

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: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

RESUMEN: En el siguiente informe investigativo, se reseña alguna normativa relacionada con la segregación de bienes inmuebles, así como con la segregación de propiedades en condominio. También se incluye un voto del Tribunal de Notariado en el que se aborda el un caso en el que se presentaron defectos en la inscripción.

Índice de contenido

1. Normativa.....	2
a. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.....	2
b. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio	3
c. Manual de Procedimientos para la Tramitación de Permisos BANHVI.....	3
d. Código Civil.....	5
e. Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.....	6
2. Jurisprudencia.....	6
a. Defectos en la Inscripción.....	6

1. Normativa

a. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio¹

ARTÍCULO 2.- Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.

b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.

c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.

d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.

e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.

f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

ARTÍCULO 15.- Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregaras siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. No podrán efectuar acto ni incurrir en

omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

b. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio²

Artículo 13.– En caso de que sea posible, conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reunir, dividir o segregar las fincas filiales, y siempre y cuando éstas no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales, se harán sin necesidad de acuerdo de la asamblea de propietarios. Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del INVU, para su correspondiente trámite de aprobación del INVU y el Ministerio de Salud los planos, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio, y los coeficientes a que se refieren los incisos c) y g) del artículo 14 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional en los casos que así lo indique la legislación.

c. Manual de Procedimientos para la Tramitación de Permisos BANHVI³

Artículo 1.3 Segregación de la Finca

El permiso se solicita para segregar, de su lote propio, un terreno.

Se debe tomar en cuenta si la propiedad está dada en garantía hipotecaria y si cuenta con las limitaciones impuestas por concepto del bono familiar de vivienda.

En fincas de gran tamaño se puedan dar varias segregaciones. Sin embargo, se debe recomendar la segregación del área de la finca en donde está construida la vivienda que garantiza la operación y sobre la cual están impuestas y se mantienen las limitaciones por

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

concepto del bono, liberando el resto. Para los efectos del BANHVI, se debe registrar la nueva área del lote, así como los demás cambios que resulten de la segregación (folio, número de finca, tomo, asiento., valores tasados y de venta en caso de compra o su nuevo valor tasado de ser propio si se requiere).

Cuando sobre la propiedad pesa un gravamen hipotecario, previo al permiso y a la modificación en la base de datos, se debe contar, entre los requisitos, con el visto bueno de la entidad, excepto que el crédito esté debidamente cancelado, lo que deberá demostrarse con el documento respectivo por cuanto, de oficio, el BANHVI no puede disminuir la garantía de la otra entidad.

En las operaciones tramitadas solo con bono, el BANHVI podrá autorizar la segregación, siempre que se cumpla con lo consignado en la reglamentación que para tal efecto exista.

Se deben realizar los cambios necesarios en la base de datos del BANHVI. Los cambios se pueden realizar en cualquier estado excepto en el estado anulado, o bono devuelto al BANHVI, al cual se autorizó el levantamiento de las limitaciones.

Estas solicitudes se presentan normalmente cuando los casos, se encuentran ya pagados.

En el caso en que la solicitud se encontrara en estado inferior a pagado y el monto de los valores, tasados y de venta cambien, se deberá recalcular el caso, debido a que el monto de la solución utiliza estos valores para determinar su valor final excepto, cuando se trate de lote propio.

En aquellos casos en que existan menores de edad con derechos inscritos a su nombre o dueños de la habitación familiar, antes de la segregación del inmueble, deberá realizarse las Diligencias de Utilidad y Necesidad, ante el Juzgado de Familia correspondiente.

Es importante tomar en cuenta que dependiendo del área mínima del lote establecida según la zona rural o urbano, la segregación no se permitirá si el tamaño del lote segregado será menor que el mínimo permitido.

Requisitos

1. Carta solicitando permiso para segregar la cual debe estar suscrita por los dueños del inmueble y los beneficiarios mayores de edad de habitación familiar, autenticada por un abogado.
2. Fotocopias de las cédulas de todos los que suscriben la solicitud o autenticación de firmas.
3. Certificación literal o informe registral del inmueble a segregar, si está en derechos certificación de todos los derechos.
4. Plano catastrado del lote a segregar. Este preferiblemente debe

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

ser del lote que quedará soportando las limitaciones y el gravamen hipotecario si lo hubiera. En él debe, necesariamente, estar construida la vivienda o puede presentarse el plano del lote a segregar ya que la vivienda está construida en el resto.

En aquellos casos en que en la propiedad no exista casa construida, el plano debe contar con el visado de la municipalidad respectiva, lo cual permitirá corroborar la viabilidad de construir posteriormente en ese lote.

5. Depositar la suma correspondiente para cubrir los gastos administrativos.

6. Estado de cuenta de la operación con INVU o constancia de cancelación. Si la operación no esta cancelada además fotocopia del último recibo cancelado.

