



COPROPIEDAD Y LA DIVISIÓN DE COSA COMÚN (VENTA FORZOSA)

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Copropiedad, División de Cosa Común, Venta Forzosa.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 09/10/2013.

Contenido

RESUMEN	1
NORMATIVA	2
Copropiedad y División de Cosa Común	2
DOCTRINA	3
Copropiedad o Condominio y División de Cosa Común	3
JURISPRUDENCIA	6
1. Efectos del Negocio Jurídico Divisorio	6
2. El Litis Consorcio en la División de Cosa Común	10
3. División de Cosa Común y Bienes Gananciales	11
4. Las Facultades de los Copropietarios para Ejecutar la Venta Forzosa del Bien	14

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema de la Copropiedad y la División de Cosa Común, para lo cual son aportados los artículos 272 a 274 del Código Civil, los cuales regulan esta materia; además se incorpora información de carácter doctrinario y jurisprudencial que realizan un desarrollo del contenido de los artículos del Código Civil, antes mencionados.

NORMATIVA

Copropiedad y División de Cosa Común

[Código Civil]ⁱ

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).

4) Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, en cuyo caso se aplicarán las regulaciones específicas vigentes.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 7º de la ley N° 8957 de 17 de junio del 2011, "Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación")

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.

Artículo 274. Los copropietarios no pueden renunciar el derecho de exigir la división, pero sí pueden convenir en que la cosa se conserve en común por cierto espacio de tiempo, con tal que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios.

DOCTRINA

Copropiedad o Condominio y División de Cosa Común

[Brenes Córdoba, A]ⁱⁱ

[p. 30] 26. En ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho de propiedad respecto a una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más.

Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto -cuando ella no implica compañía o asociación sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad o condominio.

Cuando eso ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común.

Tampoco goza el condómino del derecho de transformación. Pero puede vender o hipotecar su derecho y defender la propiedad común me- [p.31] diante las acciones posesorias o la reivindicatoria, e impedir la imposición de gravámenes obtenibles mediante la prescripción.

26. *bis*. Los gastos que fuere preciso hacer para la conservación de la cosa o derecho común, corren de cuenta de los copropietarios en proporción al derecho que en el objeto de que se trate cada uno tuviere, pudiendo cualquiera de ellos obligar a los demás a suministrar los fondos que con ese fin se necesiten, a no ser que renuncien la parte que pudiera corresponderles en la comunidad.

26 *ter*. La copropiedad suele resultar de algún acto contractual, lo mismo que del legado o herencia cuando se adjudican derechos de propiedad sobre una cosa a más de un asignatario. Por otra parte, puede ocurrir copropiedad por determinación de la ley, como en los casos de accesión de que tratan los artículos 509 y 515 del Código civil, que se refieren, respectivamente, a las situaciones resultantes de haberse edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, pero a ciencia y paciencia del dueño del fundo; y a la formación de una cosa por la mezcla de materias pertenecientes a dos o más dueños.

[p.33] 27. La situación resultante del condominio se conceptúa, en general, inconveniente, por ser causa de frecuentes discordias y pependencias entre los condueños, y de que no se explote la propiedad, sobre todo la agrícola, de manera adecuada, con perjuicio del orden y armonía sociales, y de la riqueza pública. La

experiencia demuestra, en efecto, que los progresos de la agricultura siguen paralelamente a la individualización de la propiedad territorial.

Por eso, el temperamento del derecho es restrictivo del condominio, en cuanto fuere posible sin atentar arbitrariamente a la libertad de los condueños.

Al intento, pues, de facilitar la división de la propiedad común, háyanse establecidos los preceptos legales de que nadie está obligado a permanecer en comunidad por tiempo indefinido, y de que no pueden los copropietarios renunciar el derecho de pedir la división. Se les permite, sin embargo, que estipulen no disolver la comunidad por un tiempo que no exceda de cinco años, los que son prorrogables por nuevos convenios siempre que lo deseen. De este modo se concilian el interés social con la conveniencia privada cuando la división pudiera ser inoportuna.

