

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: DIVISIÓN DE BIENES EN COPROPIEDAD EN SEDE NOTARIAL

**RESUMEN:** El presente informe incorpora desde el punto doctrinario aspectos básicos al concepto de la copropiedad, señalando las causas de extinción y diferencias con otras figuras, además de los efectos frente a terceros, además desde el punto de vista normativo se adjunta la normativa aplicable y se incorpora la posición de la Procuraduría General de la República frente a este tipo de trámites.

## Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)Extinción por División de la copropiedad.....	1
b)Diferencias y Semejanzas entre la copropiedad y la sociedades.....	2
Semejanzas:.....	2
Diferencias:.....	2
c)Efectos de la división frente a terceros.....	3
2NORMATIVA.....	3
a)Código Civil.....	3
ARTÍCULO 270.....	3
ARTÍCULO 271.....	4
ARTÍCULO 272.....	4
ARTÍCULO 273.....	5
b)Código Notarial.....	5
ARTÍCULO 129. ....	5
c)Ley sobre localización de derechos indivisos.....	5
ARTICULO 5º.....	6
ARTICULO 8º.....	6
3JURISPRUDENCIA.....	6
a)Necesaria autorización del Tribunal antes de realizar los trámites ante Notario Público.....	6

## 1 DOCTRINA

### a) *Extinción por División de la copropiedad*

[GONZÁLEZ]<sup>1</sup>

“Como lo expuse anteriormente, la copropiedad es una fuente de querellas y de dificultades para la explotación económica de los bienes, principalmente por ser necesario la conformidad de todos para realizar algunos actos lo que puede dar lugar a la oposición de alguno de ellos que bastará para impedirlos. También la copropiedad es una traba para la libre transacción de una parte materialmente determinada del bien. Así cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común. Este tipo de acción se conoce como la “actio comuni dividundo”

***b) Diferencias y Semejanzas entre la copropiedad y la sociedades***

[VILLASUSO]<sup>2</sup>

**Semejanzas:**

1. “Ambas son formas de comunidad de bienes. Sobre una misma cosa varias personas tienen interés.
2. En ambas existe cierta forma de representación. En la copropiedad mientras no venga la oposición de los condueños, uno puede representarlos a todos. Unos a otros se representan.

**Diferencias:**

1. La representación es recíproca en la copropiedad, mientras que en la sociedad esa representación tiene que estar determinada por la ley o por los estatutos,
2. La sociedad es una persona jurídica, la copropiedad no lo es.
3. Respecto de los intereses mismos. En la copropiedad cada condueño tiene el interés incorporado a su patrimonio personal. De allí que sean comunes las pugnas en el condominio. En la sociedad hay un interés único, el fin social. No está directamente afectado el patrimonio

personal, sino el patrimonio social.”

**c) Efectos de la división frente a terceros**

[GONZÁLEZ NAVARRO]<sup>3</sup>

“1. Pueden impugnar la división ya consumada, aunque sólo en el caso de mediar fraude o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

2. No deberán ser perjudicados por la división, y conservar, a pesar de ella, los derechos de hipoteca, servidumbre u otros cualesquiera derechos reales que les pertencieran antes de hacer la partición, e igualmente los personales que tuvieran contra la comunidad. Así subsisten de modo indivisible las servidumbres afectas al inmueble y las hipotecas constituída sobre el mismo.

**2 NORMATIVA**

**a) Código Civil**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>4</sup>

**ARTÍCULO 270.**

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 condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

**ARTÍCULO 271.**

Todo propietario tiene el derecho de obligar a sus condueños a contribuir para los gastos de la conservación de la cosa o derecho común, salvo que éstos renuncien la parte que pudiera corresponderles.

**ARTÍCULO 272**

Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

1º- En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2º- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3º- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.

(Así adicionado este inciso por Ley de Propiedad Horizontal N° 3670 de 22 de marzo de 1966, artículo 2º)

3º- Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo.

(Así adicionado por Ley de Planificación Urbana N° 4240 de 15 de noviembre de 1968, artículo N° 72º. Obsérvese que erróneamente se introdujo otro inciso con el mismo número 3º).

**ARTÍCULO 273.**

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 el precio.

**b) Código Notarial**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>5</sup>

**ARTÍCULO 129.**

Competencia material

Los notarios públicos podrán tramitar sucesiones testamentarias y ab intestato, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, en forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos y consignaciones de pago por sumas de dinero.

El trámite de esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces.