Requerimientos para el Sistema

1. Se debe registrar en la estructura correspondiente que se otorgó este permiso.

2. El permiso de segregación se puede otorgar varias veces para un mismo caso.

3. El sistema deberá permitir realizar todos los cambios relacionados con el lote por cuanto las modificaciones pueden requerir o exigir el recálculo del bono; siendo entre otras:

- Área total del terreno.
- Folio Real (excepto en casos en los que se mantengan los datos de tomo folio y asiento).
- Precio promedio del metro cuadrado.
- Valor de la solución.
- Valor de venta.

4. Si el caso ya está pagado se registrará el permiso otorgado.

5. Si el caso no está pagado, es necesario recalcularlo ya que está variando el monto de la solución. Se establece una excepción para los casos de lote propio, pues su valor no está dentro del costo de la solución.

6. Se deberá verificar que el tamaño del lote después de ser segregado no sea menor al mínimo establecido para la zona donde está ubicado, si es así el permiso no se debe otorgar.

d. Código Civil⁴

ARTÍCULO 460- Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de

Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1°- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2°- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3°- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4°- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1°; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

e. Reglamento a la Ley del Catastro Nacional⁵

2. Jurisprudencia

a. Defectos en la Inscripción

"I.- Se corrige el primer hecho que por probado contiene la sentencia, en cuanto al nombre del vendedor, que es el señor Manuel A. Cantillo y no como por error se consignó, Carlos Cantillo Porras y se aprueban los demás, adicionando dos más de importancia marcados 4) Que las dos escrituras mencionadas en los hechos 1) y 2), se encuentran debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad. (ver folios del 1 al 7 y folio 42) 5) Que las segregaciones se hicieron de la finca madre número de folio Real 1340549-000 (ver mismos folios antes citados).

II.- La denuncia consiste en que, según el dicho del quejoso, mediante escrituras de fecha 5 de enero y 15 de febrero, ambas del año mil novecientos noventa y cuatro, otorgadas ante el Notario Público Mario Rucavado Rodríguez, se procedió a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, de dos lotes que fueron donados a los señores Alberto y Carlos Cantillo Corrales. Que al proceder a la inscripción de otras donaciones, se detectó la existencia de defectos en las escrituras arriba mencionadas, pues se hizo la segregación de la finca madre, Folio Real número

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

340549-000, cuando debió hacerse de la número 1340548-000, tal y como así constaba en el plano que se le entregó al Notario acusado para el trámite correspondiente, razón por la cual solicita el análisis de la situación planteada, a efecto de que si existe responsabilidad por parte del citado Notario, se le obligue a la subsanación del problema ocasionado, sin costo alguno para las partes.

III.- A su vez el quejoso en la constestación a la audiencia otorgada, señala que los señores Cantillo Corrales lo buscaron hace más de cinco años para que les hiciera ese trabajo, el cual realizó y efectuó sin ningún tropiezo, razón por la cual opuso dentro de otras, la excepción de prescripción, la cual fue declarada sin lugar en primera instancia y es motivo de la presente apelación.

IV.- Si conforme a la relación de hechos probados, se tiene que las dos escrituras que aquí interesan fueron segregadas e inscritas desde el año mil novecientos noventa y cuatro, entonces no se está ante la figura de un hecho continuado, como así lo ha entendido el señor Juez de Instancia, sino ante un hecho que precluyó en el tiempo, de manera que, independientemente de que tales segregaciones se hicieran incorrectamente, según lo asegura el denunciante, es lo cierto que no puede aplicarse el régimen disciplinario al estar prescrita la acción, por haber transcurrido más de dos años entre la fecha en que se cometieron los hechos denunciados, y la fecha de notificación de la denuncia al Notario, razón por la cual lo que procede es revocar, como en efecto se dispone la resolución objeto de recurso.- A mayor abundamiento, nótese que, si bien es cierto hay una relación subyacente de la pretensión, (que se obligue a la subsanación del problema ocasionado para poder registrar otros bienes inmuebles), con la función desplegada por el Notario, aquí cuestionada, también lo es que cada una configura un acto por separado. La primera escapa a la competencia del Tribunal, pues no se puede sustituir la voluntad de ninguna de las partes, y el segundo, ya se realizó, según antes se dijo."⁶

FUENTES CITADAS:

- 1 Ley Número 7933. Costa Rica, 28 de octubre de 1999.
- 2 Decreto Número 32303. Costa rica, 2 de marzo de 2005.
- 3 Manual de Procedimientos para la Aprobación de Permisos BANHVI. Aprobado en Sesión de Junta Directiva No. 5193, 26 de junio de 2002.
- 4 Ley Número 63. Costa Rica, 28 de setiembre de 1887.
- 5 Decreto Número 13607. Costa rica, 24 de abril de 1982.
- 6 TRIBUNAL DE NOTARIADO. Resolución No. 76-2001, de las once horas con treinta y cinco minutos del once de mayo de dos mil uno.