

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

FACULTAD DE DERECHO

**PROPUESTA PARA LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE
LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA**

TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN DERECHO

LUIS EDUARDO ARGÜELLO MARADIAGA

KAREN VIVIANA ROJAS VARGAS

SAN JOSÉ, 2013

“Sólo cabe recordar que la obligación más recomendable para un «pensador» de profesión, si alguna hay, consiste en conservar la cabeza fría frente a los ideales dominantes, aun los más majestuosos, en el sentido de que él preservará para sí la capacidad personal de «nadar contra corriente» si es necesario.”

Max Weber

“Todas las cosas están situadas en el tiempo según el orden de sucesión y en el espacio según el orden de situación.”

Isaac Newton

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

A Dios Padre por mostrarme la luz, a Jesús por siempre tomarme de la mano y ayudarme a seguir por mi senda, a María por besar mi frente y decirme: “todo va a estar bien” y al Espíritu Santo por cubrir mi corazón.

Gracias Karen, por tu aporte y ayuda para escalar este peldaño.

En Tributo:

A mis padres: Luis y Lydia, y a mis hermanos, de los cuales me siento infinitamente orgulloso.

A mis seres amados que ya partieron: Ana Rosa Fonseca Zamora, Camilo Francisco Maradiaga Pastrana, César Iván Argüello Maradiaga, Nelson Adrián Madrigal Morales, Hipólito Flores Jiménez. Siempre vivirán en mi corazón.

Muchas gracias a todos.

Luis Eduardo Argüello Maradiaga

Agradezco al Señor por nunca soltarme de su mano amiga, mantenerme fuerte y por siempre “confabular las fuerzas del Universo” para mí bien.

Con mucho cariño a mis padres, Isabel y Rafael, por darme el privilegio de poder contar con ellos de forma incondicional, en las alegrías, ilusiones y sonrisas, en las penas, temores y lágrimas, en los aciertos y los desaciertos, cuando tengo la razón o estoy equivocada... gracias porque su amor no tiene límites; y a mi hermano, Maco, por todo el apoyo y cariño que me ha dado a lo largo de la vida.

Gracias Luis, por tu aporte y ayuda para escalar este peldaño

Viviana

FICHA BIBLIOGRÁFICA

Argüello Maradiaga, Luis Eduardo y Rojas Vargas, Karen Viviana. Propuesta para la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria. Tesis de Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2013. xii y 241.

DIRECTOR:

Andrés Montejo Morales

PALABRAS CLAVES:

Multipropiedad, multipropiedad inmobiliaria, derecho real, inscripción registral, inscripción derecho de superficie, inscripción tiempo compartido.

TABLA DE CONTENIDOS

RESUMEN	xi
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I GENERALIDADES DE LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA....	9
Sección I: Aclaraciones previas.....	9
Sección II: De la función social a las nuevas concepciones de propiedad	11
Sección III: Antecedentes del origen de la Multipropiedad Inmobiliaria.....	13
Sección IV: Concepto de Multipropiedad Inmobiliaria.	20
Sección V: Características de la Multipropiedad Inmobiliaria.	23
Uso y goce periódico, exclusivo y alternado.....	24
Dominio perpetuo.	24
Facultad de disposición y enajenación.	25
Intervención de varios sujetos titulares.....	25
Propiedad colectiva	27
Sección VI: Elementos de la Multipropiedad Inmobiliaria	28
Sujeto.	28
Objeto.....	31
Contenido	33
Sección VII: Constitución, modos de adquisición y desafectación de la Multipropiedad Inmobiliaria	35
Sección VIII: Sistemas de organización y administración de la Multipropiedad Inmobiliaria.....	36

La asamblea de multipropietarios	36
El administrador.....	37
Reglamento interno.	39
Capítulo II Figuras jurídicas utilizadas en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde una perspectiva registral	41
Sección I: La Propiedad en Condominio	41
Antecedentes Históricos.....	41
Concepto de Propiedad en Condominio.....	45
Similitudes entre Propiedad en Condominio y Multipropiedad Inmobiliaria ..	50
Utilización de la Multipropiedad Inmobiliaria en una Propiedad en Condominio en Costa Rica.....	52
Crítica de la aplicación de la Propiedad en Condominio para el resguardo de la Multipropiedad.....	54
Sección II: La Sociedad Anónima.....	57
Concepto de Sociedad Anónima.	57
Sociedad Anónima y Multipropiedad Inmobiliaria en Costa Rica.....	62
Análisis y crítica con respecto a la utilización de la figura de la Societaria...	65
Sección III: Fideicomiso de administración.....	70
Concepto de Fideicomiso.	71
Fideicomiso y la Multipropiedad Inmobiliaria	73
Semejanzas entre el Fideicomiso y la Multipropiedad.....	77
Análisis y crítica con respecto a la utilización de la figura del Fideicomiso...	79

CAPÍTULO III Posibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria.....	86
Sección I: Importancia de la debida inscripción registral de un derecho.	87
Concepto de Inscripción Registral.	87
Breve definición sobre los Principios Registrales.	91
Finalidad de la Inscripción Registral: Seguridad Jurídica y Publicidad.	97
Importancia de la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria con base en los efectos de la Inscripción Registral: Publicidad y Seguridad jurídica.	109
Sección II: Requisitos o condiciones formales para la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria.....	114
Requisitos para la inscripción registral de documentos públicos en el Registro Nacional	114
Requisitos formales para la inscripción registral de una escritura de Multipropiedad Inmobiliaria en el Registro Nacional.....	123
Sección III: Viabilidad y posibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad.....	124
Principio de Legalidad en la Administración Pública y Principio de Autonomía de la Voluntad, su relación sinalagmática	124
Derecho de superficie, un ejemplo de inscripción registral de un derecho real atípico en ausencia de norma expresa.....	144
Reflexión sobre la doctrina de “numerus apertus” de los Derechos Reales en cuanto a su inscripción en la legislación costarricense.	150
Sección IV: Antecedente registral de un instrumento público tendiente a la inscripción del elemento temporal sobre un bien inmueble.	161

Análisis de la escritura pública presentado al Registro Nacional bajo el tomo: 2009, asiento: 169675, consecutivo 01.	161
Sección V: Análisis sobre la inactividad notarial de la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria.....	168
CAPÍTULO IV Procedimiento y fórmula para la inscripción registral de una Multipropiedad inmobiliaria en el registro inmobiliario del registro nacional.....	181
Sección I: Procedimiento a seguir para la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria.	181
Constitución de la Multipropiedad Inmobiliaria en escritura pública.	182
Guía de calificación: importancia y propuesta concreta del acápite de Multipropiedad Inmobiliaria.....	185
Sección II: Propuesta para identificar la matrícula de los inmuebles sometidos a Multipropiedad Inmobiliaria.....	187
Antecedentes de la actual tabulación y nomenclatura de las características especiales de los bienes inmuebles inscritos	196
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	216
BIBLIOGRAFÍA	225
ANEXOS	236

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Tomos de Bienes inmuebles en sus estantes.....	189
Ilustración 2: Tomo de Bienes inmuebles abierto.....	190
Ilustración 3: Visor de Microfichas, resultado de la microfilmación de la información registral.	193
Ilustración 4: Microficha, resultado de la microfilmación de la información registral	193
Ilustración 5: Sistema de rollo e imagen, visor de imágenes y rollo:	194
Ilustración 6: Tomo digitalizado para consulta vía computador y Digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen.....	195
Ilustración 7: Tomo digitalizado para consulta vía computador y Digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen.....	196
Ilustración 8: Ejemplo 1: Finca común vista desde el sistema informático actual: Provincia: 5- Matricula: 21541-Derecho: 000	198
Ilustración 9: Ejemplo 2: Finca con duplicado “B”, vista desde el actual sistema informático: Provincia 1- Matricula 92186- Duplicado B- Derecho 000	199
Ilustración 10: Ejemplo 3: Finca Matriz en el sistema informático actual: Provincia: 1 -Matricula: 2145- Horizontal: M- Derecho: 000.....	201
Ilustración 11: Ejemplo 4: Finca filial en el sistema informático actual: Provincia: 1 - Matricula: 27133- Horizontal: F- Derecho: 000.....	202

Ilustración 12: Ejemplo 5: Finca en Zona Marítimo Terrestre en el sistema informático actual: Provincia: 5 -Matricula: 2145- Duplicado: Z- Derecho: 000....204

RESUMEN

La Multipropiedad Inmobiliaria es una figura novedosa que viene a resolver el problema que muchas veces enfrentan los vacacionistas: “ir a un lugar determinado y no encontrar alojamiento”, con esta propiedad especial se asegura así, alojamiento en su lugar “preferido”, en su tiempo de vacaciones.

El problema radica que en Costa Rica, a pesar de ser considerado como un destino turístico, esta figura no tiene ni regulación jurídica al respecto, ni mucho menos inscripción registral alguna, situaciones fundamentales para el resguardo y protección de esta realidad y propiedad especial, provocando incluso, que el notario público costarricense se vea en la obligación de utilizar instrumentos jurídicos creados para otros fines, por ejemplo: la propiedad en condominio, el contrato de fideicomiso y la sociedad anónima.

Lo anterior, permite establecer con claridad los objetivos generales de esta tesis, a saber:

1. Describir las generalidades de la figura de la Multipropiedad.
2. Determinar las diferentes figuras jurídicas utilizadas en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde una perspectiva registral.
3. Esclarecer si es posible la inscripción registral de la Multipropiedad.

4. Proponer el procedimiento y fórmula para la inscripción de inmuebles en Multipropiedad.

La hipótesis es que existe a nivel del ordenamiento jurídico-administrativo la posibilidad de generar la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria en el Registro Nacional de la Propiedad y así, establecerse un procedimiento para esto y una fórmula para identificar la matrícula de inmuebles en Multipropiedad (provincia – matrícula “T” – derecho) lo cual, llevaría a una efectiva protección brindando seguridad jurídica y publicidad registral.

El presente trabajo se realizará a través del método exploratorio con enfoque cualitativo, utilizando técnicas de comprensión personal y de introspección, desarrollado para describir o generar teorías y está orientado a los descubrimientos y al proceso. Además, se realiza una exhausta compilación de fuentes bibliográficas, tanto primarias como secundarias para su análisis e interpretación.

Dentro de las principales conclusiones destacan:

1. La propuesta sólida para la implementación de una propiedad colectiva, configurada desde el punto de vista legal en la constitución de un derecho real.
2. La utilización práctica de fuentes corroborales de información y análisis jurídico, tendientes a consolidar la argumentación expuesta.

INTRODUCCIÓN

El concepto de propiedad y dominio, ha variado extraordinariamente desde el inicio de su concepción por las primeras sociedades, y posteriormente desde su definición positivista en el Derecho Romano Germánico. Aquel concepto del “suelo hasta el infinito y hacia abajo hasta los infiernos” donde sus facultades de disfrute eran casi ilimitadas, ha ido cambiando conforme se ha desarrollado la convivencia social y las tendencias ideológicas de las naciones.

Producto del cambio en la concepción de propiedad han sido nuestras nuevas y variadas técnicas constructivas, ahora, no solo construimos en nuestro suelo para tener un techo propio, sino, que también hemos, desarrollado productos novedosos a nivel inmobiliario, tal es el caso de la propiedad en condominio, con pisos y techos compartidos, resultado de la carestía de terrenos y los beneficios adyacentes que esto nos puede traer como propietarios.

Aunado a esto, el ocio, las vacaciones y el turismo han sido actividades practicadas por el hombre desde tiempos remotos, pero, es gracias al mejoramiento y avance de los medios de comunicación, transporte, economía y calidad de vida que se ha generalizado hoy por hoy. Así, la necesidad de suplir las exigencias vacacionales de las personas ha provocado por parte del mismo

sector hotelero y turístico, el surgimiento igualmente de figuras novedosas para atraer a los turistas. Y con esto, el cambio de esa concepción de propiedad.

La Multipropiedad Inmobiliaria es una de esas figuras novedosas que viene a resolver el problema que muchas veces enfrentan los vacacionistas: “ir a un lugar determinado y no encontrar alojamiento”, con esta propiedad especial se asegura así, alojamiento en su lugar “preferido”, en su tiempo de vacaciones.

Esta propiedad especial actual y moderna surgió en Francia, en la estación de invierno, producto de una ingeniosa promoción publicitaria, sin embargo, se ha expandido a lo largo del mundo de forma espontánea, convirtiéndose en un fenómeno inmobiliario en continuo desarrollo.

Costa Rica, no ha estado al margen de esto, pero, el fenómeno se ha presentado de forma modesta y limitada, y es que a pesar del repunte en la construcción inmobiliaria tres años atrás y el crecimiento sostenido hasta la actualidad, no existe un marco jurídico al respecto, ni mucho menos la posibilidad de una constatación a nivel de Registro Nacional de la Propiedad de la inscripción de esta figura jurídica.

Ahora bien, la necesidad de su regulación a nivel legislativo es irrefutable¹ y también, hay consenso en la doctrina sobre la urgencia de una inscripción registral del instrumento jurídico, así, la propia novedad de la figura genera la existencia de una problemática y un vacío jurídico (norma de regulación) y administrativo (procedimiento de inscripción a nivel registral) sobre dicho fenómeno que tiene una especial incidencia en el plano notarial.

A nivel de administración de Estado en Costa Rica, el Registro Nacional es la institución encargada de proteger los derechos inscribibles con el perfeccionamiento del proceso de inscripción y ofrecer seguridad jurídica tanto a propios como a terceros, no obstante, actualmente, esta protección no se da a la Multipropiedad Inmobiliaria, dejando fuera de su espectro de seguridad un derecho consolidado en muchas legislaciones, lo que genera un vacío en la estabilidad jurídica para propietarios, y a la vez una omisión por parte del Órgano rector en materia registral.

Una tutela registral al multipropietario con respecto a su propiedad mediante un proceso de inscripción del documento notarial, estableciendo una guía, creando un procedimiento, modificando los programas informáticos del Registro Nacional

¹ Para ampliar sobre el tema leer a Rodríguez Calderón, Ana Yesenia y Rodríguez Cruz, Bernal. (2008). Propuesta de ley para dar regulación a la Propiedad Cuadridimensional en el marco del sistema jurídico costarricense. Tesis de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

donde se pueda identificar con base en los métodos de tabulación registral, que el número de matrícula en la finca afectada bajo esta característica especial de Multipropiedad puede ser fácilmente identificada y utilizando como base para tal efecto la publicidad registral podría proteger eficazmente la Multipropiedad Inmobiliaria, su titular y terceros.

Esta investigación consiste en una propuesta para la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria en el Registro Nacional, ser un punto de partida como criterio indicador de lo que podría ser una futura regulación registral, indispensable para generar seguridad jurídica a esta actual situación de incertidumbre.

La hipótesis de la tesis es que existe a nivel del ordenamiento jurídico-administrativo la posibilidad de generar la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria en el Registro Nacional de la Propiedad y así, establecerse un procedimiento y una fórmula para identificar la matrícula de inmuebles en Multipropiedad (provincia – matrícula “T” – derecho) lo cual, llevaría a una efectiva protección brindando seguridad jurídica y publicidad registral.

Con esta perspectiva, los objetivos generales son:

1. Describir las generalidades de la figura de la Multipropiedad.

2. Determinar las diferentes figuras jurídicas utilizadas en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde una perspectiva registral.
3. Esclarecer si es posible la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria.
4. Proponer el procedimiento y fórmula para la inscripción de inmuebles en Multipropiedad Inmobiliaria.

Construir los objetivos anteriores, permitirá lograr una concatenación adecuada de ideas, bajo los cuales se pautará la construcción de la Multipropiedad Inmobiliaria dentro del marco jurídico costarricense, procurándose siempre proteger y resguardar los intereses de los multipropietarios.

De los anteriores objetivos generales, se articulan los siguientes objetivos específicos:

1. Exponer los antecedentes del origen de la figura de la Multipropiedad.
2. Exponer el concepto de la Multipropiedad.
3. Enumerar y explicar las características de la Multipropiedad.
4. Identificar los elementos de la Multipropiedad.
5. Analizar la propiedad horizontal como figura jurídica utilizada en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde la perspectiva registral.
6. Analizar el fideicomiso como figura jurídica utilizada en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde la perspectiva registral.

7. Analizar la sociedad anónima como figura jurídica utilizada en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde la perspectiva registral.
8. Establecer la importancia de la debida inscripción registral del derecho de multipropiedad inmobiliaria.
9. Determinar los requisitos o condiciones esenciales para la inscripción registral de la Multipropiedad.
10. Analizar la viabilidad y posibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad.
11. Analizar las circunstancias de la actual imposibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad en Costa Rica.
12. Proponer el procedimiento a seguir para la inscripción de la Multipropiedad.
13. Proponer la forma para identificar la matrícula de los inmuebles sometidos a Multipropiedad.

El método de investigación a utilizar es el exploratorio con enfoque cualitativo. Este tipo de investigación se caracteriza por el estudio de un tema poco examinado, con el propósito de aumentar el grado de familiaridad con el tema y preparar el terreno para llevar a cabo investigaciones más completas en el futuro. Un enfoque cualitativo por su parte, se distingue por el uso de técnicas de comprensión personal, de sentido común y de introspección, es desarrollado para describir o generar teorías y está orientado a los descubrimientos y al proceso.

Al ser un fenómeno poco desarrollado en el entorno nacional se realiza una exhausta compilación de fuentes bibliográficas, tanto primarias como secundarias para su análisis e interpretación, además de entrevistas que brindarán información pertinente a la consecución de los objetivos.

Para lograr el propósito de este trabajo se ha dividido en cuatro capítulos, como se detallará a continuación:

Un primer capítulo denominado “Generalidades de la Multipropiedad Inmobiliaria”, el cual se divide en ocho secciones: “Aclaraciones previas”, “De la función social a las nuevas concepciones de propiedad”, “Antecedentes del origen de la Multipropiedad Inmobiliaria”, “Concepto de Multipropiedad Inmobiliaria”, “Características de la Multipropiedad Inmobiliaria”, “Elementos de la Multipropiedad Inmobiliaria”, “Constitución, modos de adquisición y desafectación de la Multipropiedad Inmobiliaria” y “Sistemas de organización y administración de la Multipropiedad Inmobiliaria”. El capítulo segundo se titula “Figuras jurídicas utilizadas en Costa Rica para el resguardo de la Multipropiedad, desde una perspectiva registral”, delimita las siguientes secciones: “La Propiedad en Condominio”, “La Sociedad Anónima” y “Fideicomiso de administración”. El tercer capítulo “Posibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria” contiene las secciones: “Importancia de la debida inscripción registral de un derecho”, “Requisitos o condiciones formales para la inscripción registral de la

Multipropiedad Inmobiliaria”, “Viabilidad y posibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad” y “Antecedente registral de un instrumento público tendiente a la inscripción del elemento temporal sobre un bien inmueble”. El cuarto y último capítulo bajo el nombre “Procedimiento y fórmula para la inscripción registral de una Multipropiedad Inmobiliaria en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional”, mismo que se compone de las secciones: “Procedimiento a seguir para la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria”, y “Propuesta para identificar la matrícula de los inmuebles sometidos a Multipropiedad Inmobiliaria”.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DE LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA

Sección I: Aclaraciones previas

Antes de desarrollar el tema elegido, es conveniente hacer una aclaración², esto por cuanto, la figura de la Multipropiedad es un fenómeno “nuevo”, y como tal aún no está definido con claridad por la doctrina, o por lo menos no existe uniformidad en su explicación, ni en cuanto al vocablo a utilizar. Por lo que su naturaleza jurídica, contenido, concepto y peculiaridades van a depender del ordenamiento jurídico y/o autor que se estudie.

Es probable que la indecisión de los juristas, la proliferación de la utilización de esta institución a los nuevos complejos inmobiliarios y su uso como marca comercial registrada por primera vez en Francia, sean las causas de esta multiplicación de conceptos, algunas veces utilizados como sinónimos, otras veces como conceptos completamente opuestos.

² Aclaración necesaria que también hizo el autor Molinari Vílchez al desarrollar su tesis doctoral referente a la Multipropiedad, al respecto leer: Molinari Vílchez, William. (2002). La naturaleza jurídica pluriforme de la Multipropiedad. Tesis de graduación para optar por el grado de Doctor en Derecho. Madrid, España: Universidad Complutense de Madrid, p. 1-3.

Dentro de los conceptos con que se ha nombrado a este fenómeno están: multipropiedad, propiedad estacional, multicopropiedad, copropiedad en el tiempo, propiedad periódica, propiedad cuatridimensional, timesharing, fractional ownership derecho de aprovechamiento por turnos, tiempo compartido, derecho de habitación periódica, propiedad vacacional, entre muchos otros.

Incluso, parte de la doctrina ha criticado la conveniencia de la utilización de este concepto para referirse al fenómeno, ya que en nada lo describe, haciendo propuestas con denominaciones alternativas más acordes con este³.

³ La autora Seisdedos nos dice: "... ante la ausencia en casi todos los países de una normativa específica al respecto, la práctica comercial y la doctrina han utilizado y propuesto, respectivamente, diversas fórmulas jurídicas, orientadas unas hacia la inclusión del fenómeno en el ámbito de los derechos personales -a través, fundamentalmente, del llamado *modelo societario*-, y asentadas otras, la mayoría, en el área de los derechos reales, configurándose la multipropiedad como una *forma específica de propiedad o de copropiedad*, o, incluso, como *un derecho real limitado, en cosa ajena*. Tal pluralidad de configuraciones no encubre, lógicamente, una multiplicidad de fenómenos intrínsecamente diferentes: se trata sólo de diversos instrumentos técnicos adoptados para satisfacer un interés sustancialmente análogo. De ahí que el término *multipropiedad* no presente un significado jurídico unívoco, y que aun habiendo obtenido consagración doctrinal y práctica, no haya dejado de señalarse su inadecuación con respecto a algunos de los mecanismos jurídicos utilizados, habiéndose propuesto denominaciones alternativas más acordes con aquéllos. Efectivamente, dicha expresión resulta especialmente inadecuada en el modelo societario consagrado legislativamente en Francia-, en el que el derecho al goce periódico del inmueble se encuentra vinculado a la calidad de socio, y no tiene, por tanto, carácter real; se ha señalado, en consecuencia, que resultaría más apropiada en este sistema la utilización del término *multidisfrute (multijouissance)*. Similar inadecuación cabe predicar con respecto a las hipótesis de configuración del supuesto como derecho real limitado; así, en Portugal, el Decreto-ley de 31 de diciembre de 1981 regula una figura a la que se ha denominado *derecho real de habitación periódica*. Ni siquiera se considera totalmente correcto el vocablo *multipropiedad* por quienes tienden a calificar el fenómeno estudiado como un caso especial de comunidad, precisamente porque el mismo no denota tal especialidad, sino que viene a ser mero sinónimo de *copropiedad* (propiedad de muchos, o múltiples titulares del derecho de propiedad), de modo que la denominación utilizada no pone en evidencia ningún rasgo exclusivo del nuevo instituto; expresiones como *copropiedad en el tiempo, intermitente, discontinua o por turnos*, se han propuesto para solventar este inconveniente. El carácter de propiedad especial, que muchos atribuyen a la figura, se manifiesta, por último, en fórmulas tales como *propiedad espacio-temporal, cuatridimensional, periódica, temporal, y a tiempo compartido*, por citar sólo las más frecuentes de entre la pléyade de expresiones más o menos "pirandellianas" acuñadas no tanto por los tratadistas jurídicos cuanto por la práctica comercial." Para ahondar más sobre el tema leer: Seisdedos,

No obstante, la discusión si los conceptos son adecuados o no, similitudes o diferencias escapan del ámbito de estudio de este trabajo.

Por lo que le debe quedar claro al lector que se va a utilizar la denominación “Multipropiedad” para referirse al tema en estudio, su desarrollo y análisis, pero que igualmente constituye una propuesta dentro de un enorme abanico de posibilidades que nos ofrece la doctrina en general. Además, siempre que se hable de Multipropiedad se debe entender que se hace referencia únicamente a la Multipropiedad Inmobiliaria.

Sección II: De la función social a las nuevas concepciones de propiedad

Mucho se ha hablado de la función social de la propiedad, del poder que tiene el propietario de utilizar el bien objeto del dominio para la satisfacción de sus propias necesidades, pero también, del deber de ponerla al servicio de las necesidades sociales cuando sea indispensable. Pero, esta función social no solo impone cargas al propietario, sino también al Estado, el cual debe promover el acceso de los bienes productivos a todas aquellas personas que carecen de estos.

Ana. (1990) “Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (597): 421-496. Marzo – Abril, p. 426-427.

Por lo que deber ser una distribución justa, equitativa, adecuada y razonable de la propiedad productiva.

Indudablemente, la función social representa toda una época de la historia de la propiedad, no obstante, tanto la sociedad como el Derecho, producto de esta, es cambiante, flexible, se adapta a las nuevas exigencias de las masas, por tanto, es variable en el tiempo y en el espacio, recogiendo así nuevas visiones de corrientes renovadoras de los diferentes sujetos históricos que intervienen.

La concepción de propiedad, como construcción jurídica no escapa a esa transformación, por lo que esta noción no *semper firma atque inmutabilia permanent*⁴.

El autor Leyva de Leyva nos indica que desde un punto de vista jurídico estricto, lo mudable de la propiedad ha determinado que esta no tenga ni haya tenido un significado unívoco y es precisamente por esto, que actualmente no se puede hablar de propiedad, sino de propiedades.⁵

De ahí la importancia de una reconstrucción del concepto de propiedad y la variedad de formas de esta, un concepto genérico, al lado de las nociones

⁴ "Permanece siempre firme e inmutable".

⁵ Leyva de Leyva, Juan Antonio. (1985) "La propiedad cuádr dimensional: Un estudio sobre la multipropiedad". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (566): 29-108. Enero – febrero, p. 31.

especiales: pública, privada, rústica, urbana, mobiliaria, inmobiliaria, en condominio, multipropiedad...

Por lo tanto, la Multipropiedad nace producto del señorío del hombre sobre la cosa, por lo que en esta “ocasión no es, por tanto, la hora de la función social y sus sesudas reflexiones acerca de si la propiedad tiene, desempeña o es función social.”⁶

La Multipropiedad entonces, surge como una nueva propiedad especial, producto de la libertad de la autonomía de la voluntad y la realidad social; un nuevo tipo de propiedad importado a Costa Rica, el cual nos permite palpar las cuatro dimensiones de la propiedad: ancho, altura, profundidad y tiempo, creando así, el individuo una nueva forma de propiedad para su servicio.

Sección III: Antecedentes del origen de la Multipropiedad Inmobiliaria.

La Multipropiedad Inmobiliaria como tal, es inconcebible en el Derecho Romano, esto por aquella concepción en sentido vertical que tenían los romanos: “desde el suelo hasta el infinito y hacia abajo, hasta los mismísimos infiernos; sus

⁶ *Ibíd.*, p. 31.

facultades de disfrute eran prácticamente ilimitadas y, además, lo eran “para siempre”, sin limitación en el tiempo.”⁷

No obstante, posibles antecedentes de esta figura se encuentran en “el Derecho Consuetudinario Hidráulico Sumerio y en la práctica del alquiler de animales e instrumentos de trabajo por días o por horas, en las primitivas sociedades ganaderas y agrícolas”.⁸

Sin embargo, la Multipropiedad en la formulación moderna, como se utiliza en la actualidad y con el destino con el que se le relaciona, no se le conocía hasta hace poco tiempo.

La mayoría de la doctrina sitúa su origen en Francia⁹, propiamente en el año 1965 en la estación de esquí Super-Dévoluy ubicada en los Alpes franceses, fue Louis Poumier, de la Société des Grands Travaux de Marsella, quien ante la insuficiente rentabilidad de la forma clásica de venta de apartamentos, ideó una promoción utilizando un lema muy novedoso: “no alquile la habitación, compre el

⁷ Corral Dueñas, Francisco. (1989) “Martínez-Piñeiro Carames, Eduardo: Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España. Madrid, 1988. Un tomo de 152 páginas”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (595): 2193-2196. noviembre – diciembre, p. 2194.

⁸ Leyva de Leyva, *op. cit.*, p.35.

⁹ Entre los diversos autores están: Andrés Montejo Morales, María del Pilar Cortés Chaves, María Doles Díaz-Ambrona Bardají, entre otros.

hotel: es menos caro”¹⁰. La fórmula fue tan exitosa que el 20 de abril de 1967, fue registrada como marca comercial, con la denominación: “*Multipropriété*” en el Instituto Nacional de la Propiedad Industrial Francés. El modelo básicamente era ideado con el fin de buscar una ocupación total del hotel, otorgándole a una persona un derecho de uso de un apartamento durante un lapso determinado en el año, evitando con esto, los tiempos muertos a futuro.

Empero, se encuentran antecedentes remotos de la Multipropiedad en los años veinte con el desarrollo de los sistemas de construcción colectiva, originando el “Método de Grenoble” o comunidad, el cual a su vez da paso al “Método de Paris” o societario.¹¹

El Método de Grenoble, fundamentalmente, comprende las siguientes fases:

1. Un futuro copropietario compra un terreno edificable.
2. Se divide el área y se cede una cuota a las personas adquirentes, creando así una comunidad indivisa.
3. Se le otorga a uno de los adquirentes un mandato para lo concerniente a la construcción de la edificación.

¹⁰ Molinari Vílchez, *op. cit.*, p 8.

¹¹ Para profundizar sobre estos métodos léase Munar Bernat, Pedro A. (1991) Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado. 1 ed. Madrid: Centro de Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia.

4. Terminada la construcción se procede a la división del inmueble y por lo tanto, se transforma la comunidad indivisa (temporal en un inicio por conveniencia) en una copropiedad.¹²

Pero, los inconvenientes de este método, principalmente, por la desconfianza de las entidades crediticias para otorgar préstamos que tenían como garantía bienes indivisos, pronto hicieron surgir el Método de Paris.

Con el Método de Paris, los futuros copropietarios constituyen una sociedad anónima durante la construcción del inmueble, sin embargo, una vez finalizada la construcción y liquidadas todas las deudas existentes, la sociedad se disuelve y el bien se adjudica a la totalidad de socios en copropiedad.¹³

No obstante, este método igualmente cayó en desgracia por la desconfianza de los bancos, ya que, era una idea de mutualidad disfrazada por medio de una sociedad anónima.

