

Expediente No. 2005-0302-TRA-BI

OCURSO

INVERSIONES ROMÁN OCAMPO, SOCIEDAD ANÓNIMA, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Exp. De origen N° 186-2005)

VOTO N° 077-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las dieciséis horas del veintisiete de marzo de dos mil seis.—

Conoce este Tribunal del **Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **Luis Alejandro Román Trigo**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Liberia, Guanacaste, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos cuarenta y seis-quinientos setenta y cinco, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **Inversiones Román Ocampo, Sociedad Anónima**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero setenta y nueve mil ciento treinta y siete, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas del trece de noviembre de dos mil cinco.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que el señor Luis Alejandro Román Trigo, en la condición dicha, presentó ante el Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el ocho de marzo de dos mil cinco, el documento que ocupó el Tomo 548, Asiento 14649, que es el testimonio de la escritura número ciento setenta y dos, otorgada ante el Notario Jorge Silva Loáiciga, mediante la cual se solicitó a ese Registro hacer constar la reducción del área de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 3282-000, en razón de la localización del derecho 001, perteneciente a ese inmueble, solicitud que planteó en virtud de que su representada está promoviendo diligencias de localización de

derechos indivisos en sede notarial, contra la cual la Procuraduría General de la República presentó formal oposición, ya que ese órgano técnico estimó que la cabida de la finca de Guanacaste matrícula 3282-000 debió disminuir a raíz de la localización del derecho 001, que dio lugar a la finca de ese mismo Partido matrícula 136639-000, lo cual constituye una situación incorrecta que debe subsanarse previamente ante cualquier futura localización.

SEGUNDO: Que el Registrador a quien le correspondió la calificación del documento Tomo 548, Asiento 14649, le consignó los siguientes defectos: "... con base en el artículo 270 del Código Civil, para tal acto se requiere la comparecencia de la totalidad de los condueños, además de que, conforme al artículo 175 del Código Notarial, debe indicarse plano catastrado por tratarse de rectificación de área", defectos que fueron confirmados por el Coordinador de Registradores del Grupo 5, mediante calificación vertida el dieciocho de abril de dos mil cinco y por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Calificación Formal No. 10-2005, en la que se ordenó la cancelación del asiento de presentación del documento objeto de la calificación.

TERCERO: Que inconforme con dicha calificación, el señor Luis Alejandro Román Trigo, en su condición dicha, interpuso el recurso correspondiente ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la cual, mediante resolución de las nueve horas del trece de noviembre de dos mil cinco, resolvió rechazarlas en todos sus extremos y confirmar los defectos al documento que ocupó en su primera presentación el Tomo 548, Asiento 14649.

CUARTO: Que la referida resolución fue impugnada por el apelante, quien adujo que, si bien lleva razón el Registro en cuanto a la aplicación del procedimiento contemplado en el artículo 175 del Código Notarial, en los casos en que se trate de una rectificación de medida, en el caso concreto de su interés dicha norma no resulta aplicable por cuanto lo que motivó la presentación del recurso no es una rectificación de medida, sino que su solicitud "... como apoderado de la promovente, es que una vez que el derecho 001 de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 3282, se localizó; originando la

finca n° 136639-000, no debe considerarse que la cabida de esta nueva finca se refleje en el Registro Público como parte de la medida de la finca madre y por otro lado, como una finca independiente. A todas luces se estaría registrando la misma área como parte de dos fincas totalmente independientes que no reflejan la realidad fáctica”. Argumentó, asimismo, el recurrente, que la disminución del área de la finca madre no afecta o perjudica a los restantes copropietarios, por cuanto esa reducción es única y exclusivamente en cuanto al derecho 001, que no modifica los otros derechos; además de que los otros condueños fueron notificados en cuanto a la solicitud planteada por su representada, sin que se hubiese dado objeción alguna de su parte, por lo que solicitó acoger el presente recurso y en su lugar ordenar la inscripción del documento de su interés.

QUINTO: Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de este procedimiento ocursoal. La resolución se dicta dentro del plazo legal y previas deliberaciones de rigor.

Redacta la Licenciada Montano Álvarez; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Este Tribunal requirió al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, emitir certificaciones actualizadas de la situación jurídica en que se encuentra la advertencia administrativa que pesa sobre el derecho 005 del inmueble inscrito en el Partido de Guanacaste, matrícula tres mil doscientos ochenta y dos (3282) y del expediente de esa Dirección, número 254-2005 que motivó dicha anotación, a los efectos de dictar la presente resolución y que constan a folios del 96 al 142, inclusive.