28. Con todo, a veces no es posible llevar a efecto la repartición de la cosa común, por ser ésta indivisible. La indivisibilidad resulta, sea de la, condición física del objeto, por ejemplo, tratándose de un animal vivo, de un mueble, sea de su condición jurídica, como ocurre con las hipotecas y con las servidumbres; o del uso a que se le destina, como los patios, pasadizos y retretes, dedicados a uso común de los moradores de varios predios contiguos.

En las paredes medianeras hay también indivisión forzosa. El fondo común de una compañía tampoco es distribuible antes de que ella termine y se liquide, puesto que si fuera lícito que cualquier socio tuviera derecho a retirar su capital cuando lo deseara, las operaciones de la asociación se entorpecerían, con perjuicio de los otros socios y de los terceros que con la misma contratasen.

Cuando los varios pisos de una casa pertenecen a diferentes dueños, en falta de estipulaciones o títulos concretos, se considera que existe copropiedad con indivisión forzosa, en el suelo, paredes maestras, techo, pasadizos y demás lugares de uso común.

Las reparaciones de las cosas en que, según esto, hay comunidad, deben hacerse a costa de los propietarios, en proporción al valor del piso de cada uno.

[p.33] La división horizontal de los edificios entre diversas personas, está generalmente permitida en las legislaciones. No obstante en la República Argentina se ha prohibido, a causa de las discordias que semejante situación es dada a ocasionar entre los propietarios, y de la imposibilidad que resulta para el que ocupa la parte inferior de ejercer el derecho de transformación.

29. Caso de que el objeto fuere indivisible por su naturaleza o de que no admita cómoda división, lo que ocurre con frecuencia tratándose de inmuebles, se venderá

como ordene la ley o todos los interesados convengan, y el producto se distribuirá entre ellos, con arreglo al título de cada uno, deducidos los gastos que se hubieren ocasionado.

30. Con referencia a la copropiedad resultante de trabajos intelectuales hechos en colaboración, para determinar el tanto que a uno y otro condueño corresponda en el beneficio que la obra haya producido, debe considerarse no sólo la parte material de cada uno sino también, según el caso, el mérito de cada parte.

[p.34] Así, tratándose de una zarzuela, por ejemplo, habrá de tomarse en cuenta el mérito de la parte literaria y el de la musical, y el éxito alcanza, do por una u otra cuando fuere posible determinarlo, a fin de asignar a cada autor la parte que en justicia le corresponda.

La práctica de permitir el pacto de indivisión hasta por cinco años prorrogables por nuevas convenciones, ha tenido origen en el Código francés (art. 815), y la han adoptado varias legislaciones, entre las que figuran la nuestra, la belga y la argentina.

Por derecho alemán es lícito pactar indivisión por tiempo indefinido; pero si o. curre causa grave, puede pedirse la división en cualquier tiempo. También cesa a pesar del pacto, a la muerte de alguno de los interesados, o cual el acreedor de un copartícipe embarga el derecho de éste y reclama la división.

Entre al simple condominio y la comunidad resultante de las compañías, hay gran diferencia. En la simple copropiedad, cada condómino interviene por sí y para sí en la administración, y su interés está en oposición, las más veces, con el interés de los demás. En las compañías, los haberes de los socios puestos en ella, forman una masa que la persona o personas designadas como disponen los estatutos, administran en beneficio de los asociados, de modo que no sólo no existe antagonismo entre ellos, sino que el esfuerzo colectivo se dirige a obtener provecho para todos.

Resulta de aquí que si la simple copropiedad es inconveniente, las asociaciones cooperativas son beneficiosas, como factores de primer orden en la producción y desarrollo de la riqueza pública.