Por lo que, ante el fallo de ambos métodos, los legisladores franceses promulgaron la Ley del 28 de junio de 1938, regulando esta materia, considerándose así, como el más claro antecedente de la Multipropiedad. Esta ley

¹² Benito Arenas, José A. (1993) "Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado" Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. (615): 462 – 550. Marzo – abril, p. 465.

¹³ *Ibid.*, p. 466.

en su artículo 1 establecía que “... *están válidamente constituidas, bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto el reparto de beneficios, las sociedad que tengan por objeto la construcción o adquisición de inmuebles con vista a su división en fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en uso, o la gestión y conservación de los inmuebles así divididos*”¹⁴

Empero, esta ley igualmente resultó ineficiente y fue deroga por dos leyes francesas posteriores: la Ley de 10 de julio de 1965 concernientes a la copropiedad por apartamentos y la Ley de 16 de julio de 1971.

En otro orden de ideas, existe por parte de la doctrina¹⁵ (en menor medida) consenso en que la Multipropiedad tiene un claro origen anglosajón, conociéndose en esos países como “timesharing”.

Se considera que aparte de unos cuantos precedentes aislados que se habían desarrollado, es concretamente en Estados Unidos, en el estado de

¹⁴ *Ibid.*, p. 467.

¹⁵ Por ejemplo algunos autores son: Eduardo Chulià Vicent, Teresa Beltrán Alandete y Pedro De Pablo Contreras.

Florida, en el área de Orlando y Miami, con la crisis económica de 1973 es cuando este fenómeno entra en su apogeo.¹⁶

Debido a la inflación que causó la crisis en el sector inmobiliario durante esos años, provocó el lanzamiento al mercado de una novedosa iniciativa empresarial con el fin de hacer frente a esta decadente situación, los apartamentos ya no se iban a vender como un todo y de la forma ordinaria, lo cual en ese momento era bastante difícil, sino que, ahora la venta era solo por algunas semanas de utilización del inmueble a un precio considerablemente inferior con respecto a la totalidad de este.

Prontamente, los resultados de esta idea mostraron el éxito de la iniciativa, por lo que con gran rapidez los demás complejos turísticos empezaron igualmente a utilizarla, apartándose así, de la forma clásica de vender el apartamento y fomentando el uso compartido de la propiedad para fines vacacionales, originando un derecho de disfrute en función del tiempo, ya fuera de una semana, tres semanas o un mes al año, dándole la oportunidad a otras personas que la disfrutaran, hasta agotar el año.

¹⁶ De Pablo Contreras, Pedro. "La configuración jurídica de la llamada "multipropiedad" a la luz del anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios" ponencia publicada dentro del libro: Varios autores. (1993) Conjuntos Inmobiliarios y Multipropiedad, Barcelona. J.M. Bosch Editor. p. 121.

Pero también, “*hay quienes marcan los últimos años de la década de los 50. Señalan que la idea fue de Alexander Ente, quien la introduce en un hotel de su propiedad en Ticino, Suecia. Antecedente que lo es directamente del Hapimag, empresa que ofrecía en venta las acciones de una sociedad, que daban derecho al uso temporal de uno de sus inmuebles en forma regular, para vacacionar. En esa empresa resaltaba la figura de Hans Schalch, quien se “dedicaba a proveer a sus clientes de apartamentos en las principales ciudades europeas. Dividió el valor de tales apartamentos por períodos de tiempo, de acuerdo con la demanda que de ellos tenía según la estación, otorgando una serie de “puntos” a cada período, dando un determinado valor a cada punto. El sujeto adquirente compraba los puntos que necesitaba de acuerdo con el período de estancia previsto”.*”¹⁷

Todo lo anterior, refleja que no hay consenso ni certeza sobre la fecha ni el lugar del surgimiento de la Multipropiedad, pareciera que tal y como se concibe la figura al día de hoy, la tesis donde los franceses y los amantes de la nieve y los deportes invernales encontraron una solución a su problema de hospedaje en épocas de vacacionar es la que prevalece, igualmente, la realidad refleja que durante las últimas décadas esta propiedad especial ha proliferado en el devenir jurídico, económico y social mundial, surgiendo como respuesta ante el crecimiento y desarrollo del turismo de las masas de los tiempos actuales,

¹⁷ Molinari Vílchez, *op. cit.*, p 7.

buscando que durante el período de vacaciones se aseguren la disponibilidad habitacional en determinado lugar de su agrado.

Sección IV: Concepto de Multipropiedad Inmobiliaria.

La Multipropiedad es un fenómeno relativamente nuevo, se ha configurado tanto para el Derecho como para la sociedad en una herramienta de convivencia colectiva, promocionando no solo una nueva propiedad, sino también, una innovadora modalidad de comercio inmobiliario que subsiste hasta nuestros días y adquiere mayor fuerza día a día, por ejemplo en Costa Rica, este concepto no ha tenido el desarrollo o apoyo que se ha mostrado en otros países, actualmente es muy común ver en las revistas de bienes raíces la promoción de una segunda casa de playa y los múltiples complejos inmobiliarios desarrollados en zonas como Guanacaste y Puntarenas; apartamentos, condominios, villas, casas, son ofrecidos, por lo que ante esta gran oferta pareciera que la Multipropiedad Inmobiliaria podría ser una buena alternativa para ampliar y diversificar este mercado.

Pero, aunque el fenómeno ha sido mundial, muchos países aún no tienen una regulación normativa al respecto, rigiéndose por la costumbre o figuras jurídicas que no contemplan todas las peculiaridades de la figura, tal es el caso de

Costa Rica, donde a pesar que el turismo genera gran ingreso económico, hoy por hoy no cuenta con una regulación legislativa, ni respaldo registral.

Cada país ha adecuado un concepto de Multipropiedad dependiente de su contexto jurídico, económico y social, situación que entorpece aún más la elaboración de un concepto amigable con las diferentes tesis.

Por lo que, este desacuerdo en la doctrina, hace así, más difícil la tarea de construir un concepto unitario que abarque las principales características propuestas para la Multipropiedad. No obstante, la única característica donde existe consenso es la del “uso, goce y disfrute de un bien de forma periódica”.¹⁸

¹⁸ Son muchos los conceptos de Multipropiedad que ofrece la doctrina, por ejemplo: José A. Benito Arenas dice que no se puede hablar de una sola construcción del fenómeno. No obstante, las distintas configuraciones utilizadas suelen llegar a un similar resultado práctico: la utilización de un bien inmueble por un período de tiempo al año, de manera periódica todos los años, de forma perpetua o por el plazo de tiempo que se haya pactado. El título que faculta para esa posesión periódica varía según la configuración realizada, así como el carácter real o personal del derecho (Benito Arenas, José A., op. cit., p. 464). Por otra parte, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, propone que podemos considerar a esta nueva institución jurídica, en su configuración real y comunitaria, como un derecho subjetivo patrimonial y de naturaleza real, consistente en el uso, goce y disfrute de un bien (inmueble o incluso mueble) por diversos titulares de forma periódica y sucesiva, no simultánea, según turnos, tandas o períodos de tiempo fijados (unilateral o plurilateralmente) que les han sido asignados a dichos sujetos, multipropietarios, en la cuota de la que son titulares. (Cerdeira Bravo de Mansilla, Guillermo. (1996) “La multipropiedad: su problemática ante el Registro de la Propiedad”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. (633): 279 – 352. Marzo -abril. p. 287) También, Juan Antonio Leyva de Leyva, citando a su vez a Gino Terzago nos ofrece una de las mejores definiciones (apreciación de este autor): la multipropiedad consiste en el “uso por varias personas del mismo inmueble en forma periódica y sucesiva”. Cada multipropietario tiene la disponibilidad exclusiva del bien durante un período de tiempo limitado, y adquiere el derecho a usar el inmueble y las partes comunes del edificio por un período del año preciso y determinado. Igualmente, dice que M. Confortini, autor de uno de los más completos y recientes estudios sobre la materia, la define como “atribución de un derecho de disfrute sobre uno o más inmuebles destinados a uso residencial turístico, limitadamente durante un predeterminado y recurrente período de tiempo de cada año, mediante una contraprestación”. También nos explica que en España, J. Roca Guillamón, en su magnífico trabajo sobre la multipropiedad, conceptúa

A pesar de esta disparidad de conceptos y tomando en cuenta la realidad económica y social que vive Costa Rica, la Multipropiedad Inmobiliaria se define como una propiedad especial, constituida exclusivamente sobre complejos con vocación turística, que surge cuando una pluralidad de titulares ostenta el dominio pleno de un bien inmueble en forma perpetua y heredable, susceptible de aprovechamiento independiente pero limitado a uno o varios períodos de tiempo por cada año.¹⁹

Así, este tipo de propiedad permite un poder jurídico pleno sobre el bien inmueble (casa, apartamento, villa, condominio) a cada titular o multipropietario, pero con un uso y goce periódico, exclusivo y alternado. Periódico en el tanto es ejercido en lapsos de tiempo previamente determinados, alternado, porque cada titular debe permitir que los otros hagan uso de su unidad funcional cuando les corresponde y exclusivo pues el uso, goce y disfrute de la unidad no se comparte durante el tiempo que corresponde.²⁰

este derecho en los siguientes términos: “Disfrute pleno y perpetuo del inmueble adquirido por un período de tiempo al año, previa y exactamente delimitado en el título de adquisición”. Por todo lo anterior, es que Leyva de Leyva teniendo en cuenta la variedad de derechos y situaciones a las que se aplica la palabra multipropiedad, que van desde el derecho de obligaciones, derechos reales menores, condominio a la propiedad, formula un concepto amplio: derecho de naturaleza variable al uso y disfrute pleno y exclusivo de un bien inconsumible durante un número de días al año, de duración perpetua o temporal y carácter transmisible (Leyva de Leyva, Juan Antonio, op. cit., p. 32 – 33.)

¹⁹ Montejo Morales, Andrés. (1999). “La propiedad cuadrimensional: una respuesta al contrato de tiempo compartido”. *Ivstitia*. (Año 13, N° 151-152): 9 – 19. julio-agosto, p. 12.

²⁰ *Ibid.*, p. 19.

Este concepto de Multipropiedad Inmobiliaria no solo toma en consideración el dinamismo económico y sus derivados que repercuten en el ordenamiento jurídico actual, específicamente en el ámbito de los derechos reales y la inscripción registral inmobiliaria, si no también, en la urgente necesidad de su resguardo como figura jurídica, a sus titulares y el patrimonio de estos.

Sección V: Características de la Multipropiedad Inmobiliaria.

Por ser la Multipropiedad Inmobiliaria un tipo de propiedad especial, debe reunir ciertas características fundamentales para su constitución, las cuales, son precisamente, las que le confieren ese carácter de especial y diferente al resto de propiedades y/o figuras que se han utilizados tratando de homologarla.

Las características fundamentales que presenta esta figura para constituirse con tal son:

1. Uso y goce periódico, exclusivo y alternado.
2. Dominio perpetuo.
3. Facultad de disposición y enajenación.
4. Intervención de varios sujetos.
5. Propiedad colectiva.

Uso y goce periódico, exclusivo y alternado.

Esta es la principal característica de la Multipropiedad, incluso se podría decir que es el contenido mismo de esta, ya que, si bien, el multipropietario tiene el dominio del bien inmueble, este se encuentra limitado en cuanto al uso y goce, el cual es periódico porque es ejercido en lapsos previamente definidos, asignado de ese modo a su titular; es exclusivo porque el multipropietario cuando use y goce el bien en ningún momento lo va a tener que hacer conjuntamente con otro titular, en otras palabras, no se va a compartir durante el período determinado; y es alternado porque una vez que el titular termine el uso del período establecido debe permitir al siguiente multipropietario en su orden de distribución del tiempo a su disfrute.

Dominio perpetuo.

El multipropietario en todo momento ejerce el dominio del bien inmueble, teniendo así, el poder jurídico pleno sobre la cosa de forma perpetua.

Por lo que es fundamental que quede claro, que si bien, el uso y disfrute es limitado en el tiempo, el dominio no lo es, aún cuando el multipropietario no esté

usando y disfrutado del bien, porque no sea su turno, puede y hace el ejercicio del dominio de la cosa.

Facultad de disposición y enajenación.

Estas son características que comparte al igual con la propiedad común. El multipropietario por tener el poder directo e inmediato sobre el bien, se le va atribuir la capacidad de disponer del mismo, sin más limitación que las que imponga la ley y la figura misma.

Podrá entonces, el multipropietario con respecto al bien (teniendo en cuenta su limitación) venderlo, donarlo, cederlo, heredarlo, permutarlo, hipotecarlo, transmitirlo inter vivos o mortis causa.

Intervención de varios sujetos titulares

Es necesario para la constitución de este tipo de propiedad especial, que lo hagan al menos dos personas titulares (nada interesa para efectos de la figura si son físicas o jurídicas). Esto por cuanto, no existe lógica alguna en que exista un solo multipropietario, el cual sería el único que use y disfrute el bien durante todo

el año, lo que equivaldría a una propiedad común, con la única salvedad que el titular del inmueble lo constituya así para su posterior venta o disposición.

Lo recomendable es que máximo sean cincuenta y dos multipropietarios²¹, esto por la distribución por semanas al año, no obstante, nada impide que sean más titulares.

Desde un punto de vista económico, entre más multipropietarios, menor va a ser la inversión inicial para adquirir esta propiedad especial, ya que el precio final será dividido entre la totalidad de multipropietarios.²²

Igualmente, los gastos de servicios propios de mantenimiento, tales como: vigilancia y seguridad, servicios públicos, por ejemplo: agua, luz, televisión por cable, Internet, recolección de basura; jardinería, limpieza de la piscina y jacuzzi, limpieza en general del bien, mantenimiento de aires acondicionados, línea blanca, mobiliario (servicios que brindan un espacio de confort propicio para unas vacaciones o alojamiento tranquilo); podrán ser divididos entre la totalidad de

²¹ En caso de que exista copropiedad de una Multipropiedad Inmobiliaria evidentemente los multipropietarios serán mayor a cincuenta y dos. Ver sección siguiente (VI, Sujetos).

²² Por ejemplo: es muy diferente pagar 200.000 dólares por una filial en condominio (claro está sin ninguna limitación en cuando a su uso y disfrute por tener un derecho de propiedad común), que desembolsar 40.000 dólares por usar y disfrutar el inmueble por 2,4 meses al año (en el supuesto que esa misma filial sea sometida a Multipropiedad y se fraccione temporalmente la propiedad, evidentemente con las limitaciones del caso). Sin duda alguna, esta figura es bastante atractiva, no solo para las personas promedio con la solvencia para hacer la inversión, sino también, para todos los agentes intervinientes en el turismo nacional e internacional en general.

multipropietarios, por lo que, entre más titulares, la cuota de mantenimiento podrá ser más baja.

Propiedad colectiva

La Multipropiedad Inmobiliaria se configura como una propiedad colectiva²³ cada multipropietario es dueño de la unidad habitacional y se halla facultado para usar y disponer de ella, se concibe como tal cuando existe un complejo inmobiliario sin perjuicio de la variedad y atracción de los servicios que preste, se estructure acentuando el interés de la permanencia sobre la cosa por parte de los titulares. También debe tratarse de un sistema “cerrado” individualizando las unidades inmobiliarias donde el derecho de cada uno se proyecta, existiendo la necesidad de regular la convivencia por medio de reglamento y que se constituya por la formalidad de la escritura pública, que permita cumplir con la destinación económica y social del emprendimiento.

²³ Adrogué, Manuel.(1991) El Derecho de la Propiedad en la Actualidad. " Buenos Aires, Argentina: Editorial Abeledo Perrot,. p. 212.

Sección VI: Elementos de la Multipropiedad Inmobiliaria

Son tres los elementos básicos que conforman la estructura de la Multipropiedad, los cuales son: sujeto, objeto y contenido.

Sujeto.

A los sujetos que ostentan la titularidad del dominio pleno, pero con el uso y goce limitado a un período de tiempo específico por año, de forma perpetua sobre un bien inmueble determinado se les denomina multipropietarios.

Como mínimo deben existir dos multipropietarios, los cuales pueden ser personas físicas²⁴ o jurídicas²⁵, como máximo lo recomendable es que sean cincuenta y dos, esto por la cantidad de semanas con que cuenta el año, no obstante, nada impide que sean más multipropietarios, todo dependerá del orden y distribución del tiempo.

²⁴ Entiéndase como todo miembro de la especie humana susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones.

²⁵ Es todo ente con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones y que no es una persona física, tales con la sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad en comandita. El dominio del bien sometido a Multipropiedad pertenecerá a la persona jurídica, no obstante, el uso y disfrute de este lo harán sus socios o miembros, los cuales deberán fijar y establecer ya sea en su pacto constitutivo o mediante un acta de un asamblea celebrada, el período que cada uno tendrá derecho a gozar.

También, cuando son varios sujetos los que ostenten un mismo derecho de dominio sobre un bien sometido a Multipropiedad, y por ende, el mismo período determinado de goce y disfrute, en ese caso, se está ante una copropiedad de una Multipropiedad Inmobiliaria.²⁶

Asimismo, una sola persona puede ostentar varios derechos de dominio del mismo bien sometido a Multipropiedad, pero durante diferentes períodos de tiempo. El costo económico será proporcional con respecto al disfrute del bien.

Por tener el multipropietario el dominio del bien, y con esto la capacidad de disponer de este, podrían intervenir otros sujetos, tales como usufructuarios: el titular del bien se reserva la nuda propiedad y este goza y disfruta el período de tiempo correspondiente a su titular; arrendatarios: por un precio cierto y determinado disfruta del lapso correspondiente del multipropietario por un plazo pactado.

Otro sujeto indispensable en una Multipropiedad Inmobiliaria es la Asamblea de Multipropietarios, compuesta por la totalidad de multipropietarios, el órgano máximo, indispensable para la administración de esta figura.

²⁶ A manera de ejemplo: una casa de playa está sometida en Multipropiedad, el uso y disfrute está dividido en cincuenta y dos semanas. Juan y Ana son multipropietarios y ambos pueden disfrutar la semana veinte, ya que dicha Multipropiedad está en copropiedad. Así las cosas, sobre dicho bien no solo aplican las limitaciones, derechos y obligaciones propias de la Multipropiedad Inmobiliaria, sino también, las de la copropiedad, tales como: son dueños de su parte alícuota, no es perpetua, entre otras.

Los multipropietarios van a tener tanto derechos como obligaciones.

Dentro de las principales obligaciones están:

1. Usar adecuadamente el inmueble, por lo que, los multipropietarios deben cuidar el bien, sin que su uso provoque más deterioro que el producido por el uso normal de este. No podrán hacer ningún cambio en la estructura.
2. Imposibilidad de modificación del fin o naturaleza del bien: el fin de un inmueble sometido a Multipropiedad es turístico o vacacional.
3. Pagar puntualmente la cuota de mantenimiento para suplir los costos necesarios propios de la administración de esta propiedad especial: la forma, el monto y el período para hacerlo deben estar establecidos en el reglamento interno de la Multipropiedad. Este monto se utilizará para sufragar los servicios básicos, el salario del administrador, entre otros.
4. Una vez terminado el período de uso y disfrute del inmueble, el multipropietario debe desocuparlo para dar paso al titular siguiente.

Las sanciones a estas obligaciones deben estar contempladas en el reglamento interno de la Multipropiedad.

Por otra parte, los principales derechos de los multipropietarios son:

1. Usar y gozar el bien en el período correspondiente, de forma tal que encuentre el inmueble limpio, desocupado y listo para su disfrute, sin perturbación alguna.
2. Disponer del derecho de dominio de la forma que mejor le convenga, obviamente, siempre y cuando la ley y las limitaciones propias de la figura se lo permitan.

Objeto

El objeto de la Multipropiedad Inmobiliaria es un bien comercial y corporal, inmueble, concreto, determinado, individualizado, registrable, de persecución y de disposición.

Comercial, por cuanto se encuentra dentro del comercio de los hombre y por lo tanto, posee un valor económico, por lo que es susceptibles de ser valuado

en términos monetarios. Corporal, por ser una cosa real, o sea se puede percibir a través de los sentidos. Inmueble, por estar íntimamente ligado al suelo, unidos de modo inseparable, física y jurídicamente al terreno. Concreto y determinado, por estar debidamente identificado. Individual por pertenecer a personas específicas. Registrable, porque se requiere que esté inscrito en el Registro Nacional o bien sea susceptible de inscripción (como por ejemplo, por medio de una información posesoria), por ende debe tener matrícula o folio real. De persecución, porque puede ser reclamado por sus acreedores en caso de algún incumplimiento en las obligaciones del propietario. De disposición, porque el multipropietario podrá traspasarlo, donarlo, heredarlo, gravarlo...

Por lo tanto puede ser objeto de la Multipropiedad Inmobiliaria desde una casa vacacional, apartamento, una cabina, un chalé, una villa, una filial de un condominio o un condominio de forma parcial o total.

En caso de ser una filial en condominio, o una edificación en condominio, los bienes de propiedad privada evidentemente serán de dominio exclusivo de sus dueños, no obstante, con las limitaciones del caso. En caso de los bienes de propiedad común, por pertenecer de forma común a todos los propietarios, indispensables para la integridad de la edificación, todos los propietarios están facultados para gozar de estas cosas y no pueden ser limitados en su uso.

El autor Cerdeira Bravo de Mansilla propone una clasificación bastante novedosa y útil, nos explica que la multipropiedad puede presentar diversas formas según la configuración del complejo inmobiliario, por lo que en atención al inmueble cabe distinguir entre multipropiedad simple y compleja. Es simple aquel supuesto de multipropiedad que tiene por objeto un bien inmueble aislado e independiente, como, por ejemplo, una casa de playa, un chalé, una villa, una vivienda unifamiliar o un piso separado. Es compleja cuando esta propiedad especial tiene por objeto un inmueble dentro de un régimen de propiedad en condominio, ya sea horizontal o vertical.²⁷ Esta división, parece bastante útil no solo para la identificación del bien, sino ante una eventual inscripción en el Registro Nacional, ya que no es lo mismo afectar una propiedad común, que aplicar un régimen especial a otro régimen especial, como sería hacer una Multipropiedad a una filial en condominio, esto por cuanto, ambas figuras poseen características y limitaciones propias lo deben permitir.

Contenido

En palabras del autor Cerdeira Bravo de Mansilla, el contenido de la Multipropiedad es la *“temporalidad del ejercicio, la limitación temporal, la división o distribución en el tiempo, mediante períodos, turnos o tandas, de la facultad*

²⁷ Cerdeira Bravo de Mansilla, Guillermo, *op. cit.*, p. 290 – 291.

material de aprovechamiento de uso, goce y disfrute del bien objeto del derecho. Con ello se restringe temporalmente el ejercicio, no la titularidad, del derecho de cada multipropietario a un determinado lapso de tiempo... es la predeterminación del uso por turnos, la temporalidad y periodicidad del goce de la cosa, existiendo una cotitularidad simultánea aunque de ejercicio sucesivo en la que la individualización temporal del objeto periódico y común viene a romper el molde de la tradicional concepción de la propiedad en general, individual y colectiva como derecho real, continuo y perpetuo, no temporal. Se erige pues, el factor tiempo como parámetro no simplemente objetivo, sino jurídico, definidor del derecho, de su contenido y ejercicio, originando una vinculación entre cuota y turno no como simple limitación del goce, sino como dato esencial, básico e indefectible, que implica la exclusión de cualquier otra sistema.”²⁸

Entonces, cada multipropietario será titular del dominio del bien inmueble, solo que su uso y goce será periódico, exclusivo y alternado. Por lo que es esta temporalidad del uso y goce el rasgo fundamental configurador de la multipropiedad, la cual, debe servir como punto de partida en todo estudio de este instituto jurídica.

²⁸ *Ibíd.*, p. 7 – 8.

Sección VII: Constitución, modos de adquisición y desafectación de la Multipropiedad Inmobiliaria ²⁹

Para someter un inmueble al régimen de Multipropiedad es necesaria la voluntad expresa de su propietario, por lo que la constitución de este tipo de propiedad especial se da por la enajenación del dueño del bien.

En cuanto a los modos de adquisición, se aplican todos los modos de adquirir el dominio en general, siempre que sean compatibles con su naturaleza, por su carácter de propiedad especial. Por lo que según su clasificación en: oneroso o gratuito, a título singular o universal, o originario o derivado, entre vivos o por causa de muerte; encuadraría así, la compra venta, la donación, por herencia, permuta, entre otros.

Para la desafectación de la Multipropiedad sobre un bien se requiere el acuerdo unánime de la totalidad de los multipropietarios, para que así, el inmueble adquiera nuevamente las características de la propiedad en general. Así, la asamblea de multipropietarios en una sesión o asamblea por unanimidad de votos pone fin a este régimen especial, se levantará el acta correspondiente y esta se

²⁹ Esta propuesta la hace el autor Montejo Morales, Andrés, por lo que para ahondar sobre el tema leer: Montejo Morales, Andrés. (1999). "La propiedad cuatridimensional: una respuesta al contrato de tiempo compartido". *lvstítia*. (Año 13, N° 151-152): 9 – 19. julio-agosto.

deberá protocolizar e inscribir en el Registro correspondiente para que surta todos los efectos jurídicos.

Sección VIII: Sistemas de organización y administración de la Multipropiedad Inmobiliaria.

Para el manejo y administración de un bien sometido a Multipropiedad es necesario que cuente con algunos órganos y personas indispensables para su gestión, esto debido a las relaciones interdependientes que van a unir a todos los multipropietarios.

Estos órganos son:

1. La asamblea de multipropietarios.
2. El administrador.
3. Reglamento interno.

La asamblea de multipropietarios

La asamblea de multipropietarios es el máximo órgano, está compuesto por la totalidad de los multipropietarios y procura el buen funcionamiento y desempeño del bien sometido a Multipropiedad para una sana convivencia.

Dentro de sus principales funciones están:

1. Nombrar al administrador.
2. Dictar y reformar los reglamentos internos.
3. Nombrar comisiones u otro órgano necesario para una tarea o investigación específica.
4. Obtener fondos necesarios para el mantenimiento del inmueble y aprobar el presupuesto de gasto por año.
5. En general, tomar cualquier acuerdo para cuidar y defender los intereses de la comunidad.

A pesar de no ser un órgano permanente, deben existir dos clases de asambleas: las ordinarias: como mínimo una vez al año y conforme a los períodos establecidos el reglamento interno; y las extraordinarias: para conocer asuntos específicos a petición del administrador o de algún multipropietario.

El administrador

El administrador es el encargado de la gestión y comisión de los intereses comunes de los multipropietarios, ya que es el representante de estos y es nombrado por la asamblea de multipropietarios.

Puede ser una persona física, ya sea que el responsable sea un hombre o una mujer encargada del funcionamiento de la Multipropiedad, administrando, contratando o realizando directamente las labores propias de mantenimiento y demás, o bien, que la responsable sea una persona jurídica o empresa que realice esas funciones, en la actualidad por ejemplo, son varias las empresa que brindan el servicio de administración de condominios, ofreciendo ventajas y beneficios novedosos para todos sus condóminos,³⁰ por lo que la Multipropiedad Inmobiliaria podría expandir el mercado y clientela de estas empresas. Así, la elección sobre qué tipo de persona es mejor para administrar la Multipropiedad, va a depender de los servicios que pueda ofrecer, del pago exigido e incluso de la cuota de mantenimiento que aporten los multipropietarios.

Por las funciones que realiza es preferible que no sea un titular o propietario, no obstante, nada impide que lo sea. Además, por esas mismas labores que realiza, su figura encuadra en un contrato de mandato, en consecuencia, nunca será a título gratuito (salvo pacto en contrario) y de ningún

³⁰ Tales como: la asignación de personal calificado para realizar las diversas asignaciones: supervisores bilingües, ejecutivos de cuenta, personal para atención al cliente y manejo de la agenda de actividades del condominio, organizadora de eventos y fiestas (Navidad, Día de la Madre, entre otras); la creación de una página de Internet para que los condóminos tengan acceso a toda la documentación importante, ya sea legal, administrativa o contable; y un portal de intranet para que se mantengan informados a los inquilinos con “blogs” informativos, memorándums o boletines; la disposición de una línea telefónica para atención de emergencias las 24 horas. Subcontratación y manejo del personal de mantenimiento, limpieza, seguridad, jardinería, compra y abastecimiento de los insumos y materiales necesarios.

modo será un superior jerárquico de los multipropietarios, sino que más bien, este está al servicio de los propietarios.

Sus facultades son básicamente de gerencia, de administración, contabilidad y mantenimiento en general. Por lo que debe:

1. Conservar en buen estado el inmueble, haciendo las reparaciones necesarias.
2. Realizar los pagos y cobros necesarios.
3. Velar porque el multipropietario reciba en óptimo estado el inmueble cuando sea su turno de uso y goce.
4. En general, cualquier actividad necesaria para el mantenimiento y conservación del bien.
5. Cualquier otra función establecida en el reglamento interno.

Reglamento interno.

El reglamento interno es el que va a regular todo lo concerniente a las relaciones entre los multipropietarios entre sí y con el administrador, por lo que su constitución y redacción debe ser muy clara, esto con el fin de evitar cualquier conflicto en el futuro.

En este se van a consignar todas las disposiciones y cláusulas esenciales que deben seguir los propietarios, el administrador y asamblea de multipropietarios, tales como: derechos, facultades, obligaciones, cuota de mantenimiento, gastos, asambleas, reuniones, y demás estipulaciones necesarias para la buena convivencia y administración del inmueble.

Entonces, en el reglamento interno, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los multipropietarios, en el entendido que estas no pueden ser violatorias a las disposiciones legales en general y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente y temporal del bien por parte de su propietario.

Por lo tanto será de aplicación obligatoria para todo multipropietario, multipropietario copropietario, arrendatario, residente, ocupante bajo cualquier título, huésped y visitante, y en general para cualquier persona que por cualquier motivo o razón se encuentre físicamente dentro del bien sometido a Multipropiedad.

En la escritura de constitución de la Multipropiedad que se presentará al Registro Nacional para su inscripción debe incluirse obligatoriamente el reglamento interno, así como también deberán inscribirse todas las modificaciones de este.

CAPÍTULO II

FIGURAS JURÍDICAS UTILIZADAS EN COSTA RICA PARA EL RESGUARDO DE LA MULTIPROPIEDAD, DESDE UNA PERSPECTIVA REGISTRAL

Sección I: La Propiedad en Condominio

*Antecedentes Históricos*³¹

Por ser la Propiedad Horizontal una figura compleja, no nació de una forma claramente definida como se conoce actualmente, así, su formación y perfeccionamiento ha sido producto de un largo proceso histórico.

