe el suscrito Notario de que los linderos y cabida ya expresados para el lote corresponden al plano indicado, y estimado dicho lote para efectos fiscales en la suma de\_\_\_. El compareciente señor\_\_\_ por su derecho toma el resto de la finca que se describe así: (describir todo igual a lo anterior sin exceptuar nada). Se hace constar que el lote del señor\_\_\_se ubica en la porción\_\_\_(norte, sur, este, oeste) de la finca madre, y el lote del señor \_\_\_se ubica en la porción\_\_\_de la finca madre. Para efectos fiscales se estima esta división material en la suma de\_\_\_no quedando de la finca madre resto alguno en copropiedad. Expido un primer testimonio para los otorgantes. Leída esta escritura a los otorgantes, resulta conforme, manifiestan que la aprueban, y firmamos en\_\_\_a las\_\_\_horas del\_\_\_de\_\_\_de \_\_\_(copias de las firmas del Notario y otorgantes).

Lo anterior es copia exacta de la escritura número\_\_\_, visible al Folio\_\_\_, del Tomo número \_\_\_, del Protocolo del suscrito Notario. Confrontada con su original resultó conforme y la expido como un primer testimonio en el mismo acto del otorgamiento de la matriz.

**FUENTES CITADAS**

1 Ley N°2755. Ley sobre Localización de Derechos Indivisos .Costa Rica, del 09/06/1961.

2 RODRIGUEZ RESCIA, Víctor. Manual de Cartulación . San José , Costa Rica. EDITEC EDITORES. 1993. pp .58.59.

3 RODRIGUEZ RESCIA, Víctor. Manual de Cartulación . San José, Costa Rica. EDITEC EDITORES. 1993. pp .36.37.38.