SEGUNDO: HECHOS PROBADOS: Este Tribunal tiene como tales aquellos que ha tenido el a quo como probados en la resolución apelada, excepto los consignados

como **X.** y **XI.**, por no constituir hechos con tal naturaleza.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS: No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

CUARTO: SOBRE EL FONDO: 1.-) La resolución que conoce este Tribunal en alzada fue recurrida por el representante de la empresa **INVERSIONES ROMÁN OCAMPO, S. A.**, otorgante de la escritura pública cuyo testimonio fuera presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el ocho de marzo de dos mil cinco, bajo el **Tomo quinientos cuarenta y ocho (548), Asiento catorce mil seiscientos cuarenta y nueve (14649)**, pues, en opinión del apelante, el documento sometido a calificación no contiene una rectificación de medida; tampoco, según el recurrente, puede aducirse que la disminución del área de la finca madre solicitada perjudique a los demás condueños por cuanto la reducción del área solicitada, es única y exclusivamente en cuanto al derecho 001, además de que, según lo alega, la Dirección del Registro, mediante la publicación de edictos, notificó a los condueños actuales de la finca 3282 de la solicitud planteada por su representada, sin que ninguno de ellos manifestara oposición. Sin embargo, en atención a los agravios formulados por el recurrente, así como al criterio registral expresado en la resolución que ahora se examina, este Tribunal debe confirmar lo resuelto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por cuanto, de conformidad con lo que se dirá, bien hizo ese órgano a quo en apuntar el defecto aludido, así como en mantenerlo en la formal *Calificación* que oportunamente hizo de ese documento. **2.-)** Conforme la más autorizada doctrina: *“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 y 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”*, así, entonces, ello quiere decir que, en

ciertas ocasiones, dos o más personas pueden “ ... *tener conjuntamente derechos de propiedad en una cosa, porque entonces ninguna de ellas ejerce el dominio en su plenitud: a cada condueño sólo le pertenece un derecho, una parte ideal en el conjunto y por eso no le es permitido enajenar porción determinada, ni imponer servidumbres, ni modificar la esencia de la cosa sin el concurso de los otros condóminos*” (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de los Bienes, 7ª edición, Editorial Juricentro, San José, 2001, p. 47 párs.2º y 3º.y p.44, pár.2º) (Lo subrayado y en negrita no es del original). **3.-)** De acuerdo con lo anterior, por virtud de esa mancomunidad de intereses tenemos que, si bien los copropietarios de un inmueble pueden enajenar su derecho, ya sea porque deciden transmitirlo o gravarlo, no pueden, sin embargo, en razón de la disposición del numeral 270 del Código Civil, disponer del inmueble en su totalidad, ni de una parte determinada de éste, por cuanto carecen de las facultades para ejercer los derechos del propietario singular sobre un bien que es propiedad de dos o más personas, sean estas propietarios físicos o jurídicos, lo cual sólo es posible cuando media el consentimiento expreso de todos los condueños o que se haya efectuado de previo la adjudicación del derecho que en ese inmueble les pertenece; de ahí que, para que el cotitular pueda disponer de una porción determinada del inmueble, debe haber realizado previamente la respectiva división material de esa porción y adquirir el título de propietario único, tal y como lo preceptúa el artículo 270 del Código Civil, que dispone: “*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*”. De ahí que pueda concluirse que lleva razón el Registro **a quo** al señalar la improcedencia de la inscripción del testimonio de escritura presentado bajo el **Tomo quinientos cincuenta y cuatro (554), Asiento diecinueve mil cuatrocientos ochenta y tres (19483)**, por cuanto se requiere de la comparencia de todos los condueños de la finca del Partido de Guanacaste matrícula **tres mil doscientos ochenta y dos (3282)**. La sola comparencia del señor recurrente, en su condición de representante de la empresa Inversiones Román Ocampo Sociedad Anónima, copropietaria del derecho cero cero cinco (005) en el referido inmueble matrícula tres mil doscientos ochenta y dos (3282), infringe lo dispuesto por el artículo