Haciendo un viaje en el tiempo, a más de 2000 años antes de nuestra era, aparentemente sus antecedentes más remotos se encuentra en el Antiguo Oriente en la región de Caldea. En dicho lugar se construyeron las primeras casas de varios pisos, vendiéndose cada piso, según se atestigua en documentos en que se consignó dicha venta en el Derecho Babilónico³². Asimismo, se reportan algunos

³¹ Antecedentes tomados de: Montejo Morales, Andrés. (2007) Aproximación a un Marco Teórico de Referencia en Torno a la Propiedad en Condominio. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica. Experiencias y problemas concretos. Tercera reimpresión, San José, Costa Rica. Instituto de Investigación Jurídicas, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, p. 24.

³² Racciatti, Hernán. (1975) Propiedad por Pisos o por Departamentos. Tercera edición. Buenos Aires: Ediciones Depalma, p. 8.

otros antecedentes de esta figura en el Derecho Sirio Romano, en Palestina, en Egipto y entre los fenicios.

Ya en el Derecho Romano, algunos autores mencionan que no existe consenso en la doctrina. Para Racciatti, en el Imperio Romano sí existió este tipo de propiedad, existencia que se dio de hecho en Roma, al margen de los preceptos legales, al ser practicada por los plebeyos romanos en Monte Aventino. Para otros, no puede haber existido pues chocaba con el concepto romano de propiedad lo que no resulta lógico aceptar la existencia de la propiedad sobre un piso de una construcción, de una persona distinta al propietario del terreno sobre el que se construyó el edificio.

Según menciona Montejo Morales, es durante la Edad Media en las ciudades de Nantes, Rennes y Grenoble, donde nace la propiedad horizontal, como una figura autónoma y con caracteres definidos. Fueron necesidades económicas, geográficas y sociales, las que motivaron que en estas ciudades fuera el nacimiento de esta forma de propiedad. Hubo varios elementos que influyeron, entre estos, especialmente la existencia de recintos amurallados en las ciudades, incendios devastadores y por construir en el mar y las montañas barreras geográficas limitantes a la extensión de las poblaciones³³.

³³ Montejo Morales, Andrés, *op. cit.*, p. 24.

Dadas las ventajas que presentó este tipo de propiedad, al hacer más fácil y barata la adquisición de una vivienda propia, el sistema rápidamente se extendió al resto de Francia y otros países del mundo, llegando incluso a ser regulada por el Código Napoleónico, inspiración de regulaciones de muchos otros países.

Ubicándonos en Costa Rica, nuestro Código Civil inspirado en el Código Napoleón de 1804, no regulaba este tipo de propiedad especial. Esta omisión se debió a que la propiedad horizontal no era posible en nuestro régimen jurídico. Quizá porque el tema no era bien conocido, o porque no se hizo sentir su necesidad.

Por otra parte, el autor Lara Ramos nos expone que la promulgación histórica de la Ley de Propiedad Horizontal, lejos de ser una respuesta a una necesidad real del consumidor de adquirir viviendas bajo este tipo régimen y por lo tanto disfrutar de los beneficios que otorga este tipo propiedad, como por ejemplo: seguridad privada, áreas de recreo y distribución de gastos comunes, fue promulgada por el legislador en la época, como un medio para lograr la financiación de construcción de viviendas de interés social por parte del Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU). Añade, que lo anterior es lo dicho por uno de los legisladores cuando se analizó el proyecto: “en síntesis, lo que esta legislación persigue es que en un caso concreto, como el de los multifamiliares de INVU, los inquilinos de este edificio pueden aspirar a ser propietarios de los apartamentos,

cosa a la que no pueden aspirar hoy día, porque nuestra legislación no da el medio y entonces se contentan con ser simples arrendamientos”³⁴

Con respecto a la regulación normativa en Costa Rica, esta se dio en el año 1966 período en que se promulga la Ley número 3670, denominada Ley de Propiedad Horizontal. Posterior a varias décadas de ser la ley marco como este tipo de afectaciones de régimen especial inmobiliario, fue reformada por la Ley número 6890 el 13 de setiembre de 1983, publicada en el Diario Oficial La Gaceta.

Poco a poco esta figura fue tomando protagonismo, en un principio de forma tenue ya fuera por desconocimiento de los inversionistas o falta de familiaridad en el instrumento jurídico. Actualmente más complejos inmobiliarios la implementan, ya no solo en su original concepción horizontal, sino en urbanizaciones privadas, lotes en condominio. En un principio se fueron originado muchas interrogantes, a las cuales fue necesario dar respuesta, de ahí la promulgación del Poder Ejecutivo en el Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-HP, publicado en el Alcance N° 44 de La Gaceta N° 168 del 2 de setiembre de 1997, denominado Reglamento al artículo ocho de la Ley de Propiedad en Condominio, este antecedente histórico es un marco de referencia del ordenamiento jurídico costarricense, donde se ha procurado ir construyendo la figura jurídica clara en su aplicación.

³⁴ Lara Ramos, Mauricio. (2009). El Condominio Multipropietario. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciado en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, p. 29.

Pero, no es hasta el 25 de noviembre de 1999, que se publica en La Gaceta N°229 la Ley N° 7933 denominada Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, dotándonos de esta forma nuestros legisladores de una ley más amplia con respecto a las necesidades jurídicas, sociales y económicas de la época. Cabe señalar que si bien, esta Ley trajo delimitaciones de gran importancia con respecto a las pautas de convivencia, tanto desde el punto de vista estrictamente jurídico como de relaciones humanas entre los condóminos, ha sido objeto de críticas y propuestas de reformas que han de traer la creación de una mejor regulación normativa³⁵.

Concepto de Propiedad en Condominio

Muchas son las definiciones propuestas de Propiedad en Condominio.

Para los autores Lara Vargas A. y Hernández Días R. la propiedad horizontal es "... aquella figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o apartamentos de una casa o finca pertenecen a diversos propietarios, constituyendo una forma especial de propiedad por razón de su objeto, debido a que por determinación de la estructura física del inmueble, hallemos partes del

³⁵ Montejo Morales, Andrés, *op. cit.*, p. 26.

mismo que son propiedad exclusiva de sus titulares, y partes del inmueble que pertenecen a la comunidad de los propietarios”³⁶

Gutiérrez Berrocal, nos indica que: “Con respecto a la propiedad horizontal, como una modalidad de propiedad, donde ya no solo hay un único titular sino que hay pluralidad de titulares, se puede decir, que por aspectos de carácter económico y social, como altos costos de los terrenos y de la construcción de vivienda, aumento de la población e inseguridad ciudadana, es que se ve la necesidad de ir construyendo hacia arriba³⁷, se crea así un inmueble de tal naturaleza que prevé la posibilidad de varios propietarios, diferente a lo que se conoce como copropiedad, con lo que ya no sería un único propietario de los diferentes apartamentos o pisos, sino varios, compartiendo a su vez, las partes comunes del edificio.”³⁸

Por otra parte, el autor Montejo Morales, nos invita a ver esta figura de una forma más amplia, proponiendo el concepto del Diccionario de Derecho de Rafael

³⁶ Lara Vargas, A. y Hernández Días, R. (1996). Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal. Tesis de graduación para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

³⁷ Comentario: cabe aclarar que la autora alude al fenómeno vertical de la propiedad en condominio y evidencia la distinción que se da entre la copropiedad y lo que serían los condóminos. Es bien sabido que existe copropiedad sobre áreas comunes y restricciones pétreas en las áreas privativas, existe una distinción elemental desde el punto de vista registral entre un copropietario tabulado en derechos individuales sobre una misma unidad registral y la capacidad de utilizar sectores particularizados del condominio por la totalidad de los convivientes.

³⁸ Gutiérrez Berrocal, Gloria Vanessa. (2000). Las urbanizaciones privadas como forma de propiedad colectiva, su regulación en Costa Rica. Tesis de graduación para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica. p. 64.

De Piña, el cual versa³⁹: “Propiedad en condominio: manifestación de la propiedad inmueble en la cual los distintos departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública. Pertenece a diferentes propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad donde cada sujeto es no propietario de una sola porción, sino que todos y cada uno de ellos son propietarios de la totalidad del bien, sobre los elementos y partes comunes del inmueble estando afectos al uso o utilización de los copropietarios

Lo que se pretende con esta figura es responder a la necesidad de subsanar una enorme demanda de alojamiento que se origina en torno a las grandes ciudades, con una creciente escases de espacio. Su objeto es optimizar el aprovechamiento de espacios, brindando el acceso a la propiedad y servicios indispensables para una sana convivencia, así como facilitar el desarrollo a las actividades comerciales, industriales o profesionales.

Para un mayor entendimiento de este tipo de propiedad especial, es necesario aclarar que básicamente, en la doctrina y jurisprudencia costarricense se toman en consideración tres modalidades de propiedad en condominio

³⁹ Rafael De Piña. Diccionario de Derecho. 15ª Edición. Argentina. Editorial Porrúa, p. 172 y 402.

utilizadas en Costa Rica: el condominio horizontal, el condominio vertical y el condominio mixto (compuesto por estructuras verticales y horizontales).

En cuanto al condominio horizontal, son los complejos residencias con lotes independientes entre sí e individualizados, pero teniendo una entrada común, las casas se podrían construir aisladas o en hileras.

Los condominios verticales son los proyectos construidos en más de un piso, así cada filial ocupa distintos pisos, o bien, puede haber varias filiales en un mismo piso.

Y los condominios combinados, van a ser aquellos que presentan ambos modalidades (horizontal y vertical).

Por lo anterior, es que la propiedad en condominio requiere de un bien inmueble o finca matriz en la que se puedan establecer un número determinado de fincas filiales que constituirán las áreas privativas propias de cada condómino y, también, la delimitación de las áreas de uso común y uso restringido. En otras palabras, dentro de una propiedad en condómino, la ley, marco del ordenamiento costarricense, identifica claramente tres tipos de bienes dentro de esta propiedad especial: áreas privativas, áreas comunes de uso general y áreas comunes de uso limitado o restringido, que serán definidas y ejemplificadas a continuación.

En las áreas privativas, el condómino tiene la propiedad exclusiva de la unidad, no obstante, con las restricciones propias de la figura, impuesta tanto por ley como por el reglamento interno del condominio, por ejemplo: el apartamento, la casa, el loft.

En las áreas comunes de uso general no existe ningún grado de restricción o exclusividad, disfrutando todos los condóminos de igual derecho, por ejemplo: las escaleras, la piscina, el gimnasio.

En las áreas de uso limitado, como su nombre lo indica, su uso y aprovechamiento podrá hacerlo solo algunos de los condóminos o un grupo particular de propietarios.

Existe la necesidad conceptual de diferenciar los términos Propiedad en Condominio y Propiedad Horizontal, debe esta última ser entendida en un concepto muy amplio, en donde la misma abarca: pisos, almacenes, garajes, locales, lo que hace que el concepto en análisis sobrepase el tema exclusivo de vivienda, y más bien se centre en las consideraciones de orden grupal o colectivo de diversas actividades⁴⁰.

⁴⁰ Delgado M., Luis Carlos. (2006) Breve Análisis Económico de La Propiedad Horizontal. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, p.74.

Sin embargo, el autor Montejo Morales plantea que estas definiciones trazan un concepto, no tanto de propiedad en condominio como de propiedad horizontal, la cual está enfocada, precisamente, a edificaciones. Es por esto, que considerando que se amplía la esfera de acción, debe entenderse el término condominio y este en relación con la copropiedad.

Por lo que caben algunos cuestionamientos que se plantea el profesor Montejo Morales en el artículo supra citado, en el entendido de que, ¿no es acaso el condominio una propiedad horizontal? Ante el concepto de propiedad en condominio, ¿nos encontramos frente a una propiedad horizontal, un condominio, una copropiedad? ¿Es acaso un nuevo tipo de propiedad?

Disertaciones que debe tomar en cuenta el jurista ante el cuestionamiento de las relaciones prácticas, sus incertidumbres y las implicaciones jurídicas de las mismas.

Similitudes entre Propiedad en Condominio y Multipropiedad Inmobiliaria

Si bien, ambas figuras son propiedades especiales independientes, con características propias, también comparten ciertas similitudes.

En ambas existen titulares o propietarios del dominio del bien, en el caso de la Multipropiedad se llama multipropietario, en el caso de la Propiedad en Condominio, condómino, si bien estos ejercen el señorío pleno sobre el inmueble, pero con las restricciones propias de cada figura, las cuales serán definidas en la constitución y su respectivo reglamento.

La totalidad de propietarios van a conformar un órgano máximo, necesario para las buenas relaciones entre los titulares, llamado Asamblea de Condóminos o Asamblea de Multipropietarios según sea el caso.

En ambas figuras es necesaria la figura del Administrador, el cual es necesario para la realización de funciones gerenciales, administradoras, mantenimientos, de contabilidad y demás. Por lo que es necesario contar con los fondos suficientes para el pago de todas estas funciones, de ahí la importancia del pago de una cuota de mantenimiento por todos los propietarios en ambos regímenes.

Las dos necesitan un reglamento interno que tutele lo concerniente al manejo, administración, obligaciones, derechos, sanciones de la propiedad especial. Se tiene conjuntamente la similitud de que ambos tipos de propiedad, recaen sobre bienes inmuebles determinados, esto desde el punto de vista

registral evidencia específicamente la unidad registral o finca, donde en sus datos generales portaría indispensablemente para la publicidad este status.

Utilización de la Multipropiedad Inmobiliaria en una Propiedad en Condominio en Costa Rica

La afectación especial inmobiliaria en la figura de la Propiedad en Condominio, resulta muy atractivo para los propietarios en adquirir un inmueble que se encuentre con ciertas comodidades y facilidades, cuestiones elementales no solo como los servicios básicos sino también la posibilidad de acceso a áreas comunes que resultaría muy costosas de construir y obtener para el uso restringido a una sola persona o núcleo familiar.

En ese sentido, nuestro planteamiento sobre la base de ejemplificar como podría adecuarse en Costa Rica la utilización “ficticia” de la Multipropiedad Inmobiliaria, en propiedades afectadas al régimen en condominio, manejaría básicamente dos métodos.

El planteamiento inicial se basaría en el traslado de una finca filial a una persona jurídica, generalmente una sociedad anónima, para que sea esta la titular del inmueble a nivel registral.

Posteriormente, el desarrollador (propietario registral por medio de una sociedad anónima) puede hacer una sesión accionaria, al futuro comprador. El adquirente que se decida por esta opción, será dueño directo de una o más acciones, dependiendo de cuántas personas estén interesadas en ser propietarias del capital accionario. Estas acciones le darán derecho a utilizar el inmueble de forma exclusiva e independiente durante períodos específicos, los cuales se fijarán en la sesión de acciones o el contrato societario que dio origen a la entidad jurídica. Al momento de formalizarse la compra de la propiedad mediante el traspaso de acciones, el adquirente deberá de someterse no solo al reglamento existente del condominio, sino también a una serie de contratos privados que se celebran en conjunto con los demás dueños que participan en esta sociedad con el fin de utilizar la propiedad en el tiempo correspondiente.

Con respecto a la segunda posibilidad de crear una “Multipropiedad” sobre la Propiedad Horizontal, se plantea dividiendo la finca filial en derechos, en forma tal, que cada uno los copropietarios sea dueño sobre la filial. Pero teniéndose la obligación entre los copropietarios de realizar una serie de contratos privados para determinar la distribución en el tiempo del uso y disfrute sobre la filial. Así existiría desde el punto de vista privado contractual, el acuerdo de respetar los lapsos de utilización del inmueble por los copropietarios, teniendo fuerza de ley el cumplimiento de lo dispuesto por las partes intervinientes.

Crítica de la aplicación de la Propiedad en Condominio para el resguardo de la Multipropiedad

Es importante aclarar que hoy por hoy, la única forma que tienen los propietarios de una unidad en condominio para asentar la limitación del uso y el goce de esta es mediante un contrato privado entre ellos o bien en un libro de Actas de Asamblea (en caso de una sociedad), documentos que evidentemente no cuentan con ningún respaldo registral.

Por lo que actualmente, no es posible la afectación a Multipropiedad de un bien sometido al régimen de condominio. Entendiendo, claro está, la Multipropiedad como hasta ahora se ha explicado.

No obstante, una vez realizados los cambios necesarios y planteamientos esenciales, se considera que no existe imposibilidad alguna para que se dé sobre un mismo bien la afectación de propiedad en condominio como la de Multipropiedad⁴¹.

⁴¹ Comentario: La construcción de ambas figuras jurídicas sobre un mismo inmueble no riñe en el entendido que existe en la génesis de sus concepciones finalidades distintas. Así pues, una finca sometida como filial perfectamente puede ser compartida por multipropietarios, en tanto la constitución de la Multipropiedad y la del Condominio no ocasionen roces que afecten tanto a los condóminos como a los multipropietarios.

Si actualmente la misma regulación sobre Propiedad en Condominio nacional vigente permite la subcomunidad dentro de una comunidad, como es el caso de someter a régimen en condominio una filial afectada en propiedad en condominio⁴². Entonces, ¿cuál sería la razón para no permitir una Multipropiedad en una filial?

Por lo que, los multipropietarios de una filial de un condominio, tendrían el derecho exclusivo de dominio sobre la filial, no obstante, su uso y goce va a estar limitado; igualmente tendrían que someterse tanto al reglamento interno del condominio en general, como al reglamento interno de la Multipropiedad; en cuanto al Administrador, la persona encargada de administrar el condominio podría ser el mismo que administra la Multipropiedad; en cuanto a los bienes de uso en general, igualmente los multipropietarios podrán usarlos sin restricción alguna en cuanto sea su turno de uso y disfrute de la filial, lo mismo ocurriría con los de acceso restringido, cuando puedan usarlos. Todo sería cuestión de que ambos sistemas lo permitan, y llegar a los consensos necesarios cuando exista o se advierta alguna inconsistencia o desacuerdo.

⁴² Comentario: Un ejemplo de esto es que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de Costa Rica número 7933, permite convertir una finca filial en una finca matriz y de esta obtener nuevas fincas filiales.

Por lo que propiedad especial con pluralidad de sujetos, un bien inmueble, existencia de áreas privativas, comunes y uso restringido, puede coexistir con otra propiedad especial con pluralidad sujetos, mismo bien inmueble, pero con derecho de dominio limitado en cuanto al uso y disfrute del área privativa. En otras palabras, no existiría imposibilidad alguna para que se dé la coexistencia práctica de los dos regímenes jurídicos sobre el mismo inmueble.

No obstante, el decir que ambos regímenes pueden afectar a un mismo bien, en ningún momento significa que ambas figuras son las mismas, pueden tener similitudes pero en ningún momento se habla de figuras idénticas. Por lo que en una propiedad en condominio, aunque una filial tenga varios propietarios (copropiedad), estos nunca van a tener que distribuir el uso o goce de esta, cosa que sí ocurriría si esa misma filiar estuviera sometida a Multipropiedad.

Por lo que pretender adecuar la figura de la Multipropiedad a la figura de la copropiedad pura y simple que podría existir en un condominio, no es una ruta apropiada, ya que se mudaría la génesis del instituto jurídico por completo, para adecuarlo a la necesidad del momento por una cuestión de vacío legal para la justificación de su implementación.

Como bien expone la autora Rojas Ulloa cualquier tipo de adaptación que pretenda desnaturalizar la figura con la que se intenta regular el fenómeno de la

Multipropiedad debe ser descartada, puesto que debemos tener en cuenta que el fenómeno del multipropietario nace como producto de la necesidad de contar con una segunda vivienda, donde poder disfrutar, ya sea alojamiento para descanso, vacacionar o de trabajo.⁴³

Sección II: La Sociedad Anónima.

Concepto de Sociedad Anónima.

La sociedad anónima es un instrumento jurídico que se define en su funcionabilidad, fácilmente gracias a las características prácticas que presenta como motor de la economía, entendiéndose desde su inicio como una entidad en búsqueda de generación de riqueza.

En concreto, es una figura que pretende estructurar la participación de quienes invierten en un negocio, otorgándoles derechos y obligaciones de conformidad con la cantidad de dinero que se haya invertido para la ejecución del negocio, procurando siempre la mejor rentabilidad en la operación de la actividad. No obstante, debe cumplir necesariamente con los tres elementos objetivos

⁴³ Rojas Ulloa, Milushka Felicitas. (2008). La naturaleza jurídica de la multipropiedad. Tesis de graduación para optar por el grado de Doctor en Derecho y Ciencia Política. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

esenciales de una sociedad de capital, los cuales son: la realización de un aporte, el ejercicio común de una actividad lícita y que la actividad tenga como finalidad lucrar⁴⁴.

Es indispensable remitirse al Código de Comercio⁴⁵ costarricense en los artículos 102 al 200 y concordantes, se construye como una herramienta comercial, en procura de la generación de riqueza por medio de la incursión en actividades económicas gracias a la administración de un patrimonio que generara ganancias en relación al aporte de los accionistas al capital social.

Para entender la figura con mayor claridad, debemos abordar los elementos de mayor relevancia en la figura jurídica.

La sociedad anónima debe contar con una razón social o denominación, la cual es fundamental para que esta nazca a la vida y tenga personificación e individualización.

⁴⁴ Ver: Escalante Madrigal, Javier. (2003). La sociedad anónima deportiva. Análisis Comparativo con la Sociedad Anónima Común. Tesis de Graduación para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica. y Certad Maroto, Gastón. "Derecho societario y normas de orden público". Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho (No.117): 63 – 85.

⁴⁵ Ver, Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. Consultar artículos 102 al 200 y concordantes.

La denominación de una sociedad se formará libremente, por lo que puede estar conformada por nombres de personas, animales o pueden ser nombres de fantasía donde dentro de esta clasificación se contemplan denominativos en otros idiomas, todo dependerá del ingenio de sus socios, no obstante en caso de no querer ponerle un nombre específico, se utilizará como razón social el mismo número de cédula jurídica, para efectos registrales.⁴⁶

El domicilio es otro elemento esencial en los elementos constitutivos de la sociedad anónima. Su importancia radica en que es el punto de referencia en caso de hacer una notificación o citación a la sociedad, por lo que no necesariamente debe ser el lugar donde se desarrolla la actividad comercial o la administración de la misma.

El cuanto a su capital social, el autor Escalante Madrigal⁴⁷ menciona la pertinencia de ir definiendo el capital social como la base sobre la cual se desarrolla la sociedad, ya que es con este aporte que se inician las actividades de la misma. De no ser por los aportes que hacen los socios, si se quiere llamar así,

⁴⁶ Artículo 103 del Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: *Artículo 103: La denominación se formará libremente, pero deberá ser distinta de la de cualquier sociedad preexistente, de manera que no se preste a confusión; es propiedad exclusiva de la sociedad e irá precedida o seguida de las palabras "Sociedad Anónima" o de su abreviatura "S.A.", y podrá expresarse en cualquier idioma, siempre que en el pacto social se haga constar su traducción al castellano. Para que goce de la protección que da la Oficina de Marcas de Comercio, deberá inscribirse conforme lo indica el artículo 245.*

⁴⁷ Escalante Madrigal, Javier, op. cit., p. 74.

con el elemento que arriesgan con el fin de desarrollar una actividad comercial, no nacería a la vida jurídica la sociedad y no se podría establecer un objeto, esto porque no habría recursos con qué alcanzarlos. El capital social no solo viene a determinar la capacidad productiva de la sociedad, sino que determina la responsabilidad eventual de cada uno de los socios que la constituyen, y por ende la garantía que tendrán los acreedores de dicha sociedad.

Igualmente, es necesario que la sociedad anónima cuente con un órgano que no solo ostente la representación de esta, sino que también, realice las funciones propias de administración, manejo y gestión, llamada comúnmente Junta Directiva o Consejo de Administración.

Es fundamental la existencia de la Asamblea de Accionistas, conformada por la totalidad de accionistas que conforma la sociedad y es la encargada de determinar las políticas y decisiones necesarias para el buen rumbo en las actividades comerciales establecidas no solo en la ley, sino también, en sus estatutos o contrato social. La Asamblea de Accionistas se debe reunir cada cierto tiempo para la discusión y toma de decisiones pertinentes propias de su función, para lo cual es necesario la existencia de asambleas, ya sean tanto ordinarias a celebrarse por lo menos una vez al año, para discutir y aprobar o improbar el informe sobre los resultados del ejercicio anual que presenten los administradores, y tomar sobre él las medidas que juzgue oportunas; acordar la distribución de las

utilidades conforme lo disponga la escritura social; en su caso, nombrar o revocar el nombramiento de administradores y de los funcionarios que ejerzan vigilancia; y los demás de carácter ordinario que determine la escritura social, por otro lado, compete a las asambleas extraordinarias modificar el pacto social; autorizar acciones y títulos de clases no previstos en la escritura social y los demás asuntos que según la ley o la escritura social sean de su conocimiento, estas asambleas podrán reunirse en cualquier tiempo.⁴⁸

En cuanto al objeto que debe tener la sociedad anónima, debe ir destinado a la generación de dinero para su eventual distribución proporcional entre los accionistas, para que el objeto sea válido, debe ser lícito, determinado y que se pueda realizar.

⁴⁸ Para mayor información sobre el tema ver: Arroyo Chacón, Jennifer y Gutiérrez Rojas, Rebeca. (2007). Análisis e Integración de las normas jurídicas, contables y financieras que se aplican al momento de determinar el valor de las acciones de una sociedad anónima ante una fusión de sociedades. Tesis final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica. y Segnini Chaves, Adriana. (2000). Las acciones de la sociedad anónima: la copropiedad, el usufructo, la prenda y el embargo. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Sociedad Anónima y Multipropiedad Inmobiliaria en Costa Rica.

Existen mecanismos utilizados en Costa Rica para que por medio de una sociedad anónima, los accionistas⁴⁹ puedan disfrutar de un bien de forma periódica y limitada en el tiempo.

El primer paso para que una propiedad constituida como una finca común (por ejemplo) con fines turísticos sea sometida a la Multipropiedad debidamente regulada mediante una sociedad anónima, es traspasar el inmueble a dicha sociedad, de tal forma que sea esta la propietaria registral.

Posteriormente, existen dos mecanismos: por acciones o por membrecías.

La primera opción es que los accionistas celebran una Asamblea Extraordinaria de Accionistas, donde establecen cómo se venderán las acciones ordinarias, especiales o privilegiadas, cuáles serán las limitaciones que cada accionista tenga respecto del uso de la propiedad, las reglas de convivencia y todos los demás aspectos necesarios para dividir esa propiedad en el tiempo. Todo aquél que desee adquirir esta propiedad deberá necesariamente aceptar los términos ya existentes que se refieren al uso de la propiedad.

⁴⁹ Montejo Morales, Andrés, *op. cit.*, p. 11.

Existe también la posibilidad de que un empresario constituya una sociedad propietaria del inmueble a disfrutar y sea él, el que unilateralmente fije las cláusulas básicas de la Multipropiedad en la constitución de la sociedad anónima, de modo tal que la persona que desee disfrutar el bien, “adquiera” determinadas acciones de la sociedad con su derecho de uso y disfrute ya establecido previamente según lapsos determinados.

La segunda opción se da mediante membresías, instrumentos que legitiman a los sujetos para la utilización del inmueble. Los accionistas de la sociedad celebran una Asamblea del mismo tipo que la que se mencionó en el primer supuesto, y establecen que será posible otorgar cierto número de membresías. La membresía trae consigo el derecho de utilizar y gozar de la propiedad en determinado momento, de forma tal que se divida en el espacio la propiedad del inmueble. Deberá necesariamente indicarse dentro de los estatutos de la sociedad la forma en que podrá hacerse uso de esa propiedad, y las limitaciones, así como obligaciones que se deriven de esa membresía.

Otro claro ejemplo es, lo que el autor Montejo Morales⁵⁰ denomina Multipropiedad accionaria o multipropiedad societaria, en esta situación, el escritor indica, la disponibilidad de espacio en la que la persona pueda disfrutar de sus

⁵⁰ Montejo Morales, Andrés, *op. cit.*, p. 11.

vacaciones y en general del complejo, queda sujeta al número y tipo de acciones que posea de la sociedad dueña de las instalaciones.

Básicamente distingue dos tipos de participación accionaria: el titular de acciones ordinarias y el titular de acciones especiales o privilegiadas.

Recapitulando sobre las anteriores ideas, el titular de las acciones ordinarias, es el titular del derecho de participación a través de las acciones ordinarias. Es el socio en una sociedad, efectivo propietario de un inmueble en proporción al valor y la cantidad de acciones. Son aquellos que intervienen en la administración de la sociedad y en el disfrute las utilidades pecuniarias, esto es que hay una participación de carácter patrimonial siendo además promotores de la operación, pudiendo disfrutar del complejo por el simple hecho de ser accionista.

Con respecto al segundo presupuesto de las acciones especiales o privilegiadas, es también conocido como multipropietario accionario. Este tipo de acciones facultan a su titular a usar una o más habitaciones en los períodos previamente establecidos, con o sin determinar la unidad que se va utilizar y de gozar de los servicios que presta el complejo.

Análisis y crítica con respecto a la utilización de la figura de la Societaria.

La forma en que se pretende homologar al instrumento jurídico Sociedad, en la figura atípica llamada Multipropiedad Inmobiliaria, puede presentar una serie de problemas prácticos. No hay duda que entre ambas figuras existen ciertas similitudes, por ejemplo: existe un conglomerado de copropietarios sobre un mismo objeto, unos por un lado legitimados por la cantidad de acciones que posean sobre la totalidad del inmueble en disfrute (accionistas) y otros por su derecho de propiedad (multipropietarios), pero limitado con respecto al uso y disfrute del bien.

Además, tanto el patrimonio representado por las acciones como el multipropietario inscrito registralmente, son susceptible de comercio, teniendo la posibilidad tanto el accionista como el multipropietario de disponer sobre él, en la cesión o venta del mismo, acción que en principio generaría una retribución financiera por el desembolso o inversión inicial.

En similitud, tanto el multipropietario como el accionista están limitados a un ejercicio de su derecho en el tiempo (el uso y disfrute del bien), teniendo la posibilidad de disponer únicamente de aquel lapso definido contractualmente.

En referencia a la administración del bien, la necesidad de una administración en el inmueble resultaría indispensable para su óptimo funcionamiento, teniendo la necesidad de cancelar aquellos servicios por este rubro de gestión inmobiliaria.