(TEXTO MODIFICADO por Resolución de la Sala Constitucional N° 2802-99 de las 17:12 horas del 20 de abril de 1999)

**c) Ley sobre localización de derechos indivisos.**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>6</sup>

**ARTICULO 5°.**

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

**3 JURISPRUDENCIA**

***a) Necesaria autorización del Tribunal antes de realizar los trámites ante Notario Público***

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA]<sup>7</sup>

C-071-89

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

---

San José, 13 de abril de 1989.

Señor Juan Quirós Salazar Director Despacho Presidencial S.\_\_\_\_D.

Estimado señor:

Con la aprobación del señor Procurador General de la República, me es grato dar respuesta a su atenta nota de fecha 29 de marzo último, mediante la cual solicita el criterio de esta Procuraduría en relación con la gestión de pago promovida por la Licenciada María Alexandra Oviedo Morera en calidad de apoderada generalísima del señor Juan Morera González.

De la lectura de la nota de la cual me adjunta fotocopia, y una vez hecho el examen del caso, tengo que indicarle que si el referido señor, después de haber establecido la correspondiente localización de derechos, fue autorizado por uno de los Tribunales de la República a comparecer ante notario público y otorgar así la respectiva escritura, lo que efectivamente hizo, para lograr luego el pago, no hay duda que ese sería el íter procedimental a seguir, no sólo por parte del gestionante sino también de la Administración, pues ciertamente, se estaría acatando así el fallo del Organo Judicial. Y todo con vista de la ley número 2755 de 9 de julio de 1961 reformada a su vez por la número 2779 de 12 de julio del referido año, sin dejar de lado la doctrina contenida en los artículos 264, 277 y 316 y concordantes del Código Civil. El anterior criterio, encuentra sustento también en el artículo 27 de la Ley General de la Administración Pública, ya que entratándose de asuntos de orden patrimonial, en donde juega papel importante el derecho privado, no puede haber reparo en alguno en afirmar que bien puede el Poder Ejecutivo acordar el pago en vía administrativa, ya que no estamos ante un asunto de derecho público que sí necesitaría la aprobación de la Asamblea Legislativa, sino de derecho privado -se repite- que sólomente requeriría el dictamen favorable de la Procuraduría General de la República y esto si el monto a desembolsar sobrepasare los cien mil colones. Así obtenido porque como en forma reiterada se ha dicho (ver dictámenes de la Procuraduría General número C-342-82 y C-225-88 de 16 de diciembre

Sr. Juan Quirós Salazar C-071-89 Director Despacho Presidencial 2

de 1982 y 11 de noviembre de 1988 por su orden), en estos casos, no existe obstáculo -si se quiere- hasta para echar mano a los institutos de arbitraje y la transacción.

Empero, no hay que dejar de lado que, como se trata de un resarcimiento por virtud de la localización de derechos, y teniendo en cuenta la forma en que se han sucedido los acontecimientos, pues por una parte el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, aduce que el derecho ya le prescribió, y por otra, que el fallo por el cual se ordenó la localización, riñe con el ordenamiento, es que es factible recomendar que el reclamo administrativo sea denegado y se dé de una vez por agotada la vía administrativa.

De ese modo correspondería a los Tribunales de Justicia, una vez planteado el ordinario, decidir si efectivamente a la promovente de la excitativa le asistía o no el derecho. Esta sería en síntesis la posición más aconsejable, ya que lo que se ventile por vía ordinario, lógicamente ofrece mayor oportunidad no sólo al órgano que conoce el negocio sino también a las partes para que decidan y expongan, en sede judicial, las tesis que estimen correctas. Y no se entra en mayores detalles porque, por ahora, le incumbe a la Administración -según lo preceptúa nuestra Ley Orgánica-, seguir el camino más dable a sus intereses ya por razones de oportunidad o de conveniencia, pues ciertamente, no puede la Procuraduría General de la República entrar a sustituirla.

Atentamente, Lic. Cristóbal Chavarría Matamoros PROCURADOR ADJUNTO

#### FUENTES CITADAS

- 1 GONZÁLEZ NAVARRO Manuelita. La copropiedad común inmobiliaria. Tesis de grado para optar por el título de licenciatura en Derecho
- 2 VILLASUSO ESTOMBA, Juan. Apuntes de Derecho Civil. San José C.R. Universidad de Costa Rica. 1968 pp 4.
- 3 GONZÁLEZ NAVARRO. Op cit. p 90.
- 4 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Código Civil. Ley : 63 del 28/09/1887
- 5 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Código Notarial. Ley : 7764 del 17/04/1998  
Fecha de vigencia desde: 22/11/1998
- 6 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley sobre Localización de Derechos Indivisos.  
Ley N° 2755 del 09/06/1961
- 7 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen : 071 del 13/04/1989