JURISPRUDENCIA

1. Efectos del Negocio Jurídico Divisorio

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría:

“VI. En lo que es objeto de apelación, los agravios son atendibles parcialmente, por lo que la sentencia de primera instancia se revocará en los términos que seguidamente se expondrán. De conformidad con la prueba documental aportada al proceso, y siendo en todo caso un hecho no controvertido, la sociedad actora y la demandada, como copropietarios con un derecho a la mitad sobre el inmueble inscrito en el Registro Público, Provincia de Heredia, folio real matrícula 121790-000, mediante escritura pública otorgada a las trece horas del diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, convinieron en dividir la cosa común y ponerle término a la copropiedad, bajo los siguientes acuerdos: *a)* La segregación y adjudicación de un lote que se inscribiría a nombre de la sociedad actora, por su derecho a la mitad de la citada finca, que describen como un terreno de figura irregular, para cultivos agrícolas, situado en San Antonio de Belén, distrito primero del Cantón séptimo de la Provincia de Heredia, lindante al norte con resto de finca madre y calle pública con un frente de veintiún metros con centímetros; al sur y este con resto de finca madre, y al oeste con Alfonso Murillo Alfaro, con un área de seis mil sesenta y dos metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, según plano catastrado número H-ciento noventa y un mil trescientos veintinueve – mil novecientos noventa y cuatro. *b)* Que el resto de finca que es terreno de cultivos, con la misma ubicación del lote segregado y colindante al norte con lote segregado y calle pública; al sur, con lote segregado y Jorge Murillo Chaves; al este, con finca perteneciente a Fernando Murillo Alfaro y hermanos, y al oeste, con lote segregado y Alfonso Murillo Alfaro, con una cabida de diez mil ochenta y seis metros con ochenta y dos decímetros cuadrados, le corresponde y se adjudica a la compareciente Murillo Alfaro como codueña en proporción a la mitad de la finca matrícula 121790-000. *c)* Que el mencionado resto de finca adjudicado a la demandada incluye un área de terreno en una extensión igual a la del lote adjudicado a la sociedad actora, así como una faja de terreno destinada a la posterior apertura de una calle pública que se pretende abrir para uso de ambos condueños, así como el lote destinado a la zona verde que exige la Municipalidad de Belén, todo de acuerdo con los planos existentes, comprometiéndose la demandada al traspaso de lo correspondiente a calle y zona verde en el momento en que se le solicite. Contrato de división de la copropiedad, que dio origen a la finca individual matrícula matrícula 145532-000, con un área de seis mil sesenta y dos metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados y correspondiente al plano catastrado número H-191329-94, quedando la demandada como dueña del resto de la finca matrícula número 121790-

000, indicándose en la escritura un área de diez mil ochenta y seis metros con ochenta y dos decímetros cuadrados, y que registralmente conservó su relación con el plano catastrado número H-0568793-1984, que gráficamente representaba a la finca 121790-000 cuando aún se mantenía en copropiedad. Ahora bien, la parte recurrente reprocha que en la sentencia se le obligue a cumplir forzosamente con el traspaso del área prevista para la calle pública y zonas verdes a favor de la Municipalidad de Belén. Sostiene que el resto de la finca pasó a su nombre, sean diez mil sesenta y nueve metros cuadrados para realizar los traspasos respectivos, sin embargo, el a quo afirma que ella debía mantener esa cabida bajo su dominio con la obligación de transferirla a la Municipalidad de Belén, quien si embargo, nunca en forma expresa le ha solicitado o exigido que le done esos metros que le pertenecen por derecho propio, de manera que lo pretendido no es realizable. Sobre este punto es de fundamental importancia, establecer los alcances de ese convenio de división de cosa común. El Código Civil al regular la copropiedad proindiviso, establece en el párrafo primero de artículo 272 como regla general, que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división. Derecho que según el numeral 274 ibídem es irrenunciable, aunque permite que contractualmente se mantenga la indivisión por un plazo que no exceda de cinco años, prorrogables por nuevos convenios. Significa entonces, que aun y cuando el Código no lo disponga expresamente, en materia de copropiedad, rige el principio de autonomía de la voluntad sobre su ejercicio, así por ejemplo, si bien como norma general, el uso y disfrute de la cosa común será sobre su totalidad, pero en proporción al derecho de cada copropietario, nada impide que los condueños expresa o implícitamente convengan en hacerlo de otro manera, por ejemplo, distribuyéndose una parte determinada del inmueble para ese disfrute mientras dure la comunidad, o bien, darlo en arrendamiento y distribuir los frutos civiles entre todos los condueños. De igual manera, los copropietarios de común acuerdo pueden extinguir la comunidad, pacto que la doctrina en general denomina como *"división convencional o negocio jurídico divisorio"*, el cuál produce efectos dispositivos patrimoniales, en el que los comuneros, generalmente utilizando como criterio económico, la valoración del bien objeto de comunidad y su relación con el área y ubicación, llegan a un acuerdo sobre la conformación de los diferentes lotes o proporciones de terreno, para concluir con la adjudicación de éstos a cada uno. En la especie, eso fue precisamente el efecto patrimonial que produjo el convenio de división celebrado en escritura pública por las partes, y así lo entiende la sociedad actora cuando en el hecho quinto de la demanda su representante señala: *"...Es de ese modo que nace a la vida jurídica, la nueva finca 145532-000, propiedad de mi patrocinada, y por su parte el resto de la propiedad, conservó el número de finca madre y quedó a nombre de mi tía, sea la demandada Murillo Alfaro..."* En otras palabras, producto de la adjudicación, la demandada adquirió el derecho pleno de propiedad sobre la finca número 121790-000, que se describe con la misma ubicación de terreno segregado y adjudicado a la actora, con un