Con respecto a la Multipropiedad societaria, el jurista debe dilucidar con claridad la necesidad de la utilización bajo esta modalidad, que si bien es una multipropiedad en sí misma⁵¹, puede generar algunos inconvenientes para quienes pretenden utilizar este medio, situación que no se daría en la constitución de una Multipropiedad Inmobiliaria debidamente inscrita.

Existiría en principio una limitación o riesgo en el disponer del inmueble por parte del Multipropietario societario a largo plazo, ya que el derecho no es perpetuo por estar sujeto al plazo social de la entidad jurídica. Por otro lado existe siempre posibilidad de una eventual quiebra, la que comprometería el patrimonio societario.

Desde la perspectiva del derecho mercantil las sociedades tienen como fin la obtención de utilidades, lo cual no se da en la Multipropiedad, ya que anualmente lo único que se posee es un derecho de goce o disfrute sobre los inmuebles de la sociedad. Aunque existe la posibilidad del multipropietario en

⁵¹ *Ibid.*, p. 11.

ceder, vender o alquilar su derecho, en principio el fin es de naturaleza particular para vacacionar, lo cual no exime al propietario registral disponer o administrar este patrimonio como le sea más conveniente.

En la disponibilidad de la utilización o uso de los bienes que conforman el patrimonio de la sociedad esto será beneficio personal de cada socio y para su goce exclusivo, pero en el caso de que la vida de la sociedad concluya, esta se liquidará, vendiendo todos los inmuebles y entregando a cada socio una parte proporcional a su participación en dinero, lo que demuestra la inestabilidad y riesgo en el que se podría caer en quienes adquieren este derecho bajo esta modalidad societaria.

Respecto a los fines societarios, en su constitución las sociedades pueden adoptar diversas formas admitidas en el tráfico mercantil. Consideramos que como una observación válida aquellos que utilizan la multipropiedad accionaria, dejar de lado aquellas formas societarias en que la responsabilidad no tiende a ser limitada, como es el ejemplo de las sociedades colectivas o comanditarias, puesto que ningún sujeto en nuestro criterio, debería por el hecho de obtener unos días de uso y disfrute en un inmueble, comprometer todo su patrimonio. La fórmula básica y aplicable para este tipo de Multipropiedad, sería por medio de una sociedad anónima o una de responsabilidad limitada, por el resguardo que

implícita en este tipo de instrumentos jurídicos, más allá de lo que el accionista posea fuera de su sociedad⁵².

En el haber de los socios, la tranquila convivencia sobre el inmueble puede que no sea lo suficiente para el equilibrio en el uso, teniéndose que abogar por disposiciones propias de una situación de comunidad de carácter real, por ejemplo al establecerse un régimen de contribución de los socios a los gastos de mantenimiento y administración, situación que en la Multipropiedad se daría con naturalidad, ya que la construcción de la propiedad especial lo contempla.

El desarrollo habitual del contexto societario (con excepción de los clubes, donde sí se puede obligar) no se exige a los accionistas aportar más allá del capital social correspondiente a sus acciones, pero en ningún supuesto existe por obligación desembolsar patrimonio por algún tipo de pago semanal, mensual trimestral o anual de mantenimiento, administración, que supondría la Multipropiedad.

El ostentar un capital accionario que daría derecho al uso y disfrute material en un período determinado del inmueble en la sociedad, no se soporta

⁵² Comentario: El Código de Comercio costarricense, define la responsabilidad de las sociedades colectivas o comanditarias más allá del patrimonio inmediato de la sociedad, lo que acarrearía en el accionista una persecución patrimonial poco conveniente para sus arcas, por otro lado la sociedad anónima o una de responsabilidad limitada, delimita la responsabilidad al patrimonio contenido en el capital social lo que restringe la prenda común de acreedores.

directamente en la actualidad sobre una unidad registral inmobiliaria en el Registro Nacional, careciendo de las garantías de seguridad jurídica y publicidad que conlleva la inscripción en el registro inmobiliario.

Existiría una desnaturalización en la figura de la sociedad, en el sentido de que el propietario de las acciones no le interesa asociarse como tal, sino únicamente tener el privilegio de disfrutar del inmueble durante un período determinado, teniendo que pagar solo por el derecho de uso y disfrute que le otorgan la o las acciones a su nombre. La sociedad al ser un instrumento mercantil se concibe con una génesis de lucro o ganancias, propias de este tipo de personas, podríamos concluir bajo la anterior idea que existe una ganancia viniendo a ser el uso y disfrute que nos brinda el inmueble con todos sus servicios de comodidad que nos proveería, lo anterior, sin olvidar que se puede dar un uso como la actividad del alquiler.

Sabemos que a nivel de estructura básica de la sociedad, el órgano más importante es la Asamblea de Socios que se reúne cada cierto tiempo en las asambleas ordinarias y extraordinarias que se acuerden según lo señalado en sus estatutos. Pero en la Multipropiedad societaria existe la posibilidad que sus accionistas al motivarlos una facilidad de disfrute y uso del inmueble se vuelva difícil o imposible que todos puedan acordar reunirse y llevarse con éxito dichas

asambleas, ya que la cuestión lucrativa se aparta de su vínculo de unión asociativa.

En conclusión, en una multipropiedad societaria, los titulares accionarios son dueños de acciones, no del inmueble en forma directa, por lo que se está ante un contrato puro y simple, originándose una relación obligacional y mercantil, nunca dentro de los derechos reales inmobiliarios, aparados por la publicidad registral. Esta es la idea concreta de un planteamiento diferenciado con la Multipropiedad inmobiliaria, ya que la finca sería la que ostente sobre su información esencial, la construcción de una estructura multipropietaria.

Sección III: Fideicomiso de administración.

El fideicomiso como contrato jurídico tripartito, plantea a nivel del ordenamiento jurídico costarricense, características propias constituidas en el Código de Comercio, concibiéndolo como un instrumento de resguardo, en la protección del patrimonio con fines de perdurarlo y acrecentarlo en beneficio de los fideicomisarios⁵³.

⁵³ Consultar, Artículo 633 y siguientes del Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007.

Concepto de Fideicomiso.

Con respecto a la delimitación conceptual la autora, Maury de González,⁵⁴ nos explica que la relación fiduciaria se establece respecto de ciertos bienes y en virtud de la cual, quien tiene la propiedad de ellos, se obliga por deberes de lealtad y confianza a utilizarla en beneficio del comitente u otra persona. Es pues, el encargo efectuado a alguien de nuestra confianza, para que tenga una cosa propia, y la destine o afecte a fin determinado, y sobre aquella confianza basamos su ejecución y cumplimiento cabal.

Etimológicamente⁵⁵ el término *fideicomiso* proviene de dos palabras latinas: *fides*: confianza, fe (que comprende además los términos de seguridad, honradez y lealtad, todos ellos involucrados en su configuración), y *comittio*: comisión, o encargo. En la lengua inglesa se denomina en forma semejante pues se lo llama *trust* equivalente a fe o confianza.

⁵⁴ Maury De González, Beatriz. (2000) Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. Segunda Edición. Buenos Aires, Argentina. Editorial Ad Hoc. S.R.L., p. 34-35.

⁵⁵ *Ibid.*, p. 34 – 35.

Este marco conceptual no escapa a los juristas costarricenses, el profesor Romero Pérez⁵⁶ describe que el fideicomiso es un convenio por el cual una persona física o jurídica transfiere la propiedad de parte de sus bienes a la institución fiduciaria, para que con ellos se realice un fin lícito por la propia persona señalada en el contrato respectivo. Significa, entonces, que lo que era propiedad de una persona, pasa a ser propiedad fiduciaria de otra, en virtud de un acuerdo de voluntades.

El fideicomiso nace con el efecto de transmitir la propiedad fiduciaria de bienes determinados que pasan del fideicomitente al fiduciario, para que este ejerza la propiedad en beneficio de quien sea designado en el contrato y sea transmitida del fiduciario al beneficiario o al fideicomisario, cuando se cumpla el plazo o la condición de la cual depende el contrato correspondiente.

A nuestro criterio, la figura del fideicomiso es una herramienta legal de fácil identificación en la práctica jurídica internacional y nacional, cabe señalar que el marco jurídico costarricense ubica este contrato en el actual Código de Comercio en los artículos 633 siguientes y concordantes⁵⁷. Consideramos que este trato ante la figura, desnaturaliza el instrumento, dándole matices fuera de la

⁵⁶ Romero Pérez, Jorge Enrique. (2004). *Contratos Económicos Modernos*. San José, Costa Rica: Editorama, p. 109.

⁵⁷ Consultar: Artículo 633 ss. Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007.

concepción que se desprende por parte del legislador. Se incurre en la misma carencia de la Multipropiedad accionaria, poniendo en evidencia que la protección registral sobre una figura fuertemente consolidada como lo sería Multipropiedad Inmobiliaria, no se consolida de utilizado un Fideicomiso, ya que desde el punto de vista registral, este se configura sobre un patrimonio que guarda otros fines distintos a la consolidación de un derecho real.

Fideicomiso y la Multipropiedad Inmobiliaria

La homologación o pretensión de crear dentro del fideicomiso la figura de la Multipropiedad, en procura de facilitar el uso y disfrute sobre un inmueble por lapsos determinados, surge como otra vía en el seno de la legislación costarricense a través de la constitución de un fideicomiso de administración, desde una perspectiva onerosa, el fideicomitente aporta del inmueble, el fiduciario es la empresa financiera nacional que actúa como propietario de los bienes y derechos a nivel registral y es quien brinda el crédito; y el fideicomisario serian cada uno de los interesados en adquirir el derecho del bien fideicometido. A través del fideicomiso, se le concede al fideicomisario el uso y disfrute del inmueble por un número determinado de días al año. Esta construcción doctrinaria que planteamos, pretende evidenciar la posible utilización en la práctica, de dicha

figura, frente a una necesidad que fácilmente la Multipropiedad Inmobiliaria subsanaría con la total seguridad de un derecho real inscrito.

La “Multipropiedad” que se pretende utilizar mediante el contrato de fideicomiso es particular para este tipo de figura por las características del contrato. La legislación costarricense, en su Código de Comercio artículo 661 inciso C)⁵⁸ pauta que este contrato no podrá extenderse por un plazo mayor a 30 años, por lo que en caso de recurrir a esta figura, su elemento temporal nos limitará y se tendrán que tomar medidas accesorias para lograr el efecto perpetuo que pueda pretender el beneficiario, lo que para esto será necesario celebrar el contrato por un plazo mayor, con posibilidad de prorrogarlo en caso de que las partes así lo desearan, cuestión que podría ser vulnerable para algunos, ya que la utilización de la prorrogabilidad del contrato no es lo mismo que la perpetuidad de un derecho real, como lo contendría la Multipropiedad.

Por lo tanto, de la anterior idea se desprende que al constituirse un contrato de fideicomiso donde se busca ingresar como patrimonio administrable un bien inmueble en su totalidad, se deberán contemplar las limitaciones legales descritas en la norma comercial.

⁵⁸ Artículo 661 inciso C). Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 661.- Quedan prohibidos: c) Los fideicomisos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como fideicomisario a una persona jurídica, salvo si ésta fuere estatal o una institución de beneficencia, científica, cultural o artística, constituida con fines no lucrativos.

En la necesidad de ingresar un inmueble para su disfrute en el contrato de fideicomiso, se plantearán tres escenarios posibles (además, del mencionado en el primer párrafo de este apartado). Primero, en el supuesto de que la propiedad esté dividida en derechos, para lo cual los copropietarios tendrán que constituir el contrato de fideicomiso donde se pautara expresamente, como lo estipula la ley, cada una de las condiciones para la ejecución de la administración del patrimonio fideicometido, ya dando esto por sentado, consiste en emitirle al interesado en adquirir este tipo de uso y disfrute en la propiedad, un derecho de beneficiario (fideicomisario) a sabiendas de que este derecho de utilización por tiempo determinado, se deriva del propio contrato de fideicomiso, permitiéndole el uso y goce del inmueble, según el lapso se haya pactado en el contrato de constitución del fideicomiso.

En otras palabras, sería someter una finca común sin ningún tipo de particularidad, a ser administrada mediante fideicomiso, para este caso los beneficiarios del contrato obligatoriamente tendrían que ser como mínimo dos personas, recibiendo por convenio el disfrute y dejando a cargo del fiduciario la administración del patrimonio según la conveniencia de los fideicomisarios. Para este caso, contemplaríamos que uno o ninguno de los beneficiarios sean dueños del inmueble, planteando una situación en la que únicamente se delimitaría el elemento temporal del uso y no así la constitución de una propiedad como es en la

división en derechos y el supuesto de propiedad en condominio analizado anteriormente.

En tercera instancia, sería un inmueble sometido a la propiedad en condominio, siempre teniéndola que dividir en copropiedad para que el inmueble cuente con derechos. En este caso existe una convergencia entre el fenómeno condominal, trabajando conjuntamente con el contrato de fideicomiso llegando a poderse vincular en aspectos como compartir la figura de administrador para ambos casos si fuera posible, dándose en una serie de hechos en concatenación para una "Multipropiedad". Acá entrarían a jugar para los fideicomisarios todas aquellas regulaciones que pauta nuestra Ley de Propiedad en Condominio junto con lo descrito por el fideicomiso.

El contrato de fideicomiso deberá incluir las pautas y previsiones bajo las cuales se regulará todo lo relativo al disfrute de la propiedad. Claro está, que debe incluirse los lapsos de disfrute y las obligaciones, como lo relativo a los pagos por los servicios y a la administración del inmueble, entre otras.

El fiduciario deberá cumplir con lo que establece la legislación vigente en nuestro Código de Comercio con respecto a sus competencias en la protección del patrimonio sobre su administración. Dado que por definición legal la función principal del fiduciario es la administración del patrimonio fideicometido, para este

caso de análisis, será el titular debiendo ejercitar todas las acciones legales y de manejo operativo del bien, necesarias para la protección y buena ejecución del fideicomiso y de los objetivos de este, según dispone la ley y el documento constitutivo del contrato.

Finalmente, solo resta recalcar que en el caso tanto de la propiedad común, la dividida en derechos y la afectada por un régimen de propiedad en condominio, aquellas personas que desean constituirse como beneficiarios, y por tanto desean disfrutar de la propiedad mediante un contrato de fideicomiso, deberán adherirse en su totalidad, a lo que el fideicomitente propone, sobre el patrimonio que aporta. Siendo esto la forma correcta en que tanto el fideicomitente, el fiduciario y los beneficiarios pueden garantizarse que se cumplirá con el fin último, que es el uso y disfrute en un lapso sobre el inmueble en cuestión.

Semejanzas entre el Fideicomiso y la Multipropiedad.

La figura del fideicomiso y la Multipropiedad guardan algunas similitudes prácticas, de ahí podría surgir la necesidad de los interesados, en constituir un contrato por este medio, como un sistema que les ayude a alcanzar el interés deseado de disfrutar el inmueble.

Se guarda por el fideicomiso una estrecha relación en lo correspondiente a la posibilidad de administrar un bien inmueble, si bien es de conocimiento que el patrimonio administrable dentro de este contrato puede variar, el querer emular la figura a la Multipropiedad traería obligatoriamente la pertinencia de poner a disposición un bien de esta naturaleza inmobiliaria y de ahí partiría la disposición de los beneficiarios sobre él.

Debido a que los pormenores sobre el aprovechamiento y beneficio de los bienes fideicometidos está dentro de las cláusulas dispuestas en la constitución, podemos, como bien se ha expuesto, limitar el uso en el tiempo por los beneficiarios, en el entendido que el elemento temporal de la Multipropiedad es puesto en escena por este medio de pacto contractual.

Con respecto exclusivamente a la administración del bien inmueble en beneficio de los multipropietarios, el fideicomiso lo puede crear en tres figuras, como ya analizamos, una utilizando la herramienta del administrador del condominio como fiduciario a la empresa que da el crédito para la compra del inmueble, o bien, nombrando a un agente externo como fiduciario que se dedique a esta tarea sin importar si el bien está en una naturaleza de propiedad condominal o no.

Finalmente debemos plantear una cuestión medular, ya que en ambas figuras jurídicas se daría la pluralidad de sujetos sobre un mismo objeto inmobiliario, elemento indispensable para la adecuada construcción de una Multipropiedad, hecho de necesaria homologación frente a un Fideicomiso que pretenda dar a sus intervinientes el uso y disfrute del bien inmobiliario.

Análisis y crítica con respecto a la utilización de la figura del Fideicomiso.

La teoría en cuestión, de utilizar el fideicomiso para los fines de la Multipropiedad no ha estado exenta de nuestras críticas. Se concluye que el concepto de temporalidad parece no coincidir con el principio de perpetuidad que consolida un derecho real, trayendo al interesado la construcción de una figura jurídica que no conlleva tanta estabilidad jurídico-registral. A esto se pueden inferir fácilmente disonancias entre ambas concepciones jurídicas, las cuales evidencian la necesidad de no adoptar un contrato como el fideicomiso a una función fuera de su imaginario jurídico desde su concepción legislativa.

El contrato de fideicomiso con características que pretendan regular la Multipropiedad, debe construirse como un instrumento en que el ejercicio de los intereses de los beneficiarios delimite la convivencia, sin dejar fuera de su redacción, aquellos aspectos que puedan generar rose o discordancia entre

quienes disfruten de la propiedad inmueble, partiendo del hecho de que no deberían existir problemas entre los beneficiados por la administración del bien. Hasta este punto puede parecer que un contrato estructurado en esos términos es jurídicamente posible y no presentaría mayor problema para un consultor especializado en el área, pero escapa de este espectro la cuestión de consolidar un derecho real y la seguridad de un dominio sobre el inmueble, teniendo únicamente un derecho de fideicomisario otorgado por el contrato de fideicomiso. Se entiende que en la relación tripartita del fideicomiso el fideicomitente sede su patrimonio, lo que acarrea como conclusión que en la práctica el dominio sería ejercido por el fiduciario, quien será el encargado de la administración.

Desde la perspectiva de publicidad registral, el inmueble quedará registrado a nombre del fiduciario, como bien lo dispone nuestro Código de Comercio específicamente en su numeral 636⁵⁹. La confiabilidad de un contrato típico en nuestra legislación como es el de fideicomiso y su flexibilidad en las condiciones para la administración de bienes, puede ser como se ha evidenciado, un nicho en la construcción de una “condición” multipropietaria, esto por el vacío jurídico-práctico con respecto a esta figura al momento de esta investigación. Nuestro criterio es que si bien existen elementos de semejanzas vistos en el apartado

⁵⁹ Artículo 636. Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 636.- El fideicomiso de bienes sujetos a inscripción deberá ser inscrito en el Registro respectivo. En virtud de la inscripción el bien quedará inscrito en nombre del fiduciario en su calidad de tal.

supra, hay aspectos dentro del fideicomiso que no concuerdan con los esperados y deseados para la aplicación de una Multipropiedad inmobiliaria.

Dando por entendido que la figura básica del fideicomiso de administración, es concebida como una relación fiduciaria que se establece respecto a ciertos bienes un virtud de la cual, quien tiene la propiedad de ellos, reobliga por deberes de lealtad y confianza a utilizarla en beneficio del comitente u otra persona. Es pues, el encargo efectivo a alguien de nuestra confianza. Para que tenga una cosa propia, y la destine o afecte a fin determinado, y sobre aquella confianza basamos su cumplimiento y ejecución cabal.⁶⁰ Desde su noción conceptual y delimitación legal; se ha evidenciado que su flexibilidad es lo suficientemente mutable para llegarlo a moldear al punto de crear los efectos sobre los inmuebles que se pretenden con el uso limitado del tiempo, pero con esta práctica no solo se desnaturaliza la figura sino también se crea un espejismo en la consolidación de un verdadero derecho de multipropiedad, ya que como es bien sabido por el jurista, las competencias funcionales del fideicomiso no es en esencia constituir contractualmente una modalidad de uso y disfrute de una propiedad en lapsos, al punto que para su aplicación se deba rogar al Registro Nacional la división en derechos de la finca si fuera el caso.

⁶⁰ Maury de Gonzalez, Beatriz, *op. cit.*, p. 34.

Otra arista en el fideicomiso de administración, es que este al ser forzado a cumplir algunos elementos de la Multipropiedad, constituye limitaciones al patrimonio inmerso en él. De la Ley 3284⁶¹ se desprende, que para los beneficiarios, existen limitaciones de gravar el inmueble si no se cuenta con la autorización del fideicomitente, como bien se expresa en el artículo 652 de Código de Comercio⁶², esta limitación es una muestra más de lo carente del contrato con respecto a las ventajas que brinda la Multipropiedad, cuando sobre esta el propietario registral puede disponer a libertad de gravarlo sin autorización.

Por las características básicas que presenta la Multipropiedad, es un hecho la posibilidad de podersele imponer gravámenes atinentes a los inmuebles como por ejemplo el hipotecario y cualquier otro tipo afín. Si se quisiera que el fideicomiso alcanzara tal nivel de disposición patrimonial, los sujetos que deberían realizar el cargo de gravámenes serían quienes disfrutaran del uso, que para este caso les es imposible ya que no son propietarios. En el supuesto de que cuando se adquiere la propiedad como titular de un derecho real, no cabría la concepción de que en principio un tercero autorice un hecho de esa naturaleza.

⁶¹ Código de Comercio de la República de Costa Rica.

⁶² Artículo 652. Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 652.- Salvo autorización expresa del fideicomitente, los bienes fideicometidos no podrán ser gravados. No obstante la prohibición expresa del fideicomitente, el juez puede autorizar al fiduciario para gravar bienes, cuando se comprueben situaciones de emergencia que hagan indispensable la obtención de fondos. Para transigir o comprometer en árbitros también requerirá el fiduciario autorización judicial, siguiendo en ambos casos los trámites establecidos para los actos de jurisdicción voluntaria.

En el fideicomiso, bajo la modalidad que se expone, existen dos concepciones diferentes del tiempo, una que rige el ordenamiento jurídico por 30 años y otra la estipulada para el disfrute de los beneficiarios según el lapso que se les vaya a asignar. La Multipropiedad al ser un derecho perpetuo, no encontraría la limitante de los 30 años, sino que este se consolidaría hasta el fallecimiento o extinción del titular o bien la disposición que haga de su patrimonio en vida, pudiendo llegar a ser testamentaria. Esta limitación del fideicomiso contenida en el artículo 661 del Código de Comercio⁶³, plantea un escenario interesante, con respecto a cómo extender el plazo dependiendo la naturaleza, de la persona jurídica beneficiada. Lo que nos lleva a discernir que si se va a constituir un fideicomiso para este fin de uso y disfrute inmobiliario, en la práctica lo más adecuado es que sea adquirido por personas físicas pudiéndolo mantener de por vida, invocando el artículo 659 inciso b)⁶⁴, pero debido a lo estipulado en el artículo 661 de la norma antes mencionada, los fideicomisarios que son personas jurídicas podrán gozar en su aprovechamiento únicamente por 30 años, con la excepción de poderlo sustituir si el contrato lo contempla.

⁶³ Artículo 661. Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 661.- Quedan prohibidos: c) Los fideicomisos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como fideicomisario a una persona jurídica, salvo si ésta fuere estatal o una institución de beneficencia, científica, cultural o artística, constituida con fines no lucrativos.

⁶⁴ Artículo 659. Código de Comercio de la República de Costa Rica. 21ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, febrero del 2007. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 659.- El fideicomiso se extinguirá: b) Por el cumplimiento de la condición resolutoria a que está sujeto.

Lo que significa que frente a la Multipropiedad versus fideicomiso, el interesado que desee comprar pero utilizando una entidad jurídica, tendrá la posibilidad de utilizar la propiedad únicamente por un plazo máximo de 30 años. Concluido el plazo del artículo 661, se debe constituir un nuevo contrato, donde las tres partes contractuales le den otra vez un uso de esta naturaleza al inmueble que se administrara⁶⁵.

La casuística exoneración que se realiza por las autoridades, del pago correspondiente a la constitución registral del contrato de fideicomiso, viene a regular lo pautado el artículo 662 de Código de Comercio costarricense. Señalamos que si no se captara por las autoridades la desnaturalización de la figura y no realizara el respectivo cobro, resultaría en un perjuicio a la hacienda pública, suponiendo que el instrumento jurídico se utilice para administrar una propiedad con la connotación multipropietaria.

Es una pérdida para el Estado costarricense, el no percibir un desembolso por el administrado, que en principio sería una cantidad considerable de dinero debido a los precios actuales de los inmuebles, por el simple hecho de que no se regula en la práctica la figura de la Multipropiedad.

⁶⁵ Comentario: Evidencia de lo inadecuado del fideicomiso para estos fines, ya que limita al tipo de persona que pueda disfrutar perpetuamente del inmueble, por una pauta expresamente constituida en la Ley.

Constituyéndose registralmente la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria, en el caso de las personas que pretenden solapar esta figura mediante el fideicomiso, se verían en la necesidad de cancelar cada uno de ellos el valor por un traspaso de bien inmueble, según las tasas que se cobran al día de solicitar al Registro el traspaso o consolidación del derecho, teniendo, evidentemente que desembolsar una cantidad considerablemente mayor a la que hoy en día se paga por el trámite de fideicomiso en la cadena de inscripción registral.

Finalmente, y por más evidente que parezca, es imperativo concluir con una idea base, y es que mediante la utilización de la figura del fideicomiso se cae en el problema de que lo que se está entregando a la persona que disfrutara de la finca, son derechos de fideicomiso, y no la constitución de un derecho real inscribible sobre el bien inmueble. Hacemos eco a esta idea, abogando por la consolidación de una figura jurídica que consolide una necesidad del mercado, y por ende las necesidades de los administrados, construyendo registralmente un instituto eficaz y garante de lo pretendido y no la tergiversación de otro, como se daría en el caso del fideicomiso.

CAPÍTULO III

POSIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA

Actualmente, nuestra sociedad avanza, esto debido en gran parte a los avances en la tecnología, tráfico comercial, factores económicos y jurídicos, y es precisamente por el hecho de desarrollar esa diversidad de actividades, que nos vemos en la necesidad de recurrir a las diferentes formalidades que la ley nos obliga a seguir para efectos de asegurar nuestro patrimonio, para que el mismo circule y se vaya incrementando, teniendo así, una relativa estabilidad económica y jurídica, situación, que todas las personas (físicas o jurídicas) anhelan para proteger sus derechos.

Una de estas formalidades, es la inscripción registral de diverso tipo de derechos ante el Registro Nacional, lo cual brinda a los administrados un pilar de seguridad y publicidad. De esta idea podríamos desprender varias interrogantes: ¿Cuáles son los pasos a seguir?, ¿qué se necesita para inscribir?, ¿cuál es la importancia de hacerlo? Todas estas interrogantes serán contempladas seguidamente.

Sección I: Importancia de la debida inscripción registral de un derecho.

Esta sección se compone de una serie de apartados que evidencia puntos medulares en la inscripción registral, no pretendiendo ser exhaustiva en la explicación de los componentes del Derecho Registral, como lo son todos los principios que rigen esta materia, por lo que para estos efectos se desarrollarán únicamente dos principios base, el Principio de Seguridad Registral y el Principio de Publicidad Registral, como pilares y complementos de la Multipropiedad Inmobiliaria a nivel del Registro Nacional.

Iniciando, el concepto de Inscripción Registral, proporcionará una idea primigenia de la importancia del desarrollo de los mencionados principios, donde en la doctrina, el fenómeno de la constitución de derechos por medio de la inscripción registral, también es tomado como un principio que da el desencadenamiento a todos los que rodean la base jurídica dogmática de la Institución.

Concepto de Inscripción Registral.

En la búsqueda de consolidar a nivel registral la constitución de la Multipropiedad Inmobiliaria, se debe interiorizar el fenómeno de la inscripción

registrar en Costa Rica, como procedimiento que amalgama el ordenamiento, dando una sólida base legal, donde un multitudinario compendio de leyes y pasos convergen en la construcción del perfeccionamiento del proceso de inscripción.

Más que evidente, porque la propuesta que se cimenta bajo esta investigación, es rogar al Registro Inmobiliario en su división registral, consolidar la inscripción de un derecho que al día de hoy se toma como atípico.

Delimitando conceptualmente, los autores Hidalgo Zúñiga y Vargas Herrera⁶⁶, definen el fenómeno de la inscripción registral como la forma material de publicar, y consiste en las inscripciones por medio de las cuales se hace constar en el Registro la situación jurídica de bienes y personas y sus modificaciones, con el objeto de dar publicidad a su existencia y alcanzar mediante ella, los efectos jurídicos previstos legalmente.

Esta concepción acuña elementos fundamentales en el entendimiento de la reacción jurídica de la Administración frente a la rogación que implementa el interesado. Primero, recalca lo esencial de la publicidad, como base de una fiable situación jurídica del bien, su estado y cómo este puede incidir en los terceros. Por otro lado, la cuestión que tiene que ver con los efectos jurídicos que se prevén

⁶⁶ Hidalgo Zúñiga, Róger y Vargas Herrera, Laura María. (1995). *Inscripciones Provisionales en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Doctrina, Legislación y Jurisprudencia, Registral*. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica, p. 88 – 89.

legalmente, gracias a ese acuerdo entre partes y la adecuación notarial que el consultor realiza como mandato legal.

Este principio hace referencia a la obligación del interesado de inscribir todos los documentos cuyo tenor y autenticidad deban hacerse notorios, dicha inscripción en el registro se encuentra regida por el principio de legalidad, pues encuentra su fundamento en la legislación, de acuerdo a lo contenido en la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Es importante aclarar que a nuestro criterio el Principio de Inscripción u Oponibilidad, la palabra inscripción puede ser entendida o tiende a ser conceptualizada como sinónimo de toda clase de asiento registral, generado por las diferentes materias de inscripción inherentes al Registro Nacional, aunque en un sentido más estricto, se refiere al asiento específico de carácter principal que se plasma en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real producida, ya sea, por constitución, declaración, anotación, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real. Partiendo de esto, cuando se habla del principio de inscripción, se debe entender que la palabra es empleada en ese primer sentido más macro o extenso, según lo aplicado en la práctica registral.

Junto con la base de las ideas anteriores, De Reina Tartièrre⁶⁷, explica que el principio de inscripción lo sería de oponibilidad, cuestión de suma importancia por el valor de seguridad y veracidad de la inscripción registral, frente al ordenamiento, por lo que todas las situaciones jurídicas inscritas alcanzarían eficacia jurídico-real, eficacia frente a terceros, sin que estos puedan alegar el desconocimiento de lo publicado.