270 supra citado, al estar dicho inmueble en cotitularidad. Entonces, si bien el copropietario puede ejercer todos los atributos del dominio sobre la parte ideal o sobre el derecho que le corresponde, el cotitular se encuentra limitado para disponer sobre la cosa misma, o para modificar su esencia, por lo que cualquier acto de ese condómino que afecte la integridad del bien inmueble, como ocurre en el presente caso, con la modificación de su cabida, requiere el concurso de todos los condueños. En tal sentido se han pronunciado nuestros Tribunales, entre ellos, el Tribunal Superior Segundo Civil. Sección Segunda, que en el Voto No. 336 de las nueve horas del diecinueve de julio de mil novecientos noventa, resolvió lo siguiente: *“Es bien sabido que la propiedad, es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes y de aquéllas admitidas por el propietario. Numeral 22 del Código Civil. De este modo, el dominio comprende los atributos de posesión, de usufructo, transformación y enajenación, de defensa y exclusión y de restitución e indemnización. Artículo 264 ibídem. En virtud de ello, el propietario, acorde con su voluntad tiene la facultad de disponer del bien de la manera que crea conveniente, ya sea por acto Inter Vivos cual es entre otros ejemplos, la donación y la venta o incluso por acto mortis causa. Sin embargo, en ciertas situaciones, tal como sucede con el actor, por diferentes causas, el derecho de propiedad respecto de una cosa, en vez de corresponder a una sola persona pertenece a dos o más; a pesar de ello el copropietario puede disponer libremente de su derecho, **no obstante que la cosa está indivisa. Doctrina del artículo 270 del Código Civil; el condueño sólo tiene en el bien una cuota ideal o abstracta. Su poder sobre la cuota que le pertenece es el de un propietario singular. Este principio lo recoge el artículo 270 del Código Civil y es el llamado condominium iuris romani**”* (Lo resaltado en negrilla no es del original). Si bien el copropietario, es decir, el representante de Inversiones Román Ocampo, S. A., puede disponer libremente del derecho, de la cuota ideal que le pertenece, no puede ejercer iguales atributos en relación con el objeto, por ello, la obligatoriedad de la comparecencia de los demás condóminos debe darse, precisamente, en el acto de la solicitud de reducción de la medida, que es, aunque no aceptada por el apelante, una modificación o rectificación de la medida de la finca madre y, por ende, una transformación o modificación de la esencia de esa cosa común. Por tal motivo, lo externado por el apelante, respecto a que la diligencia

ocursal no está referida a una rectificación de medida, y por ende, no procede requerir la comparecencia de todos los condueños, propietarios de los derechos en la finca del Partido de Guanacaste, matrícula tres mil doscientos ochenta y dos (3282), para este Tribunal no resulta de recibo, toda vez que, al corresponder el testimonio de escritura a una solicitud para que se reduzca el área del inmueble matrícula tres mil doscientos ochenta y dos (3282), en razón de la localización del derecho cero cero uno, que dio origen a la finca del Partido de Guanacaste matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos treinta y nueve-cero cero cero (136639-000), es requisito ineludible que al haberse otorgado la escritura número ciento setenta y dos, ante el Notario Jorge Silva Loáciga, se requiera la comparecencia de todos los propietarios de los derechos que conforman la totalidad del inmueble del Partido de Guanacaste matrícula tres mil doscientos ochenta y dos (3282), Por esa misma razón, no es de recibo el alegato esgrimido como agravio, según el cual la disminución del área de la finca madre solicitada no perjudica a los demás condueños por cuanto la reducción del área solicitada, es única y exclusivamente en cuanto al derecho 001. Tampoco es aceptable el argumento de que sí se dio noticia a los demás condóminos, por cuanto, según lo alega el recurrente, la Dirección del Registro, mediante la publicación de edictos, les notificó sobre la solicitud planteada por su representada, sin que ninguno de ellos manifestara oposición y no es aceptable por cuanto esa notificación por edictos no sustituye la comparecencia formal que debió darse en el acto del otorgamiento de la escritura número ciento setenta y dos, ante el Notario Jorge Silva Loáciga. 4.) En relación con el requerimiento que hace el Registro en cuanto a la existencia de un plano catastrado que describa gráficamente la finca, tal como queda después de una localización, este Tribunal avala dicho criterio, por cuanto, efectivamente, para la disminución de la cabida del inmueble matrícula tres mil doscientos ochenta y dos, se requiere de un plano debidamente catastrado, de lo cual debe dar fe el Notario, tal y como lo dispone el artículo 175 del Código Notarial, que vino a reformar el último párrafo del artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias No. 139, de 14 de julio de 1941, ya que, en el supuesto de una disminución de cabida de un inmueble, no sólo basta con la manifestación expresa en escritura pública del propietario –que en el presente asunto, por estar la finca matrícula tres mil doscientos ochenta y dos en derechos, deben hacerla todos los condueños, tal y como se señaló infra-, sino que