área diez mil ochenta y seis metros ochenta y dos decímetros cuadrados, y que finalmente se ha establecido en diez mil sesenta y nueve metros con ochenta y un decímetros cuadrados, y con las colindancias que se mencionan en la escritura de adjudicación, de ahí que lleve razón la parte recurrente cuando sostiene en su contestación y lo reitera en su recurso, que el área de terreno que se destinaría a una posterior calle pública y zona verde que está comprendida dentro de la totalidad de la cabida de la finca 121790-000, le pertenece como un todo y por derecho propio y sin ningún tipo de restricción (claro está, salvo lo límites al derecho de propiedad establecidos por ley), en virtud de como claramente se determina de la certificación registral aportada, sobre dicho inmueble no consta inscrita ninguna afectación a calle pública, ni derecho real de servidumbre de paso a favor del fundo de la actora, ni tampoco fue la intención de las partes constituir ese tipo de gravamen en el contrato de división de cosa común. Por consiguiente, siendo un principio general que el derecho de propiedad se considera libre de limitaciones salvo que se pruebe lo contrario, y en la especie, la sociedad actora no ha acreditado la constitución de un derecho real de servidumbre a favor de la finca 145532-000 y a cargo del inmueble matrícula 121790-000, para pasar o transitar, no lleva razón cuando aduce tener derecho a circular por la calle y zonas verdes dentro del fundo de la demandada, y menos aun cuando pretende a que se le obligue a retirar el candado que colocó en el portón de acceso a su fundo, ya que todo propietario tiene derecho a gozar de su cosa, con exclusión de cualquier otro, y emplear para ese fin todos los medios que la ley le conceda (artículo 295 del Código Civil). Derecho de paso mediante servidumbre que por su naturaleza discontinua, de acuerdo al ordinal 379 del Código Civil, solo puede originarse por convenio o por disposición de última voluntad, y no por el simple uso de uno y paciencia del otro. Por consiguiente, si la accionada optó por cerrar el paso a su propiedad colocando un candado en el portón de acceso, lo hizo en ejercicio de las potestades que el derecho de propiedad le otorga, por lo que su actuar no puede considerarse ni ilegal ni ilegítimo. Situación expuesta que por lo demás, desvirtúa la afirmación de la actora de que el terreno de la demandada debe tener una cabida de seis mil sesenta y dos metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, es decir, igual a la de su terreno, pues como se expuso antes, la demandada producto de la división, quedó dueña del resto de la finca 121790-000 en su totalidad, y no sólo de una fracción de ésta como lo insinúa la demandante, con una superficie real de diez mil sesenta y nueve metros con ochenta y un decímetros cuadrados que se refleja gráficamente con el plano catastrado 4-1177967-2007, tal y como lo estableció el dictamen pericial rendido en los autos (folio 232). Lo cual es distinto al hecho de que la demandada de acuerdo a lo pactado en el convenio de división, se haya comprometido a ceder la franja de terreno destinada a una futura calle pública y zona verde a la Municipalidad de Belén cuando ésta así se lo solicitara, pues ese compromiso tiene una naturaleza jurídica particular y está vinculado con el extremo j) de la petitoria en el que se pide la ejecución forzosa de lo prometido y con respecto al cual el Tribunal

estima que la sociedad actora no solo carece de legitimación activa, sino que tampoco existe el interés actual para su procedencia, si como ha ocurrido, la accionante no ha acreditado que la beneficiaria haya aceptado lo estipulado a su favor, como se analizará de seguido.