En este contexto de análisis, que el fenómeno de *“la oponibilidad significa, antes que nada, la presunción absoluta de conocimiento de lo que está inscrito, y parte del carácter declarativo de la inscripción, esto es, de la posibilidad de existencia de los derechos y relaciones registrables sin que se registren. De modo que podrá haber derechos no registrados susceptibles de conocerse, y por tanto imponerse, pero no podrá, a menos que se inicie el pertinente expediente contradictorio, pasarse por alto lo registrado”*.⁶⁸

Concatenando el escenario de la utilización práctica de la inscripción registral como oponibilidad, no se debe dejar de lado que existe la errónea concepción de entender que la inscripción o perfeccionamiento de la escritura pública serviría solo para “dar a conocer” una situación jurídica, sino también para

⁶⁷ De Reina Tartièrre, Gabriel. (2012). “El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad”. Revista La Notaria. (N° 2): 49 – 66, p.54.

⁶⁸ *Ibid.*, p. 54.

“tener por conocido” extendiendo el efecto de seguridad en la publicidad, postulado básico en el Derecho Registral.

Por lo tanto, se podría decir que el fin de la inscripción es facilitar que se conozca la existencia de los derechos que recaen sobre los bienes, el status o situación de estos, las cargas, anotaciones, afectaciones, limitaciones o gravámenes que les afectan, en otras palabras, hacer pública y transparente la información, evitando que terceros sean afectados por ardides.

El definir la inscripción registral como un principio y no como un fenómeno procedimental del Derecho Registral, empuja a integrarlo a los demás postulados bases de la cadena operativa de esta disciplina jurídica. Como se verá más adelante, la intención de esta pesquisa es focalizar la atención para lo que consideramos los fines del Derecho Registral, el principio de Seguridad Jurídica y de Publicidad, y no en la discusión si esta construcción legal es un proceso o un principio en sí mismo.

Breve definición sobre los Principios Registrales.

De los principios de Seguridad y Publicidad registral derivan otros principios generales del Derecho Registral, ya que como bien es sabido, en el proceso de

inscripción registral se ven inmiscuidos una serie de postulados, soporte del quehacer registral, los cuales a continuación se desarrollaran brevemente.

Principio de Tracto Sucesivo.

Básicamente consiste en la unión ininterrumpida de los asientos del Registro, dándose en la práctica una concatenación sucesiva de actos de que los títulos que son objeto de inscripción serán constituidos, transferidos o cancelados por aquella persona que en el Registro Nacional (en primera instancia el registrador) legitiman a pleno derecho para hacerlo.

En la actual legislación costarricense, este principio se encuentra regulado en los artículos 52 al 55 del Reglamento del Registro Público⁶⁹, así como en el artículo 452 del Código Civil⁷⁰. Concretando el señalamiento del postulado, en el artículo 53 del reglamento del Registro Público establece: *“No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro*

⁶⁹ Ver Artículos del 52 al 55. Reglamento del Registro Público de Costa Rica. 9ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, diciembre de 2010.

⁷⁰ Artículo 452. Código de Civil de la República de Costa Rica. 11ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, enero de 2004. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 452.- Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución.

deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos, modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

Esto, en el quehacer registral es de gran importancia en materia de inscripción, ya que dispone que los asientos registrales se entrelacen unos con otros con el propósito a nivel de información, crear una sola cadena de actos y asegurando que los derechos reales objeto de la inscripción, como se mencionó anteriormente, la constitución de los mismos, su constitución, transferencia, o cancelación, por el funcionario registral legitimado para tal acto.

Principio de Rogación

Para la aplicación de este principio, existe la necesidad en la práctica registral de ser solicitada la inscripción para que sea efectuada por el registrador. Si bien en la mayoría de la doctrina se vislumbra que la aplicación del postulado inicia en el momento que el registrador da aplicación a la técnica y especial conocimiento, no se debe ignorar que el proceso de inscripción inicia en la entrega del testimonio en el proceso destinado para la Recepción de Documentos, esta consideración evidencia que la rogación registral inicia desde ese momento, donde el usuario clama a la Institución la recepción del documento en la respectiva entrega y es debidamente anotado y digitalizado.

Para efectos del ciclo cartular y su perfeccionamiento, es necesario que los interesados expresamente declaren su voluntad, con el objeto de que, tanto el notario como el burócrata designado para esta tarea en el Registro Nacional, proceda conforme a las intenciones de las partes. Es así como se prohíbe al registrador practicar la inscripción *motu proprio*.⁷¹

En conclusión, el también llamado principio de instancia, significa que las inscripciones se extienden necesariamente a solicitud de la parte interesada. De acuerdo con este principio, únicamente la parte interesada puede actuar, no procediendo las inscripciones de oficio, es decir, la voluntad propia del registrador; por lo que la rogatoria o la solicitud, es necesaria e indispensable según lo pauta el marco jurídico costarricense, teniendo el requisito principal de presentarse el testimonio, copia fiel de la matriz para iniciar el proceso de inscripción registral.

Principio de Prioridad

El principio de prioridad registral se presenta como un elemento básico del Derecho Registral, donde se entiende que ante la existencia de dos testimonios

⁷¹ Locución latina que significa literalmente “con movimiento propio”, se usa con el sentido de “voluntariamente o por propia iniciativa”.

(instrumentos públicos) que caigan en un contradictorio por los intereses que evidencian opuestos, va a prevalecer el primero en presentarse en la oficina de Recepción de Documentos y que sea debidamente admitido para calificación, conforme a la máxima de que el primero en tiempo, primero en derecho.

Este principio es aquel que otorga preferencia a los instrumentos públicos que de acuerdo al orden de presentación en el Registro Nacional, para efectos de implementación existen dos elementos de evaluación, el primero refiere a la fecha y hora exacta de la presentación en la recepción de documentos, llegando al detalle de tomar como referencia la hora, minutos y segundos de presentación. Y por otro lado, que el principio representa la máxima "*prior in tempore, potior in iure*".⁷²

El profesor Ramón María Roca Sastre, mencionado por la autora Jara Castro, expone que es en virtud del principio de prioridad, es que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad tiene preferencia excluyente o de rango, a cualquier acto registrable que se presente con posterioridad siendo incompatible o perjudicial, aunque dicho acto tenga fecha anterior.⁷³

⁷²Expresión latina que se traduce como "Primero en el tiempo, mejor en el Derecho".

⁷³Jara Castro, María. (2003). *La Reserva de Prioridad sus Efectos Prácticos y Jurídicos*. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica, p. 27.

En conclusión, el principio de prioridad o prelación establece que es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al Registro Nacional, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente, a la primera presentación.

Esta prioridad registral es de vital importancia, ya que su adecuada aplicación en la práctica y con una correcta concepción doctrinaria, se garantizará con mayor certeza la utilidad de la presentación de documentos al Registro Nacional, lo cual a su vez desembocará en mayor agilidad en el tráfico de bienes, y establecerá un presente en la Seguridad Jurídica de quien requiere los servicios registrales.

Principio de Especialidad

El también llamado principio de determinación, tiene por objeto principal la individualización de los derechos inscritos en relación a los bienes y a las personas, tanto físicas como jurídicas, direcciona que cada una de las inscripciones se constituya de forma separada. Roca Sastre⁷⁴ afirma que este principio es la expresión que denota un criterio singularizador, particularizado y de

⁷⁴ Palacios Echeverría, Iván. (1994). *Manual de Derecho Registral*. Segunda edición. San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, S.A, p. 34.

especificación. Definiéndolo desde una perspectiva más sencilla, el principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales susceptibles a inscripción y la organización del Registro Nacional sobre la base de la unidad registral de la constitución de un derecho. Estrictamente se circunscribe en el aspecto, de que cada inscripción se dispondrá en un asiento registral propio.

Finalidad de la Inscripción Registral: Seguridad Jurídica y Publicidad.

Son dos los principios que son efectos inmediatos de la Inscripción Registral, fines del Derecho Registral: la publicidad y la seguridad jurídica, para demostrar que no son excluyentes, sino complementarios, y establecer hasta dónde y de qué manera esos paradigmas de un Estado de derecho y transparencia, pueden incorporarse a la actividad registral como elementos correctivos de sus disfunciones.

Seguridad Jurídica, planteamiento del principio y efectos jurídicos.

Una de las funciones del Estado es propiciar seguridad a toda su población. Y una manifestación de esa seguridad es la que ofrece un sistema registral, proporcionando así, una seguridad jurídica. Por ende, se podría decir que la

seguridad registral forma parte de la columna vertebral de nuestro sistema registral.

Por lo que, este principio registral se logra dando notoriedad, publicidad a determinados hechos o negocios, registrando así, su legalidad y garantizando el tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado, además de legitimar y proteger los derechos del titular registral y dando certeza a los terceros adquirentes, favoreciendo la negociación patrimonial.

Entonces, se parte de que los asientos registrales son válidos y exactos, generando con esto, la confianza necesaria para el tráfico comercial. De ahí, la importancia de la calificación registral, la cual permite un control de la legalidad del tráfico patrimonial, favoreciendo a la seguridad registral.

En consecuencia, la concepción de seguridad jurídica en cualquier ámbito de un Estado de derecho, se opone rotundamente a conductas socialmente mal vistas como la clandestinidad, el falso testimonio, al engaño o ardid, a la suplantación por error o dolo de una persona física o la representación de una jurídica. Por lo que, el Registro Nacional como Institución implica un pilar de la democracia y estabilidad de seguridad jurídica.

Las competencias funcionales del Registro Nacional representan estabilidad social y por ende agilidad en el tráfico comercial, con el propósito de impedir, con una gran gama de estrategias prácticamente en forma absoluta, la falsificación de instrumentos públicos y el engaño, así, la Institución constituye los índices históricos y a la vez encadena los actos jurídicos de relevancia registral. La implementación en la actualidad de los sistemas informáticos que se soportan en las bases de datos de los servidores, que en materia de derecho registral se ha introducido por la necesidad de innovación y a la vez llevar un orden meticuloso con un mínimo de fallas, con el propósito de satisfacer la necesidad de información fidedigna extraída en un tiempo mínimo; a llegar al punto de utilizar estrategias como la digitalización de los testimonios, como medio de gran seguridad para mantener la información histórica en los diferentes registros de inscripción.

En ese sentido, el Principio de la Seguridad Jurídica Registral es abordado mediante el voto Número 358-2006 de las once horas del nueve de noviembre de dos mil seis, donde el Tribunal Registral Administrativo costarricense, indicó que este principio es la finalidad última del Registro Nacional, diciendo lo siguiente: *“Para establecer tal nivel de precisión, es necesario primero ubicar la operatividad del proceso de gestión administrativa dentro del engranaje de la publicidad registral; es decir, qué función cumple el proceso de gestión administrativa de cara a la protección de la finalidad última del Registro Nacional como administración*

pública: **La seguridad Jurídica del Tráfico de bienes inscribibles** (resaltado es del original)⁷⁵

Así, la gestión administrativa participa de ser un proceso administrativo dentro de todo el engranaje jurídico que sistemáticamente organiza el ordenamiento, para garantizar la seguridad jurídica que dimana de la publicidad de los asientos registrales, engranaje donde igualmente la calificación y la inscripción como procesos administrativos registrales juegan un papel fundamental.

Es decir, la Gestión Administrativa no es un proceso de inscripción que produzca material o formalmente modificaciones directas e inmediatas en los asientos registrales; sino que, como proceso independiente dentro del sistema, fortalece la publicidad registral al tener la finalidad de revisar y verificar la legalidad de los otros procedimientos registrales que sí generan formalmente asientos registrales, cuyos efectos son el bastión de la Seguridad Jurídica del tráfico de bienes inscribibles.”⁷⁶ (El resaltado es del original)

⁷⁵ Artículo 1. Ley sobre la Inscripción de Documentos en el Registro Público de la República de Costa Rica. 9ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, diciembre de 2010. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTICULO 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral. Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto. (Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

⁷⁶ Voto Número 358-2006 de las once horas del nueve de noviembre de dos mil seis del Tribunal Registral Administrativo.

El análisis de este principio es interesante, ya que si bien no se aleja de la cuestión formalista del Derecho como disciplina de las ciencias sociales, muchas veces tildada como una de las más procedimentales, existe desde la Administración una responsabilidad inmediata en la implementación de técnicas innovadoras en el aseguramiento de la información, capacitación e inversiones considerables en tecnología y recurso humano. El desvincular a las fuentes básicas de nuestro ordenamiento que regulan la administración y servicio, de la normativa jurídica que sustenta este pilar, sería simplemente obtuso.

En conclusión, se entiende el principio como certeza práctica del derecho y representa la seguridad y confiabilidad de los actos registrables. La seguridad jurídica, es el precepto por el cual se conoce o puede conocerse lo previsto como prohibido, mandado y permitido por el poder público, con respecto de uno para con los demás y de los demás para con uno.

Este consiste en la garantía del cumplimiento del orden jurídico sancionado por el legislador, recordando que las instituciones de derecho, como el Registro Nacional, en el caso de marras, subsistente por su eficacia y eficiencia, en la prevención de que aquellas instituciones que dejan de tenerla, lógicamente tienden a desaparecer o deslegitimarse con respecto a sus competencias funcionales.

Publicidad registral, planteamiento del principio y efectos jurídicos.

Para algunos autores doctrinarios la publicidad registral se da en dos vertientes distintas, por un lado la llamada publicidad formal de los registros de inscripción como instrumento informativo, lo que implica que se da una organización de un servicio público, como es en el caso de Registro Nacional, destinado a la información contenida en los asientos registrales, poniéndolos a consulta de las personas interesadas en consultarlos, de ahí la naturaleza pública de la Institución con respecto a los pormenores que se tutelan en el resguardo de los derechos, lo cual aleja a la Institución como responsable de aplicar el principio de publicidad, de ser una productora de efectos jurídicos; ya que no solo los concreta sino que también los publicita.

Esta publicidad formal está consagrada en el artículos 449 del Código Civil⁷⁷ y 63 del Reglamento del Registro Público⁷⁸, que en lo consecutivo disponen cual es marco de legalidad en el que opera el principio.

⁷⁷ Artículo 449. Código de Civil de la República de Costa Rica. 11ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, enero de 2004. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 449.- El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse ni deteriorarse. (Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

La otra vertiente, es llamada publicidad material o de fondo. Se concreta en el momento de que una vez inscrito un hecho jurídicamente relevante, se da por sentado que es conocido de todos los terceros, con relación a este efecto paralelamente a él, la no inscripción del testimonio libera de responsabilidad al tercero la necesidad de conocerla, liberándole de las consecuencias de la ignorancia, con respecto a la publicidad.

En nuestro ordenamiento jurídico, la publicidad de la vertiente material del principio, la encontramos plasmada en el párrafo primero del artículo 455 del Código Civil costarricense al establecer que: *“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.”*

A tenor de esta norma, el máximo jerarca en materia jurídica de los registros de inscripción, el Tribunal Registral Administrativo (TRA), se ha manifestado de la siguiente manera con respecto al principio de publicidad, en el voto número 044-2007 redactado por la M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora: *“Este Tribunal tiene muy claro*

⁷⁸ Artículo 63 Reglamento del Registro Público de la República de Costa Rica. 9ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, diciembre de 2010. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: Artículo 63. — Publicidad del Registro. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma. *(Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 61 al 63 actual)*

que **la publicidad registral**, constituye un sistema de divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra contemplado en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. **Del sistema de presunciones**, se deriva la presunción de exactitud y la presunción de integridad. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la

protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas.” (El resaltado es del original)

Como se desprende del extracto de jurisprudencia, la jueza plantea tres efectos básicos en el Principio de Publicidad Registral de ahí, que estos, por ser postulados que se muestran como parte del grueso de los principios del derecho Registral no fueron mencionados con anterioridad en la intención de ser desarrollados hasta este momento con la guía del Tribunal Registral Administrativo y el criterio de subsumirlos como efectos.

El sistema de presunciones es el primer punto de abordaje por los jueces, dejando en claro que deriva de la expectativa y la integridad. Junto con este vemos el principio de legitimación y fe pública que serán desarrollados a continuación:

Principio de Fe Pública

En la fe pública registral se concentra la seguridad absoluta dada a toda aquella persona física o jurídica que adquiera un derecho real del titular inscrito y publicitado, de que su transferente es propietario o titular del derecho o el legitimado, correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos. Esta puerta de acceso a la fidelidad de las transacciones también está encargado de subsanar, convalidar o aclarar los defectos de titularidad en los bienes en caso de que por inexactitud registral, no lo fuera verdaderamente el legitimado, o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro, como sería un poder generalísimo con suma limitada a punto de no poder hacer la transacción. Con referencia a la fe pública, el Tribunal Registral Administrativo costarricense al concatenarlo como efecto de la publicidad se expresa de la siguiente forma en el voto supra mencionado: “Respecto al **principio de legitimación**, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege las facultades de un sujeto sobre una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad.”⁷⁹ (El resaltado es del original)

⁷⁹ Voto número 044-2007 de las catorce horas treinta minutos del doce de febrero de dos mil siete del Tribunal Registral Administrativo.

Por lo que se desprende de esta reseña jurisprudencial, que la legitimación, en toda la veracidad de que quien se abandera con la titularidad de poder realizar el acto jurídico es quien tiene a su haber la competencia legal idónea, gracias al trabajo tanto del notario como filtro de legalidad y adecuación al ordenamiento jurídico, como del Registro Nacional.

Principio de Legalidad

Como bien explica el Tribunal Registral Administrativo costarricense⁸⁰ este principio está referido al control de legalidad, en cuanto a que todo acto de inscripción debe estar fundamentado en la legislación vigente, en el entendido de que toda testimonio que se presente como solicitud de inscripción ante la recepción de documentos del respectivo registro, requiere por disposición legal un filtro profesional de verificación o calificación, en el cual por un conocimiento especializado, el registrador decida sobre si procede la aplicación de inscribir el acto o bien, la suspensión del acto por defectos subsanables, o finalmente la cancelación.

⁸⁰ Voto número 044-2007 de las catorce horas treinta minutos del doce de febrero de dos mil siete del Tribunal Registral Administrativo.

El acto de registro requiere de un examen, verificación o calificación que se realiza teniendo en consideración un título o antecedente, preciso y determinado, que pondera con sujeción a una ley, reglamento o norma que dispone el acceso al registro respectivo.

Conceptualmente la autora Pérez Peláez⁸¹ se manifiesta sobre la legalidad, expresando un criterio de suma importancia para la relación causal de la estructura registral: *“Este principio está referido al control de legalidad, en cuanto a que todo acto de inscripción debe estar fundamentado en la legislación vigente; así “una solicitud de inscripción en el registro que sea, requiere del “examen, verificación o calificación” que decida uno de los siguientes resultados posibles lógicamente la aplicación de inscribir real y efectivamente, la suspensión del acto de registro, o finalmente el rechazo por quien está a encargado del registro. El acto de registro requiere de un “examen, verificación o calificación” que se realiza teniendo en consideración un título o antecedente, preciso y determinado, que pondera con sujeción a una ley, reglamento o norma que dispone el acceso al registro respectivo”.*

Al amparo de la doctrina y jurisprudencia, se concentra por el Registro Nacional un compromiso de solidez garante esta protección jurídica, en el

⁸¹ Pérez Pelaez, Marta y otros. (1991). Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio. Seminario de graduación para optar al grado de Licenciadas en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica, p. 40 – 41.

supuesto de que la legalidad que ostenta es producto del profesionalismo y confiabilidad de los especialistas en el área, junto con los sistemas informáticos.

Recapitulando, los efectos del Principio de la Publicidad Registral según la según la jurisprudencia del Tribunal Registral Administrativo en el voto número 044-2007, lo configuran dos principios aparte del sistema de presunciones: el de Fe Pública y Legalidad, donde el primero determina el ámbito de comprensión de los efectos de la inscripción ante los terceros y el segundo aporta garantía y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario como efecto inmediato de la inscripción registral.

Importancia de la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria con base en los efectos de la Inscripción Registral: Publicidad y Seguridad jurídica.

La Multipropiedad como tal, se constituye como un derecho real, con todas las atribuciones y características que le dota el ordenamiento.⁸² Partiendo de tal hecho, el concatenar la figura de derecho real con los efectos de la inscripción registral es indispensable.

⁸² Ver Capítulo I de esta investigación.

El autor Rogel Vide⁸³, nos expone que siendo los derechos reales oponibles “erga omnes”⁸⁴. Parece conveniente, cuando no necesario, que sean conocidos por todos o por lo menos, puedan serlo. Tal se logra a través de la publicidad de los mismos, mediante lo cual, es posible conocer el titular de los derechos ante dichos, así como saber, en mayor o menor medida, si estos están grabados o afectados por otros derechos, cargas o gravámenes de cualquier índole.

Por lo que, la publicidad debe y es entendida como hacer algo público, de una forma manifiesta, con notoriedad, tiene distintos grados y en diferentes circunstancias, por ejemplo: la manifestación de voluntades en la comparecencia notarial.

La publicidad consta de 3 grados o estadios, el primero de ellos es el más simple, equivale únicamente a un mero anuncio como una noticia, la de segundo grado o cualificada puede hablarse cuando existe una constancia, de determinada manera, de un acto o situación jurídica tangible en la utilización de los medios de información disponibles, como sería un ejemplo el de los registros, respecto de los estados civiles, o bien los Registros de inscripción de la propiedad .Por último, se presenta la publicidad de tercer grado o legitimadora, esta tiene como base la

⁸³ Rogel Vide, Carlos. (2008) Derecho de las Cosas. Madrid, España: Editorial Reus S.A, p. 45.

⁸⁴Significa "respecto de todos" o "frente a todos".

situación publicada equivale, para determinados terceros de buena fe, a la situación real.

La seguridad del tráfico de bienes, en ocasiones puede verse vulnerada en la práctica con respecto a la seguridad jurídica, como por ejemplo con la no implementación de figuras jurídicamente válidas, ya que el ordenamiento se concatena para permitir las, gracias a la interpretación jurídica y la lucidez de los operadores del Derecho. El no contemplar las consecuencias de la publicidad, frente a sus efectos dentro del fenómeno de inscripción de la Multipropiedad puede ser peligroso y generar complicaciones legales.

El Registro Nacional por lo imperativo de sus competencias en la inscripción y la posible constitución de la Multipropiedad Inmobiliaria, protege con todos los principios que hemos descritos, más otros que la doctrina logra identificar⁸⁵, un desarrollo en el constante avance de la ciencia jurídica, la cautela sobre los derechos de propietarios e interesados sobre las fincas inscritas en sistema de folio real, donde se concreta las intenciones de los comparecientes.

⁸⁵ Comentario: hasta este punto hemos aportado doctrina, jurisprudencia y legislación, con respecto a los principios rectores en materia registral que configuran un marco de referencia jurídico para el resguardo de los derechos inscritos en el Registro Nacional, esto con el fin de contextualizar la importancia de esas fuentes y engarzar las ideas y tesis expuestas hasta ahora.

Gracias a lo anterior, el acceso que de un tercero o el titular del bien puede hacer a las bases de datos registrales, son un producto del proceso de inscripción (una contundente publicidad), y de ahí lo importante de que este fenómeno se concrete sobre la Multipropiedad, en búsqueda de un trato igualitario frente a los derechos de su misma naturaleza.

Por estas circunstancias las personas, tanto físicas como jurídicas, en nuestro sistema de registro actual, confían en que la adecuación de su voluntad sea el producto de la inscripción previa a la calificación del instrumento público por el registrador.

Amalgamando la Multipropiedad con las ideas anteriores, no es más que una adecuación a las libertades individuales en un Estado de Derecho, donde el principio de autonomía de la voluntad se complementa con el Principio de Legalidad del Estado, en el entendido de que el segundo recibirá del primero aquellos actos jurídicamente justificables y que por delimitación legal no le sean prohibidos.

Debe entenderse que el ordenamiento jurídico costarricense y la implementación en el Registro Nacional de la Multipropiedad Inmobiliaria es una posibilidad jurídica viable, como se expondrá de forma más concreta y propositiva más adelante, los principios registrales en general y la relevancia que le hemos

dado a los efectos de la inscripción registral, no quieren evidenciar nada más que el marco jurídico que se aplicará sobre la Multipropiedad y la importancia de que los efectos de los postulados del Derecho Registral caigan sobre esta figura para su aseguramiento y publicidad.

Considerando un orden desde la manifestación de las voluntades de los futuros multipropietarios y la introducción de la constitución ante del Registro Nacional, el inicio del ciclo cartular toma gran relevancia, la adecuación del notario a las voluntades de las partes es indispensable, tanto para el registro como para el fedatario público. El ordenamiento jurídico registral y las disposiciones administrativas internas deben adaptarse a las voluntades de los comparecientes, en tanto estas no sean ilícitas, o bien, el ordenamiento sea lo suficientemente amplio para adecuarlas a su quehacer administrativo.

La importancia de la inscripción de la Multipropiedad inmobiliaria con base en los efectos de la inscripción registral en la publicidad y seguridad jurídica, evidencia como el reguardo institucional en la protección de los derechos, que existe actualmente, cobijo que se le daría a esta propiedad especial, excelente ventaja tanto para el notario que cartula como para los futuros multipropietarios en tener un afianzamiento de su inversión patrimonial, escenario requerido para abogar por nuevas figuras jurídicas acordes con el sistema de registración y el marco legal costarricense, trayendo a su haber teórico-práctico la legalidad a la

Multipropiedad Inmobiliaria, a tenor de generar una confianza normativa a los interesados en inscribir la figura.

Sección II: Requisitos o condiciones formales para la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria.

Requisitos para la inscripción registral de documentos públicos en el Registro Nacional

La correcta tramitación de los documentos inscribibles, para su inscripción definitiva, es necesaria para obtener la seguridad jurídica del tráfico de los bienes, debido a la publicidad de los asientos definitivos que la normativa le otorga. En este sentido, la Ley 3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público en el artículo primero establece que *“el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.”*⁸⁶

⁸⁶ Sistema Costarricense de Información Jurídica. <http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC>. [Consulta: 1 mayo. 2013].

En otras palabras, de acuerdo con nuestra legislación la finalidad básica del Registro Nacional es inscribir los documentos que se le presenten, para esto debe llevar un sistema técnico que garantice el orden de presentación y determinar las normas y procedimientos de admisión, por lo que, una vez recibido el documento pasará a los Registradores⁸⁷, quienes deberán calificarlo e inscribirlo, para posteriormente devolverlo al Archivo.⁸⁸

Entonces, podemos entender por “sistema técnico” o procedimiento registral para la inscripción de documentos públicos en el Registro Nacional como el conjunto de actos, trámites o diligencias, que se deben cumplir para practicar un asiento, en otras palabras, para inscribir un documento o título al amparo de la seguridad jurídica y publicidad registral.

El procedimiento registral está conformado por los siguientes actos:

1. La solicitud de inscripción: este es el primer acto y por el cual se inicia y pone en movimiento todo el engranaje registral, es la petición del interesado o

⁸⁷ El registrador es un funcionario público y profesional del Derecho que tiene la misión de controlar la legalidad de los documentos que ingresan al Registro (en este caso en particular el Registro Inmobiliario) autorizados por los Notarios, expedidos por los Jueces y las autoridades administrativas o suscritos por los particulares. El artículo 4 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece lo siguiente: “... le corresponde al Registro Inmobiliario: a) Función Registral Inmobiliaria: constituir, refrendar, registrar, mantener y actualizar los títulos referidos a toda categoría de derechos reales y los derechos personales susceptibles de registración. Esta función corresponderá a los registradores...”

⁸⁸ Establecido así en el artículo 1, 2 y 3 de la Ley 3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público.

interesados, plasmada en un documento⁸⁹ y dirigida al Registro Nacional, para que este inscriba el asiento solicitado.

2. La presentación del documento: acto que debe realizarse en la Oficina de Recepción de Documentos la cual es la dependencia encargada de la recepción de los documentos que se presentan a la Institución para su debida registración.

El procedimiento interno del día de una oficina de recepción de documentos inicia cuando un funcionario público recibe el documento en las ventanillas de recepción y le asigna a este un tomo y un asiento, conocidos como citas de presentación, además, se le consigna la fecha, la hora, los minutos y segundos en que se presentó,⁹⁰ posteriormente, el documento se escanea, registrando así su imagen en el sistema computarizado. Después, se procederá a elaborar la anotación respectiva en dicho sistema sobre el acto que contiene el documento y una vez que se haya cerrado la entrada de documentos del día (actualmente es a las 3:00 p.m.), se efectuará el reparto de los documentos que se presentaron durante el día a los distintos registradores, esta distribución deberá de hacerse de manera justa y equitativa según la cantidad de documentos que ingresaron y la cantidad de actos a registrar en cada uno de ellos.

⁸⁹ Ese documento puede consistir en una escritura pública, un mandamiento judicial o administrativa o una solicitud del interesado.

⁹⁰ Esto por el Principio de Prioridad, explicado en la Sección I del Capítulo III.

3. La calificación registral: consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico, esto con el objeto que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiene. Si el documento calificado no presenta defecto alguno, se procederá a su debida inscripción.

El resultado de la calificación puede ser favorable o desfavorable; es favorable cuando se inscribe el documento; la calificación desfavorable tiene un alcance distinto dependiendo de la clase de defectos observados por el Registrador, pueden ser faltas subsanables: aquellos defectos del documento que se oponen a la práctica del asiento solicitado, pero no impiden de un modo definitivo que pueda llegar a obtenerse; y faltas insubsanables, aquellos defectos del documento que se oponen de un modo definitivo a la inscripción, impidiendo de manera absoluta que pueda llegar a obtenerse.⁹¹

⁹¹ Cuando el Registrador haya apreciado en el documento faltas subsanables, lo consignará con "Defectuoso" tanto a nivel del sistema informático como en una minuta que adjunta al documento y suspenderá la práctica del asiento solicitado. El interesado puede subsanar el defecto y, presentar de nuevo el documento durante la vigencia del asiento de presentación (un año), así el Registrador procederá a la práctica del asiento solicitado, el cual producirá sus efectos desde la fecha del de presentación. Cuando el Registrador aprecie en el documento defectos insubsanables, denegará la práctica del asiento solicitado y cancelará de oficio el asiento de presentación.

Entonces, es en esta etapa, donde el registrador emite un juicio sobre la legalidad de los documentos presentados y además, sobre la validez y eficacia de las mutaciones jurídico – reales cuyo ingreso en el Registro Nacional se solicita, claro ejemplo, la Multipropiedad Inmobiliaria.

