



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:**

**SEGREGACIÓN**

**SUMARIO:**

**1. NORMATIVA.**

a. Código Civil.

**2. DOCTRINA**

a. Concepto de Segregación.

b. Artículo de Internet.



**DESARROLLO:**

**1. NORMATIVA.**

**a. Código Civil<sup>1</sup>.**

**Artículo 409.-**

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413.

(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 3363 de 6 de agosto de 1964.



## 2. DOCTRINA

### a. Concepto de Segregación.

"Se trata de que a una finca inmatriculada se le separa parte, para construir con ella una finca independiente, quedando la antigua en su mismo folio, y abriéndose uno nuevo para la nueva finca que la porción segregada pasa a constituir".<sup>2</sup>

"Operación registral en virtud de la cual parte de una finca inscrita es convertida en finca independiente, mediante la inscripción como tal, o pasa a formar parte de otra finca, también anteriormente inscrita".<sup>3</sup>

"Operación practicada en el Registro de la Propiedad; ya para separar un trozo de una finca inscrita e inscribirla por separado; ya para unirla después a otra ya registrada".<sup>4</sup>

### b. Artículo de Internet<sup>5</sup>.

"Segregación de propiedades

**De la madre a la hija...**

*Este mecanismo permite dividir una propiedad en dos o más porciones*

[Gloriana Gómez](#)

A lo mejor, usted ha escuchado a alguien decir que necesita segregarse su propiedad para repartirla como parte de una herencia o para vender cierta porción de terreno y sacar provecho de él.

Pues bien, aunque parezca complicado, la segregación es asunto sencillo, pues solo requiere la participación de dos profesionales: un ingeniero topógrafo y un notario.

**¿ En que consiste?** Según explicó la abogada Catalina Barrantes, se trata de un mecanismo legal a través del cual un lote puede dividirse jurídicamente en dos o más porciones, convirtiéndose así en una finca independiente a la que se le asigna un folio real. Dicha porción se inscribe en el Registro Público para que se le otorgue un número de finca nuevo y totalmente independiente de la finca madre.

Aunque suelen existir algunas limitaciones para segregarse, estas - por lo general- están determinadas por las normas urbanísticas de cada zona o, en su defecto, por el INVU. Sin embargo, algunas de



ellas también obedecen a los planes reguladores de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

“Los planes reguladores dividen los sectores como de alta o baja densidad y, de esa forma, determinan el área y los frentes mínimos. Estas variables hay que considerarlas al segregar”, dijo Barrantes. Incluso, agrega, una persona puede segregar en cabeza propia y dividir su propiedad, quedando como propietario de los lotes segregados. “También puede hacer la segregación y, en ese mismo acto, vender o donar las partes resultantes a otra persona”.

**¿Cómo se ejecuta?** El primer paso, consiste en consultar a un ingeniero topógrafo para saber si es factible realizar la segregación, ya que aunque sean propiedades privadas, el Estado regula el uso de la tierra de diferentes maneras (planes reguladores, INVU, municipalidades, etc.).

“Cada una de estas instituciones tienen una normativa bastante amplia que afecta el uso que una persona desea darle a su propiedad en cuanto a frentes y áreas mínimas, fondo, uso habitacional, industrial o agrícola, entre otros aspectos”, explica el ingeniero topógrafo Daniel Acuña.

Si la segregación es factible, entonces es el topógrafo quien -una vez escuchada la voluntad del propietario- deberá hacer una sugerencia de orden técnico sobre la forma en que es posible dividir la propiedad.

A este profesional, apunta Acuña, también le corresponde obtener el visado municipal, requisito indispensable para poder inscribir los planos en la sección de Catastro del Registro Público. Una vez inscritos, estos le son devueltos al dueño, el cual debe comparecer ante un notario, quien procederá a levantar la escritura, indicando la voluntad del propietario de segregar una o varias porciones de su finca.

Es el notario quien, finalmente, realiza la inscripción de las fincas segregadas en la sección de Bienes Inmuebles del Registro Público.

**Aspectos claves.** En todo este proceso, el notario público deberá hacer una descripción de la situación, naturaleza, medida y linderos de la finca a segregar, dando fe pública de que tal descripción la está dando con vista del plano catastrado debidamente inscrito y visado por la municipalidad respectiva.



## Centro de Información Jurídica en Línea



Barrantes aclaró que una vez hecha la segregación, el lote se convierte en una finca independiente, capaz de venderse, hipotecarse, donarse o unirse a otra finca. No obstante, en ciertos casos suelen presentarse problemas como que la municipalidad no dé el visto bueno y la segregación no pueda darse.

Acuña, por su parte, señaló que como no todas las fincas son susceptibles de ser segregadas, también suelen darse inconvenientes, ya que algunas personas no las respetan o tienen intenciones de convertirlas en accesos públicos. "Esto hace el proceso más largo de lo usual, pues el INVU debe dar su aprobación y eso generalmente tarda...", advirtió el ingeniero".



**FUENTES CITADAS**

- 
- <sup>1</sup> Código Civil (1885). Ley N° 30. Poder Legislativo de Costa Rica. (Artículo: 409).
- <sup>2</sup> Albaladejo, M. (1997). *Derecho Civil III: Derecho de Bienes*. Barcelona, España: Bosch. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura 346.946.A325d).
- <sup>3</sup> Rafael de Pina Vara (1992). *Diccionario de Derecho* (18<sup>va</sup> Ed.) México D.F, México: Editorial Porrúa. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura R 340.03 P645d-18).
- <sup>4</sup> Segregación de Fincas (2001). En *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual* (Vol. VII R-S, pp. 315-316). Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura R 340.03 C112dc27).
- <sup>5</sup> Gómez, G. (2006, 4 de marzo). *Segregación de Propiedades: De la Madre a la Hija*. LA NACIÓN [en línea]. Recuperado el 15 de junio de 2006, de <http://www.nacion.com/metro/2006/marzo/04/nota2.html>