VII. Retomemos en lo que es de interés, lo que las partes acordaron en el convenio de adjudicación: *“...Sin que tome nota el Registro Público, ni la Tributación Directa, manifiestan las partes que en el resto de finca que le correspondía a la compareciente Murillo Alfaro, están incluidas (Sic) las porciones de terreno que a ella le corresponden en una extensión igual a la del lote que se adjudicó Vicente Alberto González Murillo en nombre de su representada, la faja de terreno destinada a la calle que se pretende abrir para uso de ambas condueñas, así como el lote destinado a zona verde y que exige la Municipalidad de Belén, todo de acuerdo con los planos existentes, comprometiéndose Ligia a hacer los traspasos de lo correspondiente a calle y zona verde en el momento en que se le solicite...”* Es decir, producto de la división, la demandada quedó como dueña del resto de la finca 121790-000, con un área de diez mil sesenta y nueve metros con ochenta y dos decímetros cuadrados, que la cabida real del fundo, pero en el convenio la accionada asumió el compromiso de traspasar a favor de la Municipalidad de Belén cuando ésta se lo pidiera, la porción de terreno que resultara de restarle a los diez mil sesenta y nueve metros con ochenta y dos decímetros cuadrados, un área de seis mil sesenta y dos metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, misma cabida del lote que se había adjudicado la sociedad actora. Se trató entonces de una estipulación a favor de tercero ya que en el convenio de división, la demandada se obligó (promitente) frente a la sociedad actora (estipulante) a ejecutar una prestación a favor del citado ente municipal, que con relación a dicho convenio era ajeno al mismo. Figura jurídica al que si bien el artículo 1030 del Código Civil le otorga plena validez, requiere para su consolidación que el tercero tácita o expresamente la acepte, ya que antes de ese momento, la estipulación puede ser revocada por el estipulante. Revocación que no ha sido pedida y por ello no es dable proceder a declararla de oficio. Al respecto el numeral 1033 del Código Civil dispone: *“Después de la aceptación del tercero el promitente está obligado directamente para con él a ejecutar su promesa, y el derecho del tercero queda asegurado con las mismas garantías que el estipulante pactó.”* Declaración de aceptación del tercero que tiene una naturaleza recepticia, y efectos retroactivos a la celebración del contrato en el que se acordó el beneficio, y como lo considera la doctrina mayoritaria, si bien no es un requisito de la perfección del contrato, pues el derecho del tercero nace desde que se perfecciona la estipulación cuando las partes concluyen el contrato, si es un presupuesto para la exigibilidad de la estipulación al obligado o promitente. En efecto, una vez que el tercero ha aceptado la estipulación hecha a su favor, se convierte en irrevocable, y es a partir de ahí que adquiere el derecho de exigir al promitente que cumpla con su obligación, como también lo

adquiere el estipulante que tiene interés en que el promitente cumpla con la prestación, no para sí mismo sino a favor del tercero acreedor. Por consiguiente, si en los autos la demandante no ha demostrado dicha aceptación, carece de legitimación activa para exigirle a la accionada cumplir con el traspaso de la franja de terreno destinada a una futura calle pública y zonas verdes a favor de la Municipalidad de Belén en los términos y condiciones que en cuanto a área y ancho de calle que según la actora fueron convenidos, pues se insiste, esos serían aspectos propios a analizar ante una eventual acción de cumplimiento forzoso, pero una vez que el derecho de crédito (a cargo de la promitente) sea exigible, no antes. Defensa de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, que incluso es revisable de oficio por el Tribunal y cuya ausencia impiden el análisis por el fondo lo debatido, y como lo ha resuelto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, el proceder oficioso no transgrede el principio de congruencia ni de defensa en juicio ni el de reforma en perjuicio. (Voto número 15:30 de las 9:15 hrs del 15 de diciembre de 2011).