4. Entrega o devolución del documento público: última etapa del proceso, llevada a cabo por la oficina del Archivo, subproceso encargado de la custodia de los documentos defectuosos o inscritos, y su entrega a los usuarios. Los documentos se entregan al notario, a las partes del documento, a aquel usuario que presente la correspondiente boleta de seguridad firmada y sellada por el notario, o bien, puede ser depositado en el casillero o apartado del notario en caso de que cuente con uno en el Registro Nacional.

Igualmente, es importante detallar una serie de requisitos indispensables para la tramitación de los documentos públicos.

En el Registro Público⁹² según el artículo 49 del Reglamento de esta institución, nos indica que los documentos registrables que se inscribirán serán:

- a) Los títulos de dominio sobre inmuebles.

⁹² Deben entenderse los términos Registro Nacional y Registro Público como sinónimos, esto así, por el desarrollo y contexto social y jurídico propio de esta institución. Al respecto ver la evolución de la historia institucional del Registro Nacional en <http://www.rnpdigital.com/Institucion/index.htm>

- b) Aquellos documentos sobre inmuebles en que se constituyan, trasmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipotecas y **cualesquiera otros derechos reales.** (la negrita y subrayado no es del original, no obstante, el lector debe tomar nota al respecto por una serie de motivos que se explicará más adelante)
- c) Los que dispongan embargos, restricciones y demás providencias cautelares.
- d) Aquellos títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles.
- e) Los relativos a propiedad horizontal.
- f) La constitución de las sociedades civiles y mercantiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su organización.
- g) Los relativos al registro de personas.
- h) La constitución de las Asociaciones Civiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su estructura.
- i) Todo lo relativo a las concesiones de la zona marítimo terrestre y Golfo de Papagayo.
- j) Cualquier otro documento que indique la ley.

Con respecto a la inscripción que se haga, relativa o que involucre un bien inmueble (objeto de la Multipropiedad Inmobiliaria), el artículo 460 del Código Civil expresa que además de las circunstancias de toda inscripción debe expresar:

- a) 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.
- b) La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.
- c) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.
- d) 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 1º; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

Por otra parte, para que un documento sea recibido en la Oficina del recepción de documentos, debe de haber cumplido los siguientes requisitos:⁹³

- a) Haber satisfechos los derechos de registro y timbres correspondientes.
- b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley.

⁹³ Ver Artículo del 50. Reglamento del Registro Público de Costa Rica. 9ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, diciembre de 2010.

- c) Cuando se trate de cancelación de hipoteca de cédulas, entregar la cédula de previo al Registrador de Cédulas, quien pondrá razón de recibido en el documento y en la cédula.
- d) Indicar la oficina del Registro Público en que dicho acto o contrato debe inscribirse.
- e) En los documentos donde se somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal, debe contener una razón inserta por el Catastro Nacional, haciendo constar el recibido de los planos y de la copia del documento.
- f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto.

Y por último, para que los documentos que se inscriben en el Registro Nacional, puedan ser anotados e inscritos deben reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto.
- b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes.
- c) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso.
- d) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.
- e) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.

- f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato. En el caso de extranjeros, el número de documento de identificación personal y su clase; en el caso de menores debe indicarse el partido, el tomo y asiento de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.
- g) Indicar siempre el número o matrícula y provincia de la finca objeto del acto o contrato.
- h) En cuanto al Registro Mercantil, las escrituras no deben referirse a más de una sociedad y, si se tratare de reforma de los estatutos de sociedades, deben transcribirse íntegramente las cláusulas reformadas.
- i) En cuanto a documentos otorgados en el extranjero, estos deberán observar las formalidades de la Ley Orgánica de Notariado y del Código Civil.
- j) Cumplir las demás formalidades que exijan las leyes.

Por lo tanto, conseguir la mayor efectividad y calidad en la inscripción de los documentos, es una tarea que involucra tanto al Registro Nacional como a los notarios públicos y demás agentes cuya labor esté relacionada con la tramitación de documentos inscribibles, porque esto, va beneficiar directamente a los interesados solicitantes de la inscripción, como a la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles en general.

Así, parte de la labor notarial es presentar al Registro Nacional los testimonios correspondientes para la inscripción registral y a medida que inicia

esta actividad, surge de modo ineludible una relación que implica estrechamente el trabajo notarial con el derecho registral como fuente de seguridad jurídica y publicidad, ambos constituyen garantía para el fortalecimiento de la sociedad, en lo referente a la seguridad jurídica del patrimonio de los ciudadanos.

En tal sentido, notarios y Registro van de la mano, y así como el Registro Nacional realiza funciones sociales, jurídicas y económicas en beneficio de la sociedad, los notarios están igualmente obligados a contribuir por ser copartícipes de un mismo fin, que es, por un lado, la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria y por otro, la legalidad de los documentos en los que constan los actos jurídicos.

Requisitos formales para la inscripción registral de una escritura de Multipropiedad Inmobiliaria en el Registro Nacional

La constitución de una Multipropiedad Inmobiliaria debe plasmarse en una escritura pública, y por lo tanto, debe cumplir a cabalidad todos los requisitos formales necesarios y solemnidades para la debida inscripción de cualquier otro documento que ingrese al Registro Nacional para una inscripción definitiva.

El hecho de que no exista regulación jurídica al respecto sobre esta figura en Costa Rica, no la exime tampoco de ninguna etapa del proceso de inscripción de un documento, así debe pasar por la oficina de recepción de documentos, el proceso de calificación y el Archivo.

Sección III: Viabilidad y posibilidad de la inscripción registral de la Multipropiedad.

Principio de Legalidad en la Administración Pública y Principio de Autonomía de la Voluntad, su relación sinalagmática

Para la construcción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria, como propiedad especial atípica en nuestra legislación, es importante vincular dos principios rectores básicos en nuestro ordenamiento jurídico. Por un lado, el Principio de Legalidad en la Administración Pública y por otro, el Principio de Autonomía de la Voluntad, ambos fuertemente tratados en materia administrativa y civil. Esta vinculación complementaria entre estos principios es el mortero que une la creación de una figura legal, como lo es la Multipropiedad Inmobiliaria.

En construcción del argumento, se torna indispensable definir conceptualmente cómo se entenderá cada principio, en aras de evitar confusiones.

Principio de Legalidad en la Administración Pública:

El Principio de Legalidad en la Administración Pública se presenta como un marco que delimita las tareas diarias del aparato estatal, consagrado en los artículos 11 de la Constitución de la República de Costa Rica y el mismo numeral de la Ley General de Administración Pública. Este postulado ha sido analizado ampliamente, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia administrativa y jurisdiccional, desde su nacimiento en el marco legal antes mencionado.

Desde el punto de vista conceptual, el profesor Romero Pérez⁹⁴ lo expone como el principio esencial para la existencia y fortalecimiento del Estado de Derecho. La ley, y principalmente, la noción de ordenamiento jurídico, cumplen ese rol vital para la comunidad de constituirse en freno de la arbitrariedad del Estado. Sin embargo, esa arbitrariedad de que hace gala la maquinaria estatal, valiéndose de su poder de imperium y de la debilidad del administrado, forma parte de la realidad cotidiana.

⁹⁴ Romero Pérez, Jorge Enrique. (1980) "La Ley de Administración Pública de Costa Rica y El Principio de Legalidad". Revista Judicial. (16) Junio. p.18..

Consideramos que este aporte doctrinario, evidencia un espectro de acción muy claro para el operador del Derecho, en el entendido que este postulado es rector en la competencia de los funcionarios públicos dentro de los cuales se incluyen las autoridades del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, agente receptor de la propuesta de inscripción.

Ahondado un poco más sobre la delimitación conceptual, la jurista Rodríguez Esquivel⁹⁵, compagina con el profesor Romero, pero a la vez mantiene un aire de concepción práctica con respecto al principio, explicando que se hace referencia al marco de actuaciones de la ley. En palabras muy simples, consiste en que la Administración tiene la facultad de actuar únicamente según lo que por ley le es permitido.

Ambos autores, tienen claro que el análisis de la figura se puede interpretar desde distintas aristas en la disciplina legal, como por ejemplo: materia tributaria, municipal, penal, entre otros. No obstante, se debe tener una visión amplia del quehacer administrativo, como proceder funcional de los burócratas en el marco de legalidad en el que deben actuar con respecto a la interpretación del Derecho.

⁹⁵ Rodríguez Esquivel, Carolina. (2007). Acceso a la Justicia, Herramientas para la Defensa Efectiva de los Derechos. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica, p. 84 – 85..

Desde la jurisdicción, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución número 523-F-2005, manifiesta lo siguiente sobre el tema: *“La legalidad administrativa “supone una armonía de las actuaciones y omisiones de los órganos y entes públicos con el Ordenamiento Jurídico, que delimita su régimen de competencias”. El concepto de validez del acto (art 128 LGAP) es “la conformidad de la manifestación administrativa (actuación, función u omisión) con el Ordenamiento Jurídico” (fuentes escritas y no escritas). La validez constituye “un efecto del principio de legalidad, en tanto toda actuación o función administrativa debe sustentarse en una norma jurídica válida que la autorice, ajustando todos sus elementos a la finalidad misma de la potestad y competencia pública....”*

Toma relevancia la manifestación de los magistrados en lo concerniente a la validez de los actos en la Administración Pública y el indispensable entendimiento de esas acciones conforme a la técnica jurídica de interpretación y derivación práctica de las intenciones plasmadas en el ordenamiento, existiendo una pertenencia de la adecuación del ordenamiento y las actuaciones estatales al servicio de la Administración en un riguroso marco jurídico.

Sobre la misma línea jurisdiccional, la Sala Constitucional en los votos 440-1998 y 233-2002 y la resolución 293-2005 de la Sección Primera del Tribunal

Contencioso Administrativo, han dispuesto lo siguiente al respecto⁹⁶: “*Las instituciones públicas solo pueden actuar en la medida en la que se encuentre apoderadas para hacerlo por el mismo ordenamiento y normalmente a texto expreso, en consecuencia solo le es permitido lo que esté constitucionalmente y legalmente autorizado en forma expresa, y todo lo que no les esté autorizado les está vedado*”.

El poder jurisdiccional del Estado, para esta reseña jurisprudencial pone en un escenario claro la responsabilidad de la actuación sobre lo que el marco legal le permite, pero no le limita, como es evidente, la posibilidad de amalgamar nuestro compendio normativo, tarea primaria del jurista, en procura que los intereses del legislador sean traídos a la vida jurídica.

Reiterando su criterio, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 40-1995, relacionándola también con los votos 7015 y 7776, ambos del 2007 de la Sala Constitucional y con la resolución N° 326-200 de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo dictan lo siguiente: “*La sujeción de la actuación administrativa al Ordenamiento jurídico significa que la norma se erige en el fundamento previo y necesario de su actividad. Esto implica que en todo momento requiere de una habilitación normativa que a un propio*

⁹⁶ Sala Constitucional en los votos 440-1998 y 233-2002 y la resolución 293-2005 de la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo.

tiempo justifique y autorice la conducta desplegada para que esta pueda considerarse lícita, y más que lícita, no prohibida. De consiguiente, cualquier actuación de la Administración discordante con el bloque de legalidad, constituye una infracción del Ordenamiento Jurídico”.

Es fundamental concatenar la línea jurisprudencial transcrita, en el entendido que la jurisdicción señala que la habilitación normativa debe autorizar la conducta desplegada, luz amarilla para el jurista, advirtiendo que la norma expresa como requerimiento del Principio de Legalidad va más allá de la literalidad de la norma, sino, a la hermenéutica jurídica, la interpretación legal y la utilización de las diferentes fuentes del Derecho.

En consideración, queda más que claro que el Principio de Legalidad a operar por la Administración Pública es una marco de referencia que nace de las distintas fuentes del derecho, tendiente a ser una herramienta en beneficio de la eficiencia y eficacia de cualquier administración, es un agente de adecuación a las necesidades de un Estado moderno en el que el funcionario público tiene la obligación ineludible de adecuarlo, desde la interpretación legal a las necesidades de una cambiante sociedad global.

Principio de Autonomía de la Voluntad:

Con respecto a la autonomía de voluntad y la legalidad en la administración pública, podría para algunos generarse una colisión. Nuestra tesitura es que existe una relación recíproca entre los principios que muchas veces son concebidos como contrarios y confrontados, cuando en la realidad jurídica trabajan de la mano en procura de generar un equilibrio dentro del ordenamiento, cuando el tráfico jurídico se crea desde una cuna civil y termina impactando en una pública y viceversa.

El profesor Cavallé Cruz⁹⁷, define la autonomía de la voluntad como uno de los beneficios del notario, donde esa libertad como poder, compete a las personas para regular su propia esfera jurídico-privada manifestada fundamentalmente a través de la facultad de realizar actos o negocios jurídicos. Aunado a lo anterior, alude a que es la manifestación práctica de la libertad personal, y va ligada a la dignidad de la persona y al libre desarrollo de su personalidad, por ello es reconocida, respetada y fomentada por todos los ordenamientos públicos modernos, donde para nuestra legislación se ubica en los artículos 20 y 33⁹⁸ de la Constitución Política.

⁹⁷ Cavallé Cruz, Alfonso. “La organización del Notario y el Servicio a la Sociedad”, ponencia presentada en la XVIII Jornada de derecho Notarial y Registral Costarricense realizada en el 2009.

⁹⁸ Artículos 20 y 33 Constitución Política de la República de Costa Rica. Editorial IJSA, edición 34 enero de 2012. A continuación se plasman literalmente ambos artículos: ARTÍCULO 20.- Toda persona es libre en la

Dentro de la terminología, se presenta como un principio básico dentro del derecho civil, especialmente el área contractual, se entiende como norma base para todas aquellas relaciones entre los sujetos de derecho (comparecientes notariales, para interés investigativo), y es la libertad de que gozan los particulares para pactar los contratos que les plazcan, y determinar su contenido y efectos, contenidos en un marco de legalidad, claro está, siempre y cuando no contraríe este mismo marco de legalidad.

Por ende, su base jurídico práctica la ubicamos, en la aplicación de la materia contractual, naciendo como producto de doctrinas liberales y de defensa de los intereses personales, exactamente en la promoción de los derechos individuales, cuyo antecedente histórico fácilmente edificable es la Revolución Francesa, donde se exigió la libertad del hombre e igualdad de este, pero con limitaciones dentro de un marco de estado de derecho.

Algunas de sus limitaciones se constituyen, por ejemplo, en que las partes no pueden modificar las cosas que son elementos esenciales en el contrato, ya

República, (sic) quien se halle bajo la protección de sus leyes no podrá ser esclavo ni esclava. *(Así reformado por el artículo único de la ley N° 7880 de 27 de mayo de 1999. ARTÍCULO 33.- Toda persona es igual ante la ley y no podrá practicarse discriminación alguna contraria a la dignidad humana. (Así reformado por el artículo 1º de la Ley No.7880 de 27 de mayo de 1999)*

que de hacerlo, este no produciría efecto alguno o degeneraría en otro diferente. A la vez, no se podría estipular nada que vaya en contra de las prohibiciones legales, esta idea es la base del principio mismo, en el tanto, el sujeto de derecho está en la capacidad de hacer todo acto en el tanto el orden público o las buenas costumbres no se lo impidan, ya que tales estipulaciones serían absolutamente nulas por ilicitud de objeto o causa en el pacto.

El darle al principio de autonomía de la voluntad una perspectiva institucional de impacto directo sobre la Administración, es indispensable para enfocar directamente esta idea frente al Registro Nacional con respecto a la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria. El principio de autonomía de la voluntad, también llamado de autonomía privada, es un principio general del derecho, tradicional, que hasta cierto punto ha contribuido a una desaparición del formalismo, inherente en la disciplina jurídica, considerándose desde la jurisprudencia como el principio clásico de nuestra ordenación sustantiva romano germánica “pacta sunt servanda”⁹⁹; cuya génesis se guarda desde el derecho natural, siendo una premisa “sine qua non”¹⁰⁰ de la protección de la persona, como individuo frente a la colectividad, se subsume en el ordenamiento como un reconocimiento de la libertad individual y social de la persona; y a la vez es también un principio político doctrinario, ya que, al menos en cierto sentido,

⁹⁹ "Lo pactado obliga".

¹⁰⁰ "Sin la cual no"

preside la inspiración de la política jurídica en el pacto social, actualmente desde la Constitución.

Retomando el tema de la Multipropiedad, se debe evidenciar que una de las afirmaciones más contundentes del principio es la manifestación de la autonomía privada como fuente del Derecho en sentido material, más no, en sentido formal. Es un postulado que viene a dejar un grado de libertad considerable con respecto a las formalidades de la manifestación de las voluntades de los comparecientes, pero su mayor o menor espectro de acción tiene una relación directa con el reconocimiento del principio de libertad civil, que tiene múltiples manifestaciones en el Código Civil, como por ejemplo la libertad de configuración de derechos reales (art. 459, inciso 2).

La jurisprudencia se ha manifestado claramente sobre este principio, el Tribunal de Familia en la resolución número 143-2005, se manifiesta así, refiriéndose al sistema de nulidades, donde aborda el tema de la autonomía de la voluntad¹⁰¹: *“...El mismo esté contemplado en la doctrina recogida en el Código Civil, derivado del derecho romano y cuyo origen descansa en el derecho privado. Su principio fundamental es el de la autonomía de la voluntad, el cual enuncia que los sujetos privados están en libertad de actuar en todo aquello que deseen y*

¹⁰¹ Resolución número 143-2005 de las ocho horas cincuenta minutos del nueve de febrero del dos mil cinco, en su apartado IV del considerando del Tribunal de Familia.

hacer surgir consecuencias jurídicas obligatorias de toda clase de convenciones y acuerdos, mientras no se transgreda el orden básico establecido para el interés general; así lo recoge el artículo 18 del Código Civil...”

A tenor del extracto de jurisprudencia, la libertad contractual se basa para los jueces en un pronunciamiento; el sentido de la manifestación de las voluntades en el contrato, acto jurídico que expresa la libertad de la disposición del patrimonio, idea básica a la que aludimos para afectar un bien en Multipropiedad. Esta posición desarrollada por los tribunales, la consideramos de gran valor como antecedente jurisprudencial de la importancia ante las capacidades de los individuos y sus posibilidades frente a la administración pública.

Es bien sabido que esta capacidad volitiva tiene sus restricciones, estas limitantes vienen designadas por el ordenamiento jurídico, bajo el aforismo de que lo que no se prohíbe está permitido para el individuo, por lo que parece importante exponer algunos de esos preceptos que enmarca la acción.

Primero, el tema de la moral, se considera que el contrato no surtirá ningún efecto jurídico cuando su causa se oponga a la moral y las buenas costumbres, contrario sensu, existe el reconocimiento en la libertad de pactos no contrarios a la

moral. Al establecerse este límite “buenas costumbres”¹⁰² respecto de la libertad de acuerdo entre partes y por tanto a la libertad de acudir al notario para temas en que se roce con este aspecto, se tiene por claro que las intenciones deben enmarcarse a esta disposición.

Otra perspectiva es desde la cuestión del orden público, entendido como el conjunto de principios que constituyen el núcleo fundamental de criterios informadores del ordenamiento jurídico. Básicamente la publicidad del sistema legal de una nación, esto no desde una perspectiva rígidamente positivista, sino tendiente a un clima de convivencia social pacífica, si bien, este límite aparece igualmente fijado en las normas, la cuestión del orden público, viene desde las concepciones más básicas de derecho natural, y desde luego lo dispuesto en los preceptos constitucionales.

Por último, lo pendiente con las leyes dominantes. El carácter imperativo e impositivo de la ley desencadena en el “ratio legis”¹⁰³; derivándose claramente que los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas contienen una

¹⁰² Comentario: Si bien el tema de las “buenas costumbres” tiende a ser ambiguo en sí mismo con respecto a las acciones concretas a realizar por el individuo en procura de llegar a poseer esa conducta, nuestra idea es tratar el término como sinónimo de transparencia, ética y sobre todo el honrar el compromiso, más allá de cuestiones jurídicas, específicamente desde una visión de la cautela del individuo con respecto a sus actos. El moderar su conducta, la cual sea socialmente armoniosa en el extorno donde se desarrolla.

¹⁰³ “Razón de la ley”.

nulidad plena de derecho, contemplando la excepción de que en ellas se establezca un efecto distinto para un hecho o caso específico.

Entonces, el Principio de Autonomía de la Voluntad está sometido a una serie de restricciones, manifestándose como límites y limitaciones al ejercicio de la capacidad volitiva de la persona, y por antonomasia constituyen los factores jurídicos y sociales que conllevarían a un detrimento del ejercicio de la voluntad de las partes, en tanto el marco jurídico no contemple figuras jurídicas posibles y de provecho para los fines de tráfico comercial patrimonial.

Estos mencionados límites y limitaciones son divisibles en su explicativo, siendo los primeros normas, restricciones o los imperativos mencionados de carácter ordinario en el marco legal de un Estado, devienen en la ley, son ineludibles, e integran el contenido de las voluntades de las partes, tarea del notario cartulante. Por otro lado, las limitaciones, son excepcionales, extrínsecas, son en sí, lo que viene desde la situación entre los comparecientes, su status y encuadra el contenido normal del contrato, el cual está sujeto a circunstancias económicas, políticas, sociales y jurídicas de la sociedad.

Así bien, los elementos a las limitaciones a la autonomía de la voluntad en el contrato pueden ser de carácter subjetivos y objetivos, las primeras recaen en

los sujetos contratantes y las segundas impactan específicamente en el objeto del contrato, según las intenciones de los interesados.

Por lo que la principal limitación que podría darse a la autonomía de la voluntad sobre la inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria, vertería desde las normas civiles, donde se dan los presupuestos de orden público y moral. Partiendo de esta realidad en el ordenamiento costarricense, es una situación que a este punto no evidencia con claridad una prohibición, para el caso que examinamos, y por ello considerar la inexistente de un contradictorio a la regulación interna por el Registro Nacional, la constitución notarial de un documento público que la ruego y ejecución práctica del disfrute que tendrían los futuros multipropietarios de esta propiedad especial.

Relación sinalagmática entre ambos principios frente a la Multipropiedad.

A través de la exposición de los postulados se han dado argumentos intercalados de lo complementarios y recíprocos que son el Principio de Legalidad en la Administración Pública y el Principio de Autonomía de la Voluntad en materia civil contractual, en la palestra legal.

La Multipropiedad, se presenta como un producto adecuado a esa relación, en tanto existe la base legal para su desarrollo, naciendo desde la voluntad de las partes ante el notario que redactará y adecuará las manifestaciones de los futuros propietarios inmobiliarios, como lo demanda el Código Notarial. La constitución del derecho real que genera la Multipropiedad no es más que la acción confabulada entre la voluntad y la legalidad, en sí, es una ejecución de la capacidad volitiva de la persona en exigencia a los derechos individuales que el ordenamiento le proporciona sobre su patrimonio.

Se está ante un contexto en donde la Administración del Estado, titularizada por el Registro Inmobiliario, tiene como tarea cotidiana la inscripción de derechos reales sobre el patrimonio de las personas, viéndose en la necesidad de utilizar la técnica jurídica en procura de adecuar los institutos atípicos salidos de la cotidianeidad, como lo sería en el caso de la Multipropiedad Inmobiliaria. Cabe aclarar que desde el punto de vista del Registro Inmobiliario existe al momento del desarrollo de esta investigación, antecedentes de este tipo de adecuaciones, sumamente claras, como el derecho de superficie, no tipificado en la legislación costarricense.

La dicotomía entre estos dos principios, podría generar una paradoja, o por lo menos, reflexionar sobre la existencia de la misma, según la autora Amazo

Parrado¹⁰⁴, la autonomía de la voluntad en la Administración puede entenderse como discrecionalidad, ya que es la expresión de la libertad de determinación de la Administración, es decir, podría hacer no meramente aquello que la ley expresamente le autoriza, sino todo aquello que la ley no le prohíbe, entendiéndose que la Administración puede usar en su discrecionalidad todo aquello que la ley no ha regulado.

Siguiendo con este análisis, la autora explica que el principio de autonomía de la voluntad se desarrolla de la siguiente manera: *“los particulares gozan de plena libertad en la celebración de los actos contractuales, mediante los cuales regulan sus intereses privados, de autonomía de la voluntad, entendida esta en su acepción etimológica como el poder de darse a sí mismo normas e igualmente definida como una fuente de normas jurídicas destinadas a formar parte del mismo orden jurídico que las reconoce; no obstante, la eficacia de los actos particulares de disposición se encuentra sujeta a que los mismos respeten las cargas que son inherentes al ejercicio de la autonomía privada, entendidas como aquellos deberes en los cuales la persona, habiendo escogido entre varios intereses suyos uno determinado, han de hacer esfuerzos y sacrificios (actos necesarios) para alcanzarlo; en esta perspectiva, hablando de la autonomía privada y de su ejercicio es preciso tener en cuenta los cuidados y miramientos que incumben a*

¹⁰⁴ Amazo Parrado, Diana. (2007). “¿Es paradójica la autonomía de la voluntad frente al principio de legalidad en los contratos estatales?” *Estud. Socio-Juríd.*, (181-203): julio-diciembre, p. 198.

*cada sujeto negocial y aun a quien aspira a serlo o ya ha dejado de serlo: carga de legalidad, carga de lealtad y corrección, carga de claridad, carga de sagacidad y advertencia”.*¹⁰⁵

Con relación a esta perspectiva, es posible identificar que actualmente se comprende que nuestra Administración labora en el ejercicio de sus competencias funcionales delimitadas por el ordenamiento, en la medida en que deba acomodar sus actos a disposiciones de una ley, reglamento o de otro precepto administrativo, lo que se llama en la doctrina la teoría de la vinculación negativa a la ley. Esta teoría como se expondrá seguidamente, se sustenta sobre la práctica del derecho costarricense, proporcionando a la administración una ágil respuesta frente a la interpretación jurídica.

Según el profesor Galán Galán¹⁰⁶, la doctrina de la vinculación negativa, sostiene que la Administración está vinculada negativamente a la ley, ya que puede libre y válidamente realizar cualquier actuación, sin necesidad, por tanto, de contar con una previa habilitación legal, con la única condición de no contradecir las leyes existentes. Estamos aquí ante una manifestación más flexible del principio de legalidad, la ley ya no cumple la función de ser fundamento previo y necesario de la actuación administrativa, sino aquella otra de ser un mero límite

¹⁰⁵ *Ibid.*, p. 198.

¹⁰⁶ Galán Galán, Alfredo. (2010). “La Consolidación del Principio de Vinculación Negativa en el Ámbito Local” Revista CEMCI (8) Julio-Septiembre, p. 8 – 9.

externo o frontera de la libre actuación del sujeto. Este principio solamente exige que la actuación de la Administración no infrinja la ley. En definitiva, la Administración puede hacer todo aquello que no le esté prohibido y no únicamente lo que le esté permitido. Esta forma de vinculación se expresa adecuadamente con la máxima latina “*permissum videtur in omne quod non prohibitum*”¹⁰⁷, o bien, “*qua non sunt prohibita, permissa intelliguntur*”¹⁰⁸.

La vinculación de esta teoría, con la aplicación y relación en el marco jurídico costarricense es de total viabilidad, sobre todo ante las autoridades del Registro Inmobiliario donde es palpable su aplicación, con la anuencia a la inscripción de derechos atípicos como el de superficie, donde las autoridades tomaron protagonismo en la aplicación e interpretación de la ley a favor tanto de los administrados como de adecuarse a las necesidades del mercado inmobiliario. Cabe señalar que esta postura se presenta de forma más generosa con la Administración, visualizándose en la expresión “en el marco de la ley”, donde en primera instancia la Administración tiene la libertad de tomar sus propias decisiones e implementarlas en sus actuaciones, siempre que se movilice dentro de los parámetros del llamado “marco” establecido por el ordenamiento.

¹⁰⁷ “Se ha de considerar permitido todo lo que no está prohibido”

¹⁰⁸ “Lo que no está permitido, debe entenderse como prohibido”

El principio de legalidad administrativa al que nos referimos sucintamente en el inicio de este apartado¹⁰⁹, alcanza para la construcción del argumento, a la Administración del Registro Nacional, como también a todas las Administraciones, extendiéndose a todo tipo de acto administrativo que ellas realicen. En consecuencia, a este razonamiento no se escaparía de su alcance la actividad normativa de las instituciones.

Para el actuar de la Administración en los casos de la doctrina de la vinculación negativa no es preciso que se dé un abrigo jurídico previo, ya que esta doctrina no prevé como indispensable dicha cobertura. La Administración Pública puede dictar libremente reglamentos, directrices y circulares, delimitando competencias y actos, con la única condición de no infringir las leyes vigentes al momento de su sanción. El marco legal se presenta, para el reglamento y los demás lineamientos a nivel interno, como su límite externo o frontera.¹¹⁰

Esta relación recíproca legal, entre la manifestación volitiva frente al profesional en notariado y la Administración del aparato estatal se da a diario, no solo en los instrumentos públicos que se registran, sino en otras figuras que nacen en el protocolo y no son registradas, con una génesis civil intraprotocolar y extraregistraral, pudiendo ser utilizados por ejemplo para la tramitación de gestiones,

¹⁰⁹ Capítulo II, Sección III.

¹¹⁰ Galán Galán, Alfredo, *op. cit.*, p. 8 – 9.

tales como los poderes especiales o las declaraciones juradas. El ordenamiento costarricense posee una sólida herencia civilista, marco legal de referencia para la interpretación jurídica, y de ahí que las vinculaciones entre disciplinas legales como la civil y administrativa sean necesarias para que tráfico de bienes y servicios sea constante.

Por esta herencia, las fuentes del derecho descritas en el Código Civil costarricense en sus primeros artículos proveen al operador del Derecho puntos de partida claros en su tarea como intérprete y ejecutor de la norma, ya que nuestro sistema tiene como base una matriz civil, donde esta materia legal se utiliza supletoriamente en el caso de que exista alguna inexactitud o vacío, por lo que tiene la tarea de engarzar sin dejar a la libre la utilización de figuras típicas o atípicas. De ahí, es de la norma civil donde nace la autonomía de la voluntad y es donde el principio de legalidad toma fuente para crear y acoplarse a las necesidades de sus administrados.

Esta percepción realista y dinámica del ordenamiento, es la que invita al jurista, ubicado en los dos frentes, fuera del Registro Nacional, como dentro de él, a generar soluciones y buscar respuestas a las nuevas figuras legales admisibles dentro de un marco de legalidad.