además, es requisito indispensable que esa disminución se encuentre fundamentada en un plano debidamente catastrado, de lo que debe dar fe el Notario otorgante, plano que es exigible además, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, que fuera reformado por el mismo Código Notarial y que establece la obligación de que exista un plano catastrado para todo movimiento registral, al establecer que: ***“En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley... El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo”*** (Lo resaltado en negrilla no es del original), de lo que se infiere que, como requisito para todo movimiento registral, debe citarse un plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional, salvo las excepciones dispuestas por ley, a saber: las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos. Estas reformas introducidas en el Código Notarial, tienen como objeto la consolidación del principio de concordancia que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica registral de los mismos, que se asienta en las inscripciones que se publicitan en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a fin de que coincidan plenamente. En consecuencia, este Tribunal, tal y como lo resolvió el a quo, estima que los argumentos esgrimidos por el representante de la sociedad recurrente son improcedentes. 5.) Este Tribunal advierte sobre la consignación de la nota de advertencia que soportan los inmuebles del Partido de Guanacaste, matrículas tres mil doscientos ochenta y dos, derechos cero cero dos, cero cero tres, cero cero cuatro, cero cero cinco, cero cero seis, cero cero siete, cero cero ocho, cero cero nueve, cero once, cero doce, cero trece y cero catorce y ciento treinta y seis mil seiscientos treinta y nueve (136639), la cual fue ordenada mediante resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas del veintiséis de octubre de dos mil cinco, en la que se señala, lo siguiente: ***“Visto el escrito presentado en esta Dirección a las 15:05 horas del día 19 de Septiembre de 2005, suscrito por **GUISELLE VIDAL BARRANTES**, funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro de Bienes Inmuebles, mediante el cual manifiesta, en lo que interesa textualmente: “(...) se desprende que ,***

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

además del excedente de 56 hectáreas, 1125 metros, 99 decímetros, 20 centímetros cuadrados (56 1125,9920), no se describió el resto reservado en la localización del derecho del asiento 23 y que originó la finca TREINTA MIL SETECIENTOS CUARENTA (30740), al igual que al localizarse el derecho de la submatrícula 001 y que originó la finca CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE (136689), lo que genera una incongruencia entre la información que se publicita y lo que existe extraregistralmente.(...), que se han dado inscripciones con errores, como en la localización en sede notarial, por cuanto la finca madre no cuenta con plano catastrado y el documento 547-18087 que afectó la submatrícula 007, en el que se indicó un derecho distinto...”. Nótese que dicha resolución fue dictada con varios días de antelación a la fecha en que fue emitida la resolución recurrida, por lo que este Tribunal advierte de esta omisión, a efecto de que el Registro a quo tome nota de la existencia de esa nota de advertencia, y así sea consignado en la tramitación del documento objeto de las presentes diligencias ocursoales.

QUINTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por mantenerse lo resuelto por el órgano apelado, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 de 12 de octubre de 2000 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 de 2 de mayo de 1978, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667 de 12 de marzo de 1966, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales, de doctrina y de jurisprudencia invocadas, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Luis Alejandro Román Trigo, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo de **Inversiones Román Ocampo, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del trece de noviembre de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma, debiendo el Registro a quo, tomar nota y realizar los trámites pertinentes, a efecto de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que conste en la tramitación del testimonio de escritura objeto del presente asunto y que ocupa el **Tomo quinientos cincuenta (554), Asiento diecinueve mil cuatrocientos ochenta y tres (19483)**, de la existencia de la nota de advertencia ordenada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas del veintiséis de octubre de dos mil cinco. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.-**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez

Conforme lo previsto en el numeral 154 último párrafo del Código Procesal Civil, se hace constar que el Juez Edwin Martínez Rodríguez participó en la votación, no obstante no suscribe la presente resolución por encontrarse ausente por vacaciones. **ES TODO.- Licda. Guadalupe Ortiz Mora.—**