VIII. En mérito de lo expuesto, se revoca la sentencia de las diez horas del dieciocho de enero de dos mil diez, en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación activa, la que se admite. Por ello se omite pronunciamiento en relación a las excepciones de falta de Derecho, prescripción, caducidad, contrato no cumplido y sine actione agit. En consecuencia, se declara sin lugar la demanda de Compañía Linda Vista Limitada en contra de Ligia Murillo Alfaro. De conformidad con lo previsto en el ordinal 221 del Código Procesal Civil, se condena a la parte vencida al pago de las costas personales y procesales causadas.”

2. El Litis Consorcio en la División de Cosa Común

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]^{iv}
Voto de mayoría

“**III.** El señor Herbert Rodríguez Castro, en calidad de nudo copropietario del inmueble del partido de San José, matrícula de folio real número doscientos tres mil treinta y ocho A- cero cero uno y cero cero dos, demandó al señor Luis Fernando Segura Retana, en calidad de copropietario de la nuda propiedad sobre el citado inmueble y a la señora Cristina Segura Monge, como usufructuaria de ese bien, con el propósito de finalizar el régimen de copropiedad sobre el citado bien, solicitó su venta en subasta pública y la posterior distribución del dinero obtenido, entre los codueños, previo rebajo de los gastos de la venta. Los accionados se opusieron a la iniciativa de la venta, alegando que el inmueble admite cómoda división. En sentencia se acogió la pretensión únicamente en cuanto a Luis Fernando Segura Retana y se rechazó en cuanto a Cristina Segura Monge, al considerar el señor juez que la señora Segura Monge carece de legitimación pasiva puesto que ella ostenta la calidad de usufructuaria del bien y no de copropietaria. Respecto al fondo, estimó que el

inmueble no admite división cómoda por las características propias del lugar y por la existencia de dos casas de distintas características y valor económico.

V. Con respecto al fondo, protesta por el rechazo de la demanda con respecto a María Cristina Segura Monge. Asegura que no existe un argumento de peso que respalde esa decisión, que carece de fundamento y que si ella no es llamada al proceso se daría " *una litis consorcio necesaria, por cuanto al venderse el inmueble donde la misma es usufructuaria y lo más grave de la situación es que condena a mi patrocinado al pago de ambas costas*". La decisión del juzgador sí aparece justificada, pues en el considerando III de la sentencia que se examina, se indica que doña Cristina no es copropietaria del inmueble en cuestión, sino usufructuaria, de manera que carece de legitimación para ser demandada. Por esa razón no exhibe la sentencia los problemas de falta de claridad, de precisión y congruencia que se le achacan. Esa decisión tiene respaldo legal en los artículos 272 y 273 del Código Civil que se transcriben en la sentencia, de los que se infiere que la división de la cosa común afecta únicamente a quienes ostentan el título de copropietarios del bien que se intenta dividir, no así a los usufructuarios, como la señora Segura Monge, puesto que su derecho no sufre modificación alguna con la división o venta de la cosa común. Nótese que esa no es una causa de extinción del derecho de usufructo, según lo regulado por el artículo 358 del Código Civil. Por ese motivo, la usufructuaria no tiene relación con el objeto de este proceso y en esa medida carece de legitimación pasiva, como lo afirmó el *a quo*. Lo resuelto no tiene relación con un problema de litis consorcio necesario, precisamente porque no se da ninguno de los supuestos de litis consorcio necesario que establece el artículo 106 del Código Procesal Civil."

3. División de Cosa Común y Bienes Gananciales

[Sala Primera]^v
Voto de mayoría

"III. En este caso concreto, el actor pretende la división o venta en subasta pública de la finca matrícula folio real 1-308930-001-002 del partido de San José por estar en copropiedad con Ana Cecilia Campos Castillo, sin embargo, en ambas instancias su pedido ha sido denegado, por cuanto existe un acuerdo conciliatorio homologado ante el juez correspondiente, mediante el cual ambas partes decidieron: "*...la casa construida sobre ese bien, será ocupada únicamente por la señora Campos Castillo.*", y por ello, aunque la propiedad pertenece a ambos, para no ver burlada esta cláusula no se puede dividir la cosa común. Acude ante esta Sala el accionante, y pese a la interposición de varios reproches contra el fallo del Tribunal, el eje central gira fundamentalmente en sostener que, si bien accedió a que la demandada habitara el inmueble en cuestión, no por ello renunciaba a su derecho del dominio como copropietario, con base en lo cual pretende, "*la división o venta en subasta pública*"