En conclusión, el Principio de Autonomía de la Voluntad, es el punto de partida para la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria, donde las partes interesadas manifiestan sus voluntades guiadas a crear una propiedad especial de esta naturaleza y el Principio de Legalidad en la Administración actúa como un agente de adecuación a las posibilidades en las que se enmarcan sus competencias, en la promoción no solo de mantener el status quo de un Estado de derecho, sino también de acoplarse a las nuevas necesidades y mantener un dinámico tráfico comercial.

Derecho de superficie, un ejemplo de inscripción registral de un derecho real atípico en ausencia de norma expresa

Generalidades del Derecho real de superficie.

La sociedad es cambiante, cosas, acontecimientos e instituciones que en décadas atrás eran impensables, hoy por hoy, las vemos como una realidad, e incluso hasta como una necesidad. Situación a la que no está exento el quehacer jurídico.

Y es que en el Derecho es habitual, que primero sucedan y surjan los derechos en la sociedad y acontecer diario, y posteriormente se dé ese reconocimiento en el ámbito normativo.

Claro ejemplo, es lo que ha ocurrido con el desarrollo del Derecho real de superficie en nuestro país. Este derecho no es un derecho nuevo o moderno, ya que sus antecedentes históricos se remontan al Derecho Romano, donde a pesar de que para ellos existía una gran compenetración entre el suelo y lo construido sobre este, inicialmente se reconoció como un simple derecho sobre cosa ajena, utilizándolo en primera instancia en el ámbito público, propiamente en las concesiones, generando un *ius aedificandi*¹¹¹ en suelo público romano.

Este derecho real es una figura legal que cada vez adquiere más importancia en los ordenamientos jurídicos debido a su la función económica, la cual está llamada a cumplir.

El derecho real de superficie faculta realizar construcciones o edificaciones sobre inmueble ajeno, por un plazo establecido, generalmente a cambio de una contraprestación. Por ende, no existe la necesidad de comprar el terreno sobre el cual se asienta la construcción, disminuyéndose así, los costos de las construcciones, frente a los altos precios que pudiera tener el suelo. También

¹¹¹ Se traduce como: derecho a edificar o derecho a edificar haciendo propio lo edificado.

posibilita que, quien no tiene los recursos económicos necesarios o no quiere realizar nuevas construcciones sobre su finca, pueda sin desprenderse de la misma, constituir este derecho, para que el superficiario (el que disfrute de la superficie del terreno) realice y desarrolle negocios generalmente empresariales que conllevan grandes inversiones y que no están al alcance del propietario, o bien, este no desea hacerlos. Una vez concluido el plazo por el cual se constituyó el derecho de superficie, el propietario del inmueble recuperará el dominio pleno sobre su suelo, enriquecido, porque hará suyo lo construido.

Por ende, los elementos personales de este derecho atípico son el concedente o superficiante, el cual es el dueño o propietario del suelo y el superficiario, que es el que adquiere el derecho a edificar o construir y la propiedad superficiaria sobre la construcción.

En cuanto a los elementos reales, se encuentra el suelo, debido a que es sobre este que recae el derecho de superficie, pudiéndose construir en, sobre o debajo de él; y la edificación o construcción, el superficiario puede construir nuevas edificaciones sobre el terreno, o bien disfrutar de las ya construidas sobre este.

Y con respecto a los elementos formales, para que el derecho de superficie quede válidamente constituido, se requiere se plasme en escritura pública y su

debida inscripción en el Registro Nacional, generando así, la tan indispensable seguridad jurídica y publicidad registral.

Desarrollo de la inscripción registral del Derecho real de superficie.

Antes de desarrollar el tema es necesario indicar que dentro del ordenamiento jurídico costarricense, no existe disposición legal, reglamentaria o jurisprudencial que regule o pauten lo relativo a esta figura jurídica atípica.

Fue el día 16 de agosto del 2011, que se recibe en la oficina de Recepción de Documentos de la Dirección de Servicios Registral del Registro Nacional, la escritura número ciento dieciséis del tomo primero del notario Adrián Álvarez Orellana, solicitando la constitución de un derecho de superficie, documento cuyas citas de presentación son: Tomo: 2011, Asiento: 226655.

Básicamente, en el documento se solicita la constitución de un derecho real de superficie, en donde la superficiante es East Point Sociedad Anónima, la superficiaria es la Corporación de Supermercados Unidos Sociedad Anónima y el bien inmueble sometido, es una finca ubicada en Guanacaste, Nicoya, Sámara, cuya matrícula o folio real es 124690, derecho: 000, con una medida de 1425 metros con 25 decímetros cuadrados (5-124691-000). El derecho real de

superficie se constituye por un plazo de tres años, pudiendo renovarse por períodos iguales, la superficiaria debe pagar una mensualidad de 1,439,475.00 colones mensuales por concepto de utilización de este derecho, además, únicamente lo podrá usar para la construcción, edificación, subedificación o sobreedificación, remodelación, excavación y transformación de estructuras con fines comerciales.

No obstante, al no ser uno de los actos jurídicos específicos que se inscribe a diario en el Registro Nacional, a la hora de pagar los timbres correspondientes para su inscripción en el Banco de Costa Rica, por medio de un entero bancario, el acto con el cual se hizo la tasación correspondiente fue: "arrendamiento de finca".

Y fue precisamente por esto, que la registradora encargada de calificar la escritura pública, la inscribe como un arrendamiento.

Pero, ese error interno fue detectado obviamente por el notario cartulante, por lo que se presenta a realizar el reclamo correspondiente, y ahí, es donde la Dirección de Bienes Inmuebles toma la decisión de reconocer la debida inscripción de lo solicitado con un Derecho real de superficie, derecho real atípico sin regulación alguna en nuestro país.

Por lo que el 2 de noviembre del 2011, se autoriza la apertura del expediente administrativo para realizar las investigaciones que el caso ameritara y se consigna una nota de advertencia administrativa sobre la finca en cuestión, todo bajo el expediente 2011-1370-RIM.

Las investigaciones de este expediente se basan fundamentalmente en si se cancelaron todos los derechos, impuestos y timbres correspondientes, propios del acto. Diligencias que terminan con la resolución emitida el 14 de setiembre del 2012, por el Máster Jorge Enrique Alvarado Valverde, director a.i. del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, dicha resolución ordena a la registradora encargada, cancelar el gravamen de arrendamiento que había inscrito sobre la finca mencionada y en su lugar inscribir dos derechos separados, uno a nombre de East Point Sociedad Anónima, como titular del suelo (superficiante) y otro derecho a nombre de Corporación Supermercados Unidos Sociedad Anónima como titular del derecho de superficie (superficiaria).

No obstante, a la fecha, no existe directriz, circular o adicción a la guía de calificación por parte del Registro Inmobiliario que pauten o guíen lo concerniente al respecto, no solo para sus funcionarios, sino también para el público en general.

Y es así, como en noviembre del 2012 (después de las modificaciones realizadas por el Departamento de Informática en el sistema del Registro

Inmobiliario) se inscribe en Costa Rica, el primer derecho real atípico en ausencia de una ley expresa que lo regule, todo bajo el amparo del principio registral de rogación, seguridad jurídica, publicidad registral, el artículo 459 del Código Civil y el principio de vinculación negativa de la ley.

Reflexión sobre la doctrina de “numerus apertus” de los Derechos Reales en cuanto a su inscripción en la legislación costarricense.

La constitución de una Multipropiedad Inmobiliaria, puede dar lugar a una nueva polémica entre los civilistas del entorno jurídico costarricense, respecto de los derechos reales en su concepción de numerus apertus y la validez de esta postura en la construcción registral de esta propiedad especial.

Es sabido que el dilema de la enumeración de los derechos reales se sintetiza en dos vertientes claramente definidas, por un lado el sistema de numerus apertus, cuya base es el criterio que los particulares pueden crear en la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley, también llamados atípicos. Por otro lado, está la tesis de numerus clausus que propone que no existen más derechos reales que los que taxativamente describe la ley en su literalidad.

La autora Sandoval Flores¹¹², describe que los antecedentes históricos de esta discusión, reconoce que las dos doctrinas: positiva y negativa (numerus clausus y apertus respectivamente) tienen engarce en las fuentes tradicionales del derecho romano donde según la doctrinaria predominó la tesis del numerus clausus, ya que no se admitían más derechos reales que las servidumbres, la anticresis, la superficie y los derechos de garantía. Aparte de los mencionados, no existía la posibilidad de crear tipos con efectos jurídicos distintos. Con respecto al derecho germánico, se recapitula que en cambio, sí existió esa posibilidad amplísima de constituir nuevos derechos reales y de ahí la palestra histórica de la tesis que mantiene el ordenamiento costarricense.

Con el fuerte movimiento social y espíritu de libertad del pueblo francés, se suscitaron transformaciones jurídicas que desencadenaron en admitir el sistema del numerus apertus, y por su influencia, muchas normas legales “sobre todo latinas” se declararon decididos partidarios de esta doctrina.

Por ejemplo, el Código Español que regía esta materia no estableció ningún obstáculo, y la Ley Hipotecaria, al hablar de los títulos que se inscriben en el Registro, claramente manifestó su tendencia al decir que podían tener entrada en el mismo, aquellos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o

¹¹² Sandoval Flores, Ingrid Waleska Mishel (2006) La Constitución de Usufructo en los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles. Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho. Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala. p. . Ver en <http://biblioteca.usac.edu.gt/>.

extingan los derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.¹¹³ ..

Teniendo claro que la Ley Hipotecaria española ha sido de gran influencia en la creación de normas inmobiliarias en Latinoamérica y desde luego en Costa Rica, los antecedentes históricos antes mencionados dan una antesala clara de cómo se ha ido adoptando la tesis de *numerus apertus*. .

Dejando de lado las bases jurídicas que fundamentan esta tesis, las cuales serán tomadas más adelante, la doctrina de *numerus apertus* en nuestro país se fundamenta en el artículo 459 inciso 2 del Código Civil¹¹⁴, quedando claro que la libertad de creación de nuevos derechos reales, admitida por el principio de autonomía de la voluntad y el sistema de nudo consenso, es una práctica actual y de mantenimiento jurisprudencial moderno, pues para el operador del derecho no es difícil el crear una figura de derecho real totalmente novedosa en tanto tal figura se consolide objetivamente al compendio normativo del derecho.

¹¹³ *Ibíd.*, p.

¹¹⁴ Artículo 459 inciso 2. Código de Civil de la República de Costa Rica. 11ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, enero de 2004. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 459- En el Registro de Propiedad se inscribirán: 2º- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca. *(Así adicionado por el artículo Nº 4 de la Ley de Propiedad Horizontal Nº 3670 de 22 de marzo de 1966)*

Sobre esta viable creación de derechos reales por particulares en el ejercicio de sus garantías individuales, se ha discutido arduamente en nuestro ordenamiento jurídico la adopción de un sistema de *numerus apertus* de derechos reales, y en estas disertaciones estará implícita la cuestión del radio de acción que se concederá a la autonomía de la voluntad de los particulares para crear derechos reales. Pese a que es bien conocido que la norma lo permite y podemos comprobar que ocurre en nuestro ordenamiento, no está de más, repasar los argumentos que se han barajado desde las distintas instancias jurídicas administrativas y jurisdiccionales.

La doctrina de *numerus apertus* defiende expresamente que el número de derechos reales que existe y puede existir en nuestro ordenamiento no sea una lista cerrada, caso en que los particulares podrán, dentro de ciertos límites, constituir derechos reales atípicos. Dentro de esta tesis, el ordenamiento no establece impedimento alguno para el resultado satisfactorio de esta postura, en inicio no existiría impedimentos alguno en ningún precepto del Código Civil para crear nuevos derechos reales distintos a los descritos en su literalidad.

En nuestro sistema prevalece la teoría de *numerus apertus*, no solo por argumentos jurídicos, sino porque el legislador propuso ir siempre por delante de la realidad social y las necesidades de agilizar el sistema de intercambio de

bienes, por lo que el acogimiento de la teoría de numerus apertus supone un serio avance a la propia evolución del mundo jurídico.

Existe un listado de derechos reales en nuestro ordenamiento jurídico, ubicados en el artículo 459 del Código Civil, que es en principio, lo más cercano a un padrón, pero haciendo la salvedad en el inciso 2 que se podrán inscribir derechos de esta naturaleza diferentes a la hipoteca, lo cual, es un argumento claro que justifica la doctrina de numerus apertus, además, la Ley número 63 señala a groso modo, que el Registro Nacional será el encargado de inscribir aquellos títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan los derechos como el usufructo, uso, habitación, hipoteca y otros cualesquiera reales. Este lineamiento deja abierta la lista para incluir cualquier otro derecho real que pudiese crearse.

El artículo 21 del Reglamento del Registro Público incide en dicha regulación, y alude a ciertos derechos reales, así como a “cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos”. La enumeración no parece exhaustiva, por lo tanto, al existir un artículo equivalente al 459 del Código Civil en el ámbito de los derechos reales, no debe conllevar a pensar que lo que no está expresamente permitido está prohibido, dejando abierta la posibilidad de la inscripción.

Se debe tener en cuenta, que la creación de la Multipropiedad Inmobiliaria confiere un poder directo del titular sobre la cosa, al que se atribuye un señorío (limitado solo en el tiempo) sobre ella y esto depende del contenido de ese nuevo derecho real y no del nombre que las partes le otorguen, puesto que el jurista legitimado en el proceso de inscripción debe pautarlo y configurarlo dentro del aparato administrativo, es el filtro que tendería a promover la inscripción de derechos reales correctos y a evitar la inscripción de falsos derechos reales, siendo esto muy trascendental, puesto que no solo los derechos reales acceden al Registro Nacional, sino también, algunos derechos de carácter personal.

La discusión que puede plantearse de los *numerus apertus* hoy en día, no tiene ninguna utilidad práctica y prueba de ello es el surgimiento en la doctrina del derecho de Multipropiedad, que pretende dejar de ser atípico gracias a la interpretación y adecuación jurídica a las necesidades de un mundo en constante modernidad.

Planteado el tema, el Tribunal Registral Administrativo en el voto número 469 de las ocho horas cuarenta minutos del once de mayo de dos mil nueve, se refiere a la lista abierta sobre los derechos reales de la siguiente manera: *“En cuanto a la materia registrable, los artículos 49 del Reglamento y 459 del Código Civil han determinado un sistema numerus apertus que define cuáles son los bienes o derechos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad Inmueble;*

siendo en general, aquellos títulos de dominio sobre inmuebles, y aquellos en que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales.”

Por ende, el jerarca máximo en materia jurídico-administrativa del Registro Nacional, hace eco a lo dispuesto por la ley al evidenciar la posibilidad de la inscripción de derechos más allá que los definidos por la norma civil, en el entendido de que los títulos sobre el dominio de bienes inmuebles que se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos sobre este tipo de patrimonio, situación fáctica que acarrearía la Multipropiedad Inmobiliaria.

Siempre en la jurisprudencia administrativa, la Procuraduría General de la República también ha hecho su pronunciamiento en el tema de marras, en la opinión jurídica 074-J del 14 de mayo de 2003 evocando a la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de las 14:15 horas del 18 de octubre de 1991: *“...Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, pues éstos si son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si exista o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio*

(artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459, inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus".

Si bien se da por entendido que la consulta jurídica, aclara el trato de los magistrados en esta tema, el caso no queda ahí, ya que por obligación los juristas tanto desde la perspectiva privada como la pública deben llevar a la realidad esta posibilidad que les da el ordenamiento en crear amparados en la autonomía de la volitiva y el nudo consenso, la satisfacción de las necesidad sobre el patrimonio que puedan adquirir o ya tengan a su haber.

Como argumento a favor de que nuestro sistema sea de numerus apertus, el principio de autonomía de la voluntad no solo cobija la construcción de obligaciones, sino también la de derechos reales. Cuando el artículo 459 habla de "cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca" no se refiere a los derechos reales típicos, sino a aquellos que siendo reales no están incluidos en el marco restricto que realiza el artículo.

En cuanto al artículo 49 inciso b) del Reglamento del Registro Público, conforme a lo dispuesto en el artículo 452 del Código Civil¹¹⁵, no solo deberán inscribirse los títulos en que se constituyan, trasmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipotecas o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza. Así, se puede afirmar con seguridad que cualquier acto o contrato de trascendencia real, sin ser de común uso o tener nombre propio en el derecho, que llegara a modificar algunas de las facultades del dominio o a crearlo sobre bienes inmuebles, podría ser inscrito.

Por lo tanto, este sistema de numerus apertus es el que permite convertir en derecho real cualquier relación jurídica concerniente a una cosa, e incluso extenderlo a una prestación a cuya garantía es una cosa. La adopción de lista abierta ha sido seguida por muchas legislaciones, según los antecedentes de la legislación española con sus distintos alcances en la Ley Hipotecaria y las interpretaciones que ha hecho la doctrina.

No obstante, algunos autores han criticado que los derechos reales no pueden tener un contenido que no sea conocido de antemano, sosteniendo la

¹¹⁵ Artículo 452. Código de Civil de la República de Costa Rica. 11ª Edición. San José, Costa Rica. IJSA, enero de 2004. A continuación se reproduce integralmente la norma citada: ARTÍCULO 452.- Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución.

tesis de que el ordenamiento legislativo debe ser imperativo, en su regulación del comportamiento humano en colectividad, y por tanto de fundamental importancia para la sociedad, ya que él mismo provee la seguridad jurídica en las relaciones negociales y de afectación a bienes.

Para dicha del ordenamiento costarricense se desarrolla un sistema de lista abierta, no fundamentado en un precepto reglamentario, sino en un rango legal, ya que para la creación de algo tan trascendente como un derecho real, podría tenerse si fuera una disposición reglamentaria, un entorno categórico insuficiente para confirmar si un ordenamiento consagra el sistema de numerus apertus.

En realidad, la cuestión principal es la de determinar cuáles son los límites al principio de autonomía de la voluntad que se funde con el sistema de nudo consenso y se complementa con el principio de legalidad de la Administración Pública, en cuanto a la creación de nuevos derechos reales. Así, el derecho atípico creado tendrá que responder necesariamente a unas exigencias jurídico-sociales dignas de protección jurídica, en otras palabras, que el derecho que se crea sea útil, innovador y diferente, porque si este no tuviera utilidad práctica, no puede configurarse como un derecho real, ya que no tendría razón de ser para el sistema legal, volviéndose una pretensión inútil. Debe tenerse claro que el derecho creado deberá respetar todas las normas tanto imperativas como de orden público, como bien se apuntó en el desarrollo de esta sección.

Tampoco es posible ni pertinente crear figuras vinculadoras o desnaturalizar algunas de ellas, las cuales se inscriben como garantes de derechos, ejemplo de esto la exposición relajada al fideicomiso, la propiedad horizontal y la sociedad anónima, utilizadas para la implementación de la Multipropiedad. Por lo que es indispensable una precisión en la voluntad de los sujetos de establecer un derecho real, la determinación del objeto e intenciones de qué hacer con él, frente al derecho a constituir. Si esas circunstancias son dudosas, se interpretarán de forma ambigua y serán considerados derechos distintos, y ya no como un derecho de Multipropiedad.

En conclusión, no existe una lista cerrada de derechos reales en nuestro ordenamiento, por lo que el contexto social en que moramos puede aconsejar tanto a la Administración, como al legislador sobre el nacimiento de algún derecho real, cuando se estime necesario, así de igual forma se abre la oportunidad, producto de la inexistencia de lista cerrada, para que los particulares puedan crear nuevos derechos reales dentro de ciertos límites, como ya se ha explicado.

Por lo que el nacimiento “por interpretación del jurista” de un derecho real, no conlleva directamente que los particulares puedan también crearlos sin mayor dificultad, pero sí elimina la concepción de que la lista de derechos reales es cerrada y pétrea, abriendo la posibilidad para los particulares, de aprovechar esa

voluntad del legislador directamente, teniendo en cuenta que el avance dinámico del Derecho lo recomienda y lo da por planteado en la norma, teniendo siempre presente los límites oportunos, con las seguridades que conlleva.

Finalmente, conduce a admitir que no debe darse problema alguno en permitir o autorizar que los particulares creen derechos reales, con las limitaciones del caso, en ejercicio de los derechos que les confiere el Estado Costarricense.

Sección IV: Antecedente registral de un instrumento público tendiente a la inscripción del elemento temporal sobre un bien inmueble.

Análisis de la escritura pública presentado al Registro Nacional bajo el tomo: 2009, asiento: 169675, consecutivo 01.

Hechos

El 02 de julio del 2009 es presentada en la Oficina de Recepción de Documentos del Registro Nacional la escritura número pública 8 del tomo 13 del protocolo del notario público Edgar Alonso Solís Carmona, en la cual comparecía Pedro Miguel Muñoz Fonseca, en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de Anchor Trust Company S. A. y se solicitaba la constitución de cuatro

derechos de copropiedad distribuidos en el tiempo por períodos anuales que se repiten sucesivamente de manera indefinida, en la finca filial de su propiedad, bajo la matrícula número 64568-F-000, ubicada en Liberia, Guanacaste, fraccionando el uso y disfrute del bien en cuatro períodos (los cuatro derechos de copropiedad solicitados), en donde cada copropietario tenía el derecho de hacer uso y disfrute del inmueble durante 13 semanas de las 52 semanas al año (13/52), todo esto según una serie de reglas que se establecían en la escritura.

A dicha escritura se le asignan las citas de presentación: Tomo: 2009, asiento: 169675 y le es asignado al registrador número 432 del grupo 3, quien le consigna el siguiente defecto: “Debe determinar expresamente los lapsos de disfrute de los derechos indicados (debe especificar las semanas exactas)”.

El 10 de noviembre del 2009 se presenta una solicitud de calificación formal por parte del notario cartulante, la cual fue atendida por el Jefe de los Registradores del grupo 3, revocó el defecto consignado y remitió a consulta el documento.

Consulta evacuada bajo el oficio RIM-AJ-RI-030-2009 por parte de la Unidad de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario y la sugerencia de cómo proseguir es: “El Registro no debe tomar nota de la determinación de los derechos

a constituir en semanas con el plazo estipulado ni de las condiciones de uso descritas (artículos 270, 264 y 259 del Código Civil)”.

Por lo que bajo la escritura pública número 97 del tomo 13 del protocolo del mismo notario cartulante se solicita el retiro sin inscribir de la escritura presentado al tomo: 2009, asiento: 169675.

Criterio de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario para denegar la solicitud

La premisa inicial del análisis que hace esta unidad, es que la solución de la consulta planteada, estriba en determinar si el acto contenido en el documento en cuestión, implica la constitución y/o modificación de un derecho real puro y simple, conforme alguno de los supuestos previstos en la normativa civil, o por el contrario, el supuesto de hecho descrito, corresponde a otra figura, no necesariamente inscribible en el Registro Inmobiliario.

Se describe la relación entre el principio de legalidad y el principio de autonomía de la voluntad, donde en este último, a criterio de este departamento, es propio del ámbito privado y por tanto los particulares pueden realizar todos aquellos actos que no estén prohibidos, y por otro lado, el registrador solo está facultado a inscribir los actos o contratos expresamente autorizados por ley,

criterio que a todas luces deja por fuera el numeral 459 del Código Civil y 49 del Reglamento de Registro Público

Además, de la lectura del documento presente en el tomo: 2009, asiento 169675, se denota la utilización de diferentes figuras para encuadrar lo solicitado por el representante de Anchor Trust Company S. A., se extraen conceptos como: tiempo compartido, régimen de derechos de aprovechamiento por turnos¹¹⁶ y ventas a plazo, los cuales se utilizan como sinónimos indistintamente, evidenciando así, poco conocimiento de las particularidades propias de cada figura.

No obstante, la asesora que analiza el caso concreto se inclina por la figura de ventas a plazo, considerando que conforme el supuesto de hechos descrito, a su criterio, la solución jurídica aplicable se encuentra en una norma especial, a saber, en la Ley 7472 de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, en especial lo estipulado en los artículos 1, 2, 31, 32, 33 inciso a) y d), 34 incisos c) y k) y 44.

Del análisis realizado, con respecto al elemento subjetivo, se establece que conforme el derecho del consumidor, existen dos partes en el contrato, donde

¹¹⁶ Figura regulada en España, la cual debe tenerse cuidado para hacer referencia expresa de ella, ya que fue desarrollada por una serie de situaciones y problemas sociales, culturales y jurídicos propios de ese país.

ambos ostentan la condición de agente económico, uno desde la posición de comerciante o proveedor y otro como consumidor. Además, incluye otro sujeto llamado “prestador”, el cual es el que se compromete frente al consumidor a garantizar a futuro el disfrute del bien inmueble en los términos pactados, pudiendo ser este el titular del bien, o no.

Asimismo, en lo que respecta a la relación contractual, esta figura se rige básicamente por medio de un contrato de adhesión, por lo que el consumidor puede únicamente decidir si adquiere o no en los términos previamente establecidos y su ejercicio del derecho de uso y disfrute se encuentra condicionado.

En cuanto al elemento objetivo, es la transferencia temporal y periódica del derecho de uso, goce y disfrute de un bien.

Siendo entonces, las principales características de las ventas a plazo: la pluralidad de sujetos titulares, unidad del objeto, uso y goce, registración, consensualidad, bilateralidad (como mínimo dos sujetos), oneroso, constitución de un derecho enajenable, gravable, embargable, ejecutable y transmisible, adhesivo, forma y sucesivo, lo cual, a criterio de la asesora todos esos supuestos se cumplían en el caso en análisis.

Por otra parte, se reprocha que lo que el compareciente pretende realizar es una división en cabeza propia de este derecho, bajo el concepto de copropiedad a efectos de generar cuatro derechos correspondientes a 13/52 en el dominio cada uno, los cuales de igual forma quedarán inscritos a su nombre, mas, al quedar bajo la titularidad de la misma sociedad los cuatro derechos, no se podría hablar que el inmueble se encontraría en copropiedad, ya que esta figura se refiere expresamente a la existencia de al menos dos o más personas que comparten la titularidad del bien, reproche que en primera instancia pareciera procedente, esto por cuanto, resulta absurdo con respecto al fraccionamiento en el tiempo del derecho de uso y disfrute, ya que en los cuatro períodos siempre estaría disfrutando el mismo titular, no existirá por ende, esa temporalidad en el uso y disfrute del bien solicitada, mas, no se toma en consideración el tráfico jurídico y económico de los bienes, así, se niega toda posibilidad a ese titular de constituir una posible Multipropiedad Inmobiliaria en cabeza propia para posteriormente traspasarla.

La conclusión que se toma es que lo que describe la solicitud en la escritura es una figura moderna contractual, llamada ventas a plazo, regulada en la Ley 7472 y desarrollada adicionalmente en el Decreto Ejecutivo 35548, referente al cómo, cuándo y lugar de registración, por lo que es ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio que debe interponerse tal rogación, ya que en los términos planteados en la base de datos registral, únicamente es procedente la

división en cabeza propia del derecho al 100% en el dominio del inmueble en cuanto derechos también en el dominio de 13/52 cada uno; no debiendo tomar nota el Registro de las condiciones de uso descritas, ya que las mismas no son compatibles ni con la figura de la copropiedad, ni con los atributos al dominio propios del titular pleno, que nuestro ordenamiento civil describe. De forma tal, para proceder a la inscripción del derecho tal cual se describe, es necesario antes tomar la moderna figura contractual y ampararla en una norma de rango legal especial, que no solo autorice su registración, sino además, establezca los requisitos y supuestos de hecho aplicables, determine su naturaleza jurídica, vigencia, entre otros; aspectos que como se observa corresponden a una política legislativa, y no al Registro Nacional.

De esta forma, la solución planteada por la Unidad de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, fue la celebración de un contrato privado entre las partes, escapándose del amparo y protección del Registro Nacional, y no la constitución de un derecho real atípico, en donde sus titulares ostentaran el dominio del bien, pero su derecho de uso y disfrute estaba limitado en el tiempo, hoy llamado Multipropiedad Inmobiliaria, claro está, que la solicitud presentaba grandes vicios, y tampoco hay que desconocer que el Registro Nacional se rige bajo el principio de rogación, por lo que no es función de esta institución ser “creadora de derechos reales”, no obstante, es precedente fundamental de esta figura en estudio.

Sección V: Análisis sobre la inactividad notarial de la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria.

Sobre el hecho de la inactividad en la competencia notarial, con respecto al tema de la constitución de una propiedad especial como la que argumenta la investigación, existen situaciones jurídicas a evaluar para discernir por qué esta tarea depositada por el Estado al notario público no se ha concretado, a pesar de ser en la actualidad una figura de gran uso a nivel internacional, el profesional prefiere encausar las voluntades de los comparecientes en otro tipo de figuras jurídicas.

Las implicaciones del ciclo cartular en la estructura y toma de decisiones notariales, la relevancia del encause de las voluntades de las partes comparecientes, la posible utilización de figuras erradas en la práctica notarial tendientes a homologar la Multipropiedad y por último el principio de rogación notarial y registral, juegan un papel indispensable en el inicio del proceso del escribano, así como en el del Registro Nacional.

Así, conceptualmente, entendemos el ciclo cartular como los diferentes momentos en los que el notario público despliega su actuación fedataria, este ciclo

inicia gracias al principio de rogación; por lo tanto, el notario está impedido a actuar de oficio, los interesados en constituir una Multipropiedad acuden libremente en el ejercicio del principio de autonomía de la voluntad ante el notario para que este realice esa actuación notarial. El especialista en principio no podrá negarse, excepto por causa justificada, tal como se expresa en el Código Notarial. En este sentido, el Tribunal de Notariado en voto número 149 de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del 12 de octubre del año dos mil dos, expone lo siguiente: *“uno de los deberes del notario es brindar sus servicios cuando se lo requieran, para lo cual no pueden negarse, excepto en el caso de que exista causa justa, moral o legal. Si el acto o contrato que pretenden realizar las partes es contrario a la ley o ineficaz, o no se va a poder ejecutar porque requiere de una autorización previa, o no puede inscribirse en el registro, el notario debe negarse a autorizar ese acto o contrato, porque le está prohibido por la ley llevarlo a cabo”*.

En lo concerniente al ciclo cartular, este básicamente se divide en tres fases claramente definidas, en primera instancia se denomina Fase Precartular o Pre-escrituraria, seguida de la Fase Cartular o Escriturar y finalizando con los Actos Post Escriturarios.