del objeto litigioso, otorgando a cada uno de los copropietarios lo que corresponda. Sobre el particular insiste en: a) no habersele dado valor a las certificaciones registrales constantes en autos, b) una interpretación errada del acuerdo conciliatorio, c) la falta de estipulación de algún plazo por el que se deba respetar la mancomunidad, d) aduce también, consintió un contrato de préstamo y le puede poner fin cuando le convenga, e) el único presupuesto para interponer este proceso es ser codueño de un bien y no desear la persistencia de la situación, presupuesto mal valorado por el fallo recurrido, pues dice, él ostenta esa calidad y no se ha concedido lo pedido. Finalmente, asevera, haber aceptado que la mencionada señora viviera en la casa, no significaba renunciar al dominio. Entonces, pese a haber autorizado a doña Ana Cecilia y a su hija a vivir en esa casa, indica no haber renunciado a su derecho de propiedad y, por ello, ahora pide la división de la cosa común, o bien, la venta en subasta pública, pretensión a la que considera tener derecho de conformidad con los numerales 272 a 274 del Código Civil. Agrega, al no haberse estipulado plazo alguno está legitimado para pedir el cese de esa situación en cualquier momento. Por ello, considera, la sentencia impugnada adolece de una violación directa a la ley, en el tanto se le aplicó el numeral 264 del Código de rito. Arguye, lo debatido en este proceso no ha sido objeto de otros anteriores, pues con el tramitado ante el Juzgado de Familia no coincide ni el objeto ni la causa. Por ello, afirma, el A quo y el Tribunal no llevan razón cuando estiman la procedencia de la cosa juzgada material.

IV. Del acuerdo conciliatorio. Los reproches conducen al mismo fin, y están relacionados con un único tema, por lo cual, resulta más ordenado estudiarlos de manera unitaria y concatenada, para desembocar en una mejor comprensión de la sentencia. Esta Sala observa, en la primera cláusula del convenio citado se estipuló: *“...la finca partido de San José al folio real matrícula #TRES CERO OCHO NUEVE TRES CERO-CERO CERO CERO (308930-000), pertenecerá en proporción de un medio para cada uno de nosotros, renunciando cada uno al derecho al ganancial que sobre la mitad del otro pudiere corresponder y así una vez homologado por el Juez, será inscrito así ante el Registro Nacional. La casa construida sobre ese bien, será coupada (sic) únicamente por la señora Campos Castillo...”* Conviene entonces, analizar el recurso del accionante a la luz de este pacto. Tal y como se expuso, efectivamente en este acuerdo de voluntades, don Ovidio de Jesús Granados Solano consintió que doña Ana Cecilia habitara en forma exclusiva la casa en litigio y cada uno conservaría la propiedad sobre la mitad del inmueble. El derecho de propiedad del recurrente sobre el derecho 002 del inmueble matrícula de folio real 308930 está debidamente demostrado, tanto en la certificación registral (folios 5 y 6, hecho probado A) de la sentencia del Juzgado prohiada por el Tribunal) como en el acuerdo conciliatorio homologado por el Juez. También se ha probado la existencia de una copropiedad con la señora Ana Cecilia Campos Castillo, quien es dueña del derecho 001 del terreno descrito (folios 2 y 3, hecho probado B) del fallo del A quo, avalado por el Ad quem).