En la fase precartular propiamente para la constitución de una Multipropiedad Inmobiliaria, se deben dar a nivel de competencias notariales ciertos presupuestos indispensables, que llevados a la realidad constituyen una

seguridad jurídica preventiva indispensable para la concatenación correcta de los actos venideros, para este entonces el escribano debe asesorar a las partes interesadas en la constitución de la Multipropiedad del bien inmueble, encausar las voluntades, informarles los requisitos legales previos y asegurar su cumplimiento antes del acto, solicitar los documentos originales de las cédulas de identidad a las partes y requerir una fotocopia de los mismas para el protocolo de referencia, pedir a los futuros multipropietarios una certificación del bien inmueble a someter a dicha propiedad especial (si es que esta es una finca común) y del plano catastrado del inmueble, solicitar a la Municipalidad del lugar donde se localiza el bien inmueble la certificación de pago de tributos al día de dicho inmueble, realizar el cálculo respectivo de los gastos del contrato, tales como impuestos, timbres y honorarios profesionales. Esto por nombrar a groso modo el proceder del notario, claro está, que esta situación puede variar dependiendo de las características del acto jurídico que se quiera traer a la vida. Los actos antes descritos, previos a la redacción de la escritura se deben cumplir como labores de revisión y control, mismas que comprenden las funciones directivas y de asesoría inherentes al servicio notarial.

La fase siguiente corresponderá a lo cartular o escriturario, acá las competencias varían con respecto a la anterior etapa, ya que tendrá el profesional la tarea de desplegar los elementos formales. Desarrollando esta función desde una perspectiva general, se deben tomar en cuenta ciertos aspectos como la buena

redacción, llevar un orden claro y coherente en cuanto a las partes formales de la escritura, la utilización de una estructura lógica en la redacción del texto con un nexo causal, y si el contrato de la Multipropiedad se tornara muy extenso, ordenarlo con cláusulas numeradas para mayor claridad y utilizar variedad de términos dentro de la redacción con el fin de evitar la cacofonía o una lectura confusa, el uso correcto de los tiempos verbales al conjugar y al referirse a personas, y por último de suma importancia realizar una revisión detallada de la ortografía al terminar el instrumento público.

El tercer estadio del ciclo cartular, se construye por los actos Post-Escriturarios, es bien sabido por el jurista que posterior al otorgamiento del documento de la Multipropiedad, este requiere inscripción ante el Registro Inmobiliario en su parte registral, proceso en el que el notario será responsable de su tramitación y debido perfeccionamiento de la inscripción, se debe tener siempre presente los plazos, como por ejemplo el de caducidad de las presentaciones, tiempo que empieza a contar desde el momento en que se le asignan citas de presentación en la oficina del Recepción de Documentos, en nuestra legislación los plazos de caducidad son esencialmente dos: de tre meses de vigencia de la presentación, cuando la prevención del defecto corresponde a lo señalado por falta de pago de timbres o impuestos y un año cuando se refiere a cualquier otro tipo de defecto, sin dejar de lado la cancelación de la presentación por causas puntuales.

En esta fase de carácter ejecutiva, el actual Código Notarial le delega al notario de forma expresa la tramitación, estando totalmente obligado a realizar cualquier diligencia que sea necesaria para que los actos otorgados ante él surtan efectos en la sociedad.¹¹⁷

Recapitulando sobre el ciclo cartular, la intervención del notario debe por ética y obligación mantener todos los cuidados que se han señalado en las diferentes fases. Esa potestad delegada por el Estado le va a garantizar a las partes la eficacia de las inscripciones realizadas y protección de los intereses de estos, por lo que tanto el notario como el Registro Nacional se evitan posibles reclamos o controversias futuras y de esta forma finalmente se va a procurar la paz social en nuestro país y el eficaz tráfico de bienes.

Uno de los puntos de mayor relevancia para la construcción de la Multipropiedad Inmobiliaria está en la interpretación y encause de voluntades de las partes de una escritura, este deber contenido dentro del ciclo cartular se consagra en el artículo 6 del Código Notarial, el cual reza: *“Además de las obligaciones y los deberes resultantes de la presente ley, los notarios públicos están obligados a tener una oficina abierta al público y brindar los servicios que se*

¹¹⁷ Chaves Rodríguez, Iris. Clase número cuatro, Especialidad en Derecho Notarial y Registral, Universidad de Costa Rica, material proporcionado en formato ppt, primer semestre del 2013.

les requieran, de lo cual solo pueden excusarse por causa justa, moral o legal. Deben asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen.”

En este deber el notario asume una función directiva o asesora, consistente a dirigir a sus clientes cuando estos expresan sus intenciones de querer constituirse como multipropietarios, sobre un determinado inmueble. El notario debe aconsejar sobre este particular, encausar las voluntades, informarles acerca de los requisitos legales previos y asegurar su cumplimiento.

Con esto, se evidencia la importancia imperativa que reúne un asesoramiento acorde a los principios que rigen el Derecho Notarial y la voluntad de las partes junto con todas las disposiciones que en este sentido establece nuestro ordenamiento jurídico, en la consolidación de la Multipropiedad como un acto notarial donde se plasme las verdaderas voluntades de los concurrentes. Entonces, esta potestad delegada por disposición legal, es una competencia asesora o directiva, que el notario recibe por el Estado, en la técnica de interpretar y dar forma a la voluntad de las partes.

Siempre sobre esta misma línea del ciclo cartular y la relevancia del asesoramiento, surge en la práctica notarial costarricense la utilización de figuras erradas para homologar la Multipropiedad Inmobiliaria, situación que se denotó

con más precisión en la propiedad en condominio, el fideicomiso y la sociedad anónima a tenor de la explicación de cómo se utilizan estas figuras para crear una falsa expectativa a los comparecientes, el propósito de esta idea es responsabilizar al notario no solo en su competencia asesora como agente ordenador en la voluntad expresamente emanada de las partes, sino en la búsqueda de que el ordenamiento jurídico se ajuste a ellas en pleno uso de la legalidad y las posibilidades normativas.

Ahora bien, el cuestionamiento iría dirigido a si existe responsabilidad del notario en utilizar institutos jurídicos que no van acorde a las voluntades de los particulares, cuando el mismo profesional por medio de un esfuerzo intelectual y proponente al Registro Nacional puede constituir fielmente lo que los interesados desean crear con el aporte de su patrimonio en la adquisición de una Multipropiedad. El planteamiento de la investigación direcciona a que sí existe una responsabilidad, pero esta es conjunta y de ahí que la pesquisa busque una argumentación clara y consistente con el ordenamiento, propositiva tanto para el notario como para el Registro Nacional.

Esta relación que debe existir se concreta desde dos principios fundamentales, uno desde una perspectiva de derecho notarial y otro desde el derecho registral, el cual es la rogación en ambos ámbitos.

El Principio de Rogación notarial, refiere según la autora Rodríguez Chaves a la situación donde el notario no actúa de oficio, sino a requerimiento de parte. Dentro de las funciones del notario está la de calificar el negocio o acto jurídico que las partes quieren celebrar o el hecho que se dispusieron comprobar.¹¹⁸

Es bien sabido que nuestro Código Notarial únicamente permite un presupuesto para el ejercicio del notariado y corresponde a aquellos profesionales en los cuales el Estado ha delegado esta función realizándola en forma privada y en el requerimiento de una oficina abierta al público, en el entendido que el ejercicio del Notariado respeta las condiciones y principios básico del Derecho Notarial consagrados tanto en la ley, como en los lineamientos dictados por la Dirección Nacional de Notariado, teniendo así una actuación fundamentalmente basada en el principio de rogación y adecuando la voluntad de los interesados a la legalidad del ordenamiento.

Concretamente el artículo 126 del Código Notarial¹¹⁹ tiene una estrecha vinculación con el principio que se analiza, ya que el servicio que brinda el notario al compareciente está predeterminado en el principio de rogación, situación por la cual el fedatario público no podrá llevar a cabo actos que vulnere dicho principio esencial, y de ahí que su arraigo a una oficina abierta al público para brindar el

¹¹⁸ Chaves Rodríguez, Iris. (2002). Organización del Notariado en América. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

¹¹⁹ Ver Artículo 126 Código Notarial, editorial IJSA, edición novena, enero de 2012.

servicio, apuntala el hecho de que en materia de derecho notarial no existe ni debe existir intermediación alguna y este solo podrá rehuir por las razones establecidas legalmente.

Existe una razonabilidad en esta disposición legal, en cuanto esa necesidad de la actuación a petición de las partes interesadas en la Multipropiedad nace del requerimiento del cliente, quien para todos los efectos jurídicos, producto de la comparecencia lo ampara el principio de rogación.

Concatenando ideas tenemos que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36 del Código Notarial, surge una correlativa sinalagmática de responsabilidades entre el notario y los futuros multipropietarios, que si bien es cierto, no constituyen actuación notarial expresamente ya que podrían haber causales para que el notario no actué, la iniciativa de las partes sí configuran aspectos de orden material que deben cumplirse para la debida conformación del acto notarial de la constitución de la Multipropiedad y la obtención de su inscripción. Para mayor claridad el artículo mencionado reza: *“Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.*

El deber funcional de actuar a petición de parte, diseña el entorno de toda la gestión que lleva a cabo el fedatario para ser y ejercer como tal y es la que califica su autonomía e independencia como profesional al igual de quienes buscan la asesoría y práctica notarial. Dichos presupuestos son los que admiten en toda su magnitud el requisito del deber, que califica su estatus como sujeto de la función pública ejercida privadamente en beneficio de la colectividad.

Cabe señalar que el Principio de Rogación Registral, ya fue abarcado en la reseña general de los principios que marcan al Registro Nacional en su actuar diario. La implementación de una amalgama en este punto señala el camino a seguir en lo correspondiente a la toma de las ideas desarrolladas: la ejecución práctica del ciclo cartular, la responsabilidad dentro del ciclo de la interpretación del encause de voluntades del notario en la escritura, la utilización de figuras erradas para asimilar jurídicamente la Multipropiedad, y el principio de rogación notarial y registral.

Lo que se pretende es dar las herramientas para que la inactividad que se da a este momento en la función notarial y la inscripción registral con respecto a la constitución de multipropietarios sea algo del pasado y se implemente como un derecho real más a la palestra que proporciona el sistema de números apertus que profesa nuestra legislación. Es más que claro, que el inicio de este proceso y posibilidad de inscripción inicia obviamente con la rogación notarial.

La ética del notario y su responsabilidad, juega un papel indispensable en este estadio, ya que desde la perspectiva deontológica existen una serie de principios que empujan más allá de lo dispuesto en la ley en su actuar ético. En el caso de marras, no queda de más una sucinta reflexión sobre las diferencias entre el derecho natural que delimita los valores éticos y el derecho positivo como punto de partida de las exigencias legales para con el notario, como base de lo que debe ser una práctica profesional del fedatario de forma consciente, en el sentido de que actos como la inscripción tienen su razón de ser y sus implicaciones a nivel registral. El cartulario actuando como profesional especializado debe ser consciente de su responsabilidad no solo en su práctica, sino también, en la creación del derecho, como parte de su labor jurídica.

En el ámbito de la práctica, es donde para el interés de la investigación se debe ser capaz de ver el fundamento de la constitución de la Multipropiedad en cada una de esas valoraciones que realiza el notario a las manifestaciones de los comparecientes y debiendo optar por la figura legal más acertada, sentando un precedente jurídico, doctrinario y práctico en el nacimiento de un nuevo derecho.

Desde la ética profesional del notario, se enumeran una serie de principios deontológicos, con el objetivo de ilustrar las prácticas profesionales adecuadas que deberían regir el ejercicio profesional. Si bien en lo concerniente a esto existe

una pluralidad de postulados, se desarrollará el que a criterio de la investigación guarda mayor cercanía con el argumento que sostiene una propositiva actividad notarial con respecto a la propiedad especial de la Multipropiedad.

El autor García Aguilar, expone que el Principio de Obra según Ciencia y Conciencia se presenta como un postulado deontológico, definido como universal, en el sentido de que se aplica a todas las profesiones, artes y oficio. Exige en el caso de evaluación del profesional en notariado, que este deba estar actualizado, continuar su proceso de aprendizaje y de creación del derecho sustantivo, de fondo, y el derecho adjetivo, de forma: el derecho notarial.¹²⁰

Sigue desarrollando el autor, que el profesional en derecho está, a partir de este principio obligado a conocer el derecho sustantivo y adjetivo aplicándolo adecuadamente a cada una de las situaciones indispensable para la adecuación de las voluntades a la Multipropiedad y haciendo las valoraciones éticas necesarias para prever las implicaciones práctico-sociales de las mismas, idea que ha hecho eco a través de esta investigación.¹²¹

Resuena sobre esta idea de actualización y aprendizaje del notario, que este debe poseer el conocimiento de las actuaciones legales que se pretenden por

¹²⁰ García Aguilar, Rodolfo. (2007) "La ética notarial" Revista de Ciencias Jurídicas (112): 153 – 170, enero – abril, p.

¹²¹ *Ibid.*, p.

las partes, partiendo de su valoración de dicha situación, no obstante, su desconocimiento desencadenaría la imposibilidad de autorizar actos o contratos contrarios a la ley, o bien ineficaces, produciendo así, una actuación infértil o un proceder que impida su debida inscripción en el Registro.

Concluyendo, la toma de conciencia del notario en armar una estructura procedimental, con todos los aspectos que se han tomado en este apartado, incluyen valorar correctamente las implicaciones de la función pública que se le ha delegado desde el Estado, donde un punto fundamental es la fe pública, presunción iuris tantum de certeza de las manifestaciones que consten en un instrumento público, producto de la pericia del especialista.

La inactividad del notario en la inscripción de la Multipropiedad, no es más que una aplicación práctica de los principios y particularidades que se han expuesto supra, las cuales contienen un fundamento normativo y doctrinal contundente, invitando a los tres actores primordiales, (futuros multipropietarios, notario y Registro Nacional) a la creación de una figura jurídica a nivel nacional que alienta el dinamismo y tráfico de bienes.

CAPÍTULO IV

**PROCEDIMIENTO Y FÓRMULA PARA LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE UNA
MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL REGISTRO INMOBILIARIO DEL
REGISTRO NACIONAL**

Sección I: Procedimiento a seguir para la inscripción de la Multipropiedad Inmobiliaria.

En la mayoría de los casos la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de un derecho real inicia por la voluntad de su propietario, para lo cual, éste acude donde su notario público de confianza para plasmar en un documento público esa manifestación y deseo.

Así, por medio del principio de rogación notarial, el notario público encausa esa voluntad, generando por tanto un documento público, y a su vez, debido al principio de rogación registral, solicita al Registro Nacional poner en movimiento todo el engranaje registral para la debida inscripción de dicho documento.

En esta sección se hará una concisa explicación sobre las características fundamentales que debe contener ese documento donde se va a plasmar la voluntad del propietario de un inmueble que desee someterlo a una Multipropiedad

Inmobiliaria, así como los procesos necesarios que conforman el aparato registral para la inscripción de éste.

Constitución de la Multipropiedad Inmobiliaria en escritura pública.

La afectación y constitución de una Multipropiedad Inmobiliaria debe plasmarse en una escritura pública, pero por ser una figura con ninguna regulación legislativa al respecto y presentar ciertas particularidades fundamentales¹²², es necesario que el notario público comprenda los pormenores de la figura para que así, pueda definir claramente la voluntad del compareciente en el documento público.

Son tres las partes en que se debe dividir la escritura de constitución de Multipropiedad Inmobiliaria: introducción, cuerpo y conclusión.

La introducción debe contener el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones, también debe, indicar la identificación de la escritura con su número, el nombre del notario público, el domicilio de su oficina, nombre, apellidos y calidades del compareciente, el cual será el propietario registral del inmueble.

¹²² Ver particularidades de la Multipropiedad Inmobiliaria en la Sección IV, V, VI, VII y VIII del Capítulo I.

El contenido de la escritura deberá estar formado por los antecedentes y las estipulaciones del compareciente. Por ende, como aspectos básicos deberá contener:

1. Descripción del bien inmueble que se someterá al régimen de Multipropiedad Inmobiliaria (matrícula, ubicación, naturaleza, linderos, plano catastrado, medida).
2. Manifestación expresa del propietario registral del inmueble a someterlo a Multipropiedad Inmobiliaria.
3. Establecer el número de derechos de dominio, con la limitación en el uso y disfrute. Como mínimo deben ser dos derechos, como máximo por comodidad con respecto a la distribución por semanas al año, cincuenta y dos, no obstante, nada impide que sea un número mayor de derechos.
4. Indicar la distribución del uso y disfrute del bien por parte de todos los multipropietarios de acuerdo a un año calendario.
5. Indicar el nombre, apellidos y calidades del Administrador del bien sometido a Multipropiedad.
6. Establecer el Reglamento Interno, el cual dentro de los aspectos fundamentales que debe contener son: el campo de aplicación del reglamento aplicable no solo a los titulares, sino también, a los arrendatarios, ocupantes, visitas, y cualquier otra persona que llegare a utilizar el bien, el destino, el cual generalmente es turístico, mas no el único, los derechos y obligaciones de los

Multipropietarios, los gastos que genere la totalidad de la administración y funcionamiento del bien, entre ellos: servicios de mantenimiento de piscina, aires acondicionados, jardinería, mobiliario, seguridad, servicios básicos, y demás que se demanden, los órganos de Administración: asamblea de multipropietarios y administrador como mínimo, las funciones y obligaciones de la Asamblea de Multipropietarios, las funciones y obligaciones del Administrador, las convocatorias, quórum y asambleas de los multipropietarios, las prohibiciones, procedimientos, multas y sanciones ante la violación del reglamento, las causas de extinción de la Multipropiedad Inmobiliaria, la aprobación y modificación del Reglamento Interno de la Multipropiedad y demás elementos necesarios para establecer y plasmar para la buena convivencia y funcionamiento de la Multipropiedad.

Por último, la conclusión del documento debe incluir las reservas y advertencias notariales, las daciones de fe, las constancias, el otorgamiento y la autorización.¹²³

¹²³ Ver ejemplo de escritura pública de constitución de un Condominio en Multipropiedad Inmobiliaria en Anexo #1.

Guía de calificación: importancia y propuesta concreta del acápite de Multipropiedad Inmobiliaria.

La guía de calificación del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, consiste en un indicador que comprende los requisitos básicos que deben contener los diversos contratos susceptibles de inscripción en dicho registro, por lo que es un apoyo para denotar los parámetros fundamentales requeridos por el registrador para calificar la escritura pública.

Por lo que ante la posibilidad de ingreso de la Multipropiedad Inmobiliaria al Registro Inmobiliario, una propuesta para introducir a la guía de calificación sería:

-XLIII-

MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA

Requisitos específicos:

1. Comparecencia en escritura pública del propietario registral del inmueble a someter en Multipropiedad Inmobiliaria, indicando las calidades completas (art. 83 del Código Notarial, art. 450 del Código Civil y art. 51, inc. F, del Reglamento del Registro Público)

2. Citas del inmueble que se afecta en Multipropiedad Inmobiliaria e indicar descripción completa (art. 88 del Código Notarial y art. 51, inc. g, del Reglamento del Registro Público).
3. El propietario del inmueble debe manifestar que desea someter su propiedad a Multipropiedad Inmobiliaria.
4. Indicación del número de derechos de dominio, con la limitación en el uso y disfrute.
5. Distribución del uso y disfrute del bien con respecto a un año calendario, el cual no debe dejar sin contemplar ningún período de tiempo.
6. Debe solicitarse expresamente que las todas fracciones de acuerdo al elemento temporal del bien queden inscritas en cabeza de su dueño.
7. Deberá indicarse en la escritura el nombramiento del administrador, este nombramiento puede recaer en una persona física o jurídica. Se deben consignar su nombre y calidades, el período respectivo, salvo que el reglamento interno disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general.
8. El testimonio de escritura de constitución de Multipropiedad Inmobiliaria debe contener el reglamento interno de administración y debe contemplar como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos: campo de aplicación, destino, derechos y obligaciones de los Multipropietarios, gastos, órganos de Administración, funciones y obligaciones de la Asamblea de los Multipropietarios, funciones y obligaciones del Administrador, convocatorias,

quórum y asambleas, prohibiciones y sanciones, extinción del régimen, aprobación y modificación del reglamento interno.

9. Pagar los tributos respectivos de conformidad con el valor de la Multipropiedad Inmobiliaria asignado en la escritura (se utilizar el mismo criterio de la constitución de un Condominio).

Sección II: Propuesta para identificar la matrícula de los inmuebles sometidos a Multipropiedad Inmobiliaria.

Reseña Histórica sobre los antecedentes de la función registral y los medios para el resguardo de la información inscrita en el Registro Nacional.

La implementación de los sistemas informáticos en el resguardo de la información registral inmobiliaria, se dio hasta mil novecientos noventa y cuatro. Para el Sistema de Folio Real¹²⁴ en los bienes inscritos por Registro Nacional se utilizaron en el inicio medios rústicos, como los tomos, microfichas, rollos con imágenes, hasta llegar a la era de la computación digitalizando los documentos

¹²⁴ El Folio Real se adoptó como sistema de inscripción, asegurando de esta forma los derechos reales que se inscriben en los diferentes Registros Públicos del Registro Nacional, llevando a cabo su constitución de estos a través de los requisitos que plantea el ordenamiento jurídico para su armonía dependiendo el acto o instrumento jurídico a publicar.

entrantes para ser inscritos y respaldando la información ingresada en servidores electrónicos.

Los soportes de información que se utilizaron en el comienzo de la función registral se concibieron para generar una intermediación práctica ante el principio rector de la Publicidad Registral, cuyo fundamento normativo nace desde la herencia del derecho Español. Los primeros intentos de publicidad registral¹²⁵ encuentran su génesis en una solicitud de las Cortes de Madrid de 1528, a partir de la cual se dicta una "Real Pragmática" en 1539, la cual establecía que las ciudades o villas que fueran cabeza de jurisdicción, debían llevar un libro identificado como Registro de Censos y Tributos, en los que se registran los contratos de censos e hipotecas.

Con las Leyes de Indias, se reguló a los escribanos, quienes debían reunir una serie de requisitos para ser nombrados por el Reino de Castilla. Su función era resguardar en su poder un registro de todas las escrituras, autos e informaciones públicas que ante ellos se otorgaran.

La Ley de Hipotecas Española de 1861, enuncia una serie de principios rectores y se le otorga al Registro una estructura organizativa de oficina pública,

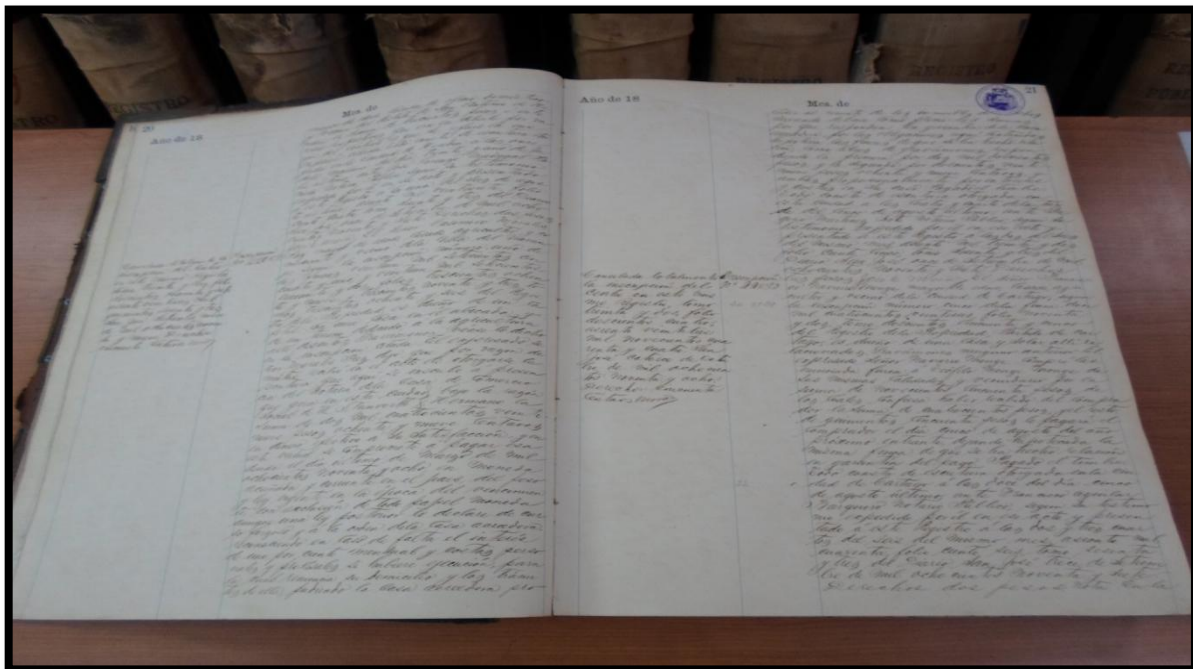
¹²⁵ Registro Nacional. <<http://www.rnpdigital.com/Institucion/index.htm>>[Consulta: 2 Octubre. 2013].

donde las inscripciones se realizaban en libros¹²⁶ y cuyo acceso era público. Se divide el registro en una sección de hipotecas y otra relativa al dominio, y se sigue un sistema de folio real, donde en una hoja se plasman las características de cada inmueble.

Ilustración 1: Tomos de Bienes inmuebles en sus estantes.



¹²⁶ Comentario: Las inscripciones eran realizadas en libros, llamados en el ambiente registral como Tomos. Se mostrarán en las fotografías número uno y dos.

Ilustración 2: Tomo de Bienes inmuebles abierto.

Los antecedentes históricos del Derecho Registral en Costa Rica y la aparición de un Registro de Hipotecas se localizan a partir del año 1778. El Código General de Carrillo, de 1841, es el primero que hace referencia a un Derecho Hipotecario y la creación de un registro. En 1850, se reglamentó el Oficio de Hipotecas, con el Decreto número 94, en el Gobierno del Presidente Juan Rafael Mora.

Sin embargo, no será sino hasta 1865 cuando, tomando como base la citada Ley Hipotecaria Española, se crea el Registro Público, institución que comienza a funcionar el 2 de septiembre de 1867, día en que recibe el primer

testimonio de escritura pública y cuya primera inscripción se efectúa el 4 de septiembre del mismo año.

El 4 de enero de 1878, se publica en La Gaceta el Decreto número 5, referente, a las funciones y responsabilidades registrales. La Oficina de Catastro General, anexa al Registro de la Propiedad, es creada por la Ley sobre Formación del Catastro, Ley número 70 de 1916. El decreto número 49 de 1926 establece la Oficina de Catastro General y con el Decreto número 1 del 13 de agosto de ese mismo año se reglamenta dicha Oficina.

En razón del desarrollo científico que había logrado el régimen registral, se pensó en unificar la dirección de los registros existentes, dictándose entonces la Ley de Bases del Registro Nacional número 4384, firmada por el Presidente de la República, José Joaquín Trejos Fernández, 25 de agosto de 1969 y publicada en La Gaceta número 194 del 28 de agosto del mismo año, que crea el Registro Nacional como dependencia del Ministerio de Gobernación. En el año 1975, a partir de la promulgación de la Ley de Creación del Registro Nacional número 5695, firmada por el Presidente de la República, Daniel Oduber, el 28 de mayo de 1975, se deroga la ley anterior en su totalidad y define el ordenamiento jurídico básico que permite enfocar la actividad registral del país de una manera integral y además se establece que el Registro Nacional estará dirigido por una Junta

Administrativa, la cual tendrá personalidad jurídica, y sus funciones se establecen en el artículo 3 de dicha Ley.

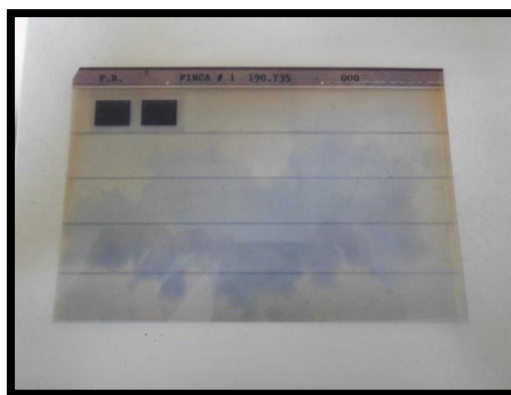
No es sino hasta el año de 1978, con la separación de Justicia del Ministerio de Gobernación, que el Registro Nacional pasa a formar parte del Ministerio de Justicia y Gracia, lo cual queda debidamente instituido con la reforma a su ley de creación número 5695, mediante Ley número 6934 del 28 de noviembre 1983, a varios de sus artículos, en especial al artículo 1, donde se establece la dependencia del Registro Nacional al Ministerio de Justicia.

Además, vale la pena destacar que en el período comprendido de 1979 y 1980, se puede afirmar que en este lapso se alcanzó un objetivo trascendental en la historia registral costarricense, pues a partir de mayo de 1979 empieza a funcionar el nuevo sistema de inscripción registral, denominado "Folio Real", basado en el trípode creado por la memoria de un computador, la microfilmación y la representación gráfica del folio real, lo que, sin duda alguna, colocó al sistema registral costarricense como el más avanzado; además, aunado a ello se inició para esa época la construcción del nuevo edificio que hoy día alberga a todas las dependencias del Registro Nacional.

Ilustración 3: Visor de Microfichas, resultado de la microfilmación de la información registral¹²⁷.



Ilustración 4: Microficha, resultado de la microfilmación de la información registral



¹²⁷ Ejemplo de los antiguos soportes utilizados para el aseguramiento del sistema de folio real. Información de una finca vista desde el antiguo sistema de Microfichas, Se capta una microficha y el visor que se utiliza para observarlas.

El propósito fundamental del Registro Nacional es registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional, para su inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país.

Ilustración 5: Sistema de rollo e imagen, visor de imágenes y rollo:



Desde una perspectiva histórica, el Registro Nacional amalgamando el marco legal y las herramientas tecnológicas con que ha contado a través del tiempo ha buscado el aseguramiento de la información y la publicidad de la misma. En la utilización de los tomos, las microfichas y los rollos con imagen se ha configurado un medio de consulta para los interesados, proveyendo desde muchas décadas una intermediación con el administrado.

Concluyendo, cabe señalar que al día de hoy la Institución tiene en práctica un proyecto de digitalización de Tomos y de la información que fue contenida en los sistemas de rollos e imagen, para que