V. En el caso concreto, el actor, en un contexto específico en el cual estaban inmersos intereses familiares de naturaleza patrimonial y existencial, consintió expresamente que doña Ana Cecilia ocupara el bien litigioso. Entonces, aunque si bien, de conformidad con el numeral 272 del Código Civil, tendría la posibilidad de pedir la división o venta del inmueble, no se puede amparar un ejercicio abusivo del derecho en situaciones especiales y calificadas. En el caso de estudio, el haber convenido la permanencia de la señora en el inmueble es un pacto de naturaleza patrimonial, también con connotaciones de índole existencial, dirigido indubitablemente a satisfacer las necesidades habitacionales de la señora Campos y de la hija de ambos litigantes, el cual, no sólo obliga a lo expresamente estipulado sino a las consecuencias que derivan de la equidad (artículos 1023 inciso 1), 21 y 22 todos del Código Civil). Tomando en cuenta el plazo tan corto transcurrido entre la homologación del acuerdo conciliatorio y la interposición de la presente demanda para solicitar la división del bien (el acuerdo quedó homologado mediante sentencia de las 8 horas 30 minutos del 30 de mayo de 2006 y la demanda de división de cosa común la presentó el 19 de setiembre de 2006, sean 3 meses y 19 días después), se denota un comportamiento contrario a la equidad, un ejercicio del derecho contrario a la buena fe y por ende abusivo y en contra de las normas indicadas. En el marco regulatorio establecido por los cónyuges para solucionar su conflicto, el derecho a ocupar el bien respecto del cual se estableció la copropiedad, no puede considerarse de manera absolutamente precaria, de forma tal que inmediatamente pudiera, de modo unilateral, hacerse cesar por el señor Granados, perjudicando la satisfacción de las necesidades habitacionales de su esposa e hija menor de edad. En efecto, no se puede perpetrar por siempre la copropiedad, con la única salvedad de que los codueños así lo decidan mediante pactos sucesivos de cinco años cada uno (numerales 272, 273 y 274 del Código Civil). De conformidad con el precepto 274 del Código Civil *“los copropietarios no pueden renunciar el derecho de exigir la división; pero sí pueden convenir en que la cosa se conserve en común por cierto espacio de tiempo, con tal que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios.”* Sin embargo, esta Sala considera, de conformidad con las reglas de equidad y el ejercicio social del derecho, así como para hacer respetar lo pactado en el acuerdo conciliatorio de división anticipada de bienes gananciales, será hasta vencido ese plazo, que los involucrados en este proceso, pueden disponer del inmueble, todo con el fin de no ver burlado el acuerdo de voluntades inmerso en el mencionado contrato, tal y como lo expuso el Tribunal en su sentencia. De lo contrario, se estaría amparando el ejercicio abusivo del derecho a pedir la división del bien por parte de don Ovidio de Jesús Granados Solano, quebrantándose de esa forma el artículo 22 del Código Civil. A falta de plazo en el acuerdo conciliatorio, no cabe considerar que el derecho a ocupar el bien tenga tal grado de precariedad como el sostenido por el actor, ni tampoco que sea indefinido, con lo cual se imposibilitaría el cese de la copropiedad. Por ello, a falta de estipulación al respecto, cabe integrar lo convenido, estableciendo que el plazo del derecho

conferido a la señora Campos Castillo es de cinco años, sin perjuicio, claro está, que los copropietarios puedan, de forma voluntaria, renovarlo por períodos de hasta cinco años, en aras de atender las necesidades habitacionales de doña Ana Cecilia y de la hija menor de ambos litigantes, lo cual forma parte del concepto amplio de alimentos en materia de familia. En consecuencia, no lleva razón la parte recurrente y lo procedente es rechazar el agravio.”

4. Las Facultades de los Copropietarios para Ejecutar la Venta Forzosa del Bien

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]^{vi}

Voto de mayoría

"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 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 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."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

ⁱⁱ BRENES CÓRDOBA, Alberto. (1981). **Tratado de los Bienes**. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica. Pp 30-34.

ⁱⁱⁱ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 40 de las diez horas del catorce de febrero de dos mil doce. Expediente: 08-000502-0180-CI.

^{iv} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 334 de las quince horas con treinta y ocho minutos del treinta de septiembre de dos mil diez. Expediente: 01-001352-0184-CI.

^v SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 710 de las catorce horas con quince minutos del veintitrés de octubre de dos mil ocho. Expediente: 06-001343-0182-CI.

^{vi} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 434 de las catorce horas con quince minutos del treinta de noviembre de dos mil cinco. Expediente: 02-000278-0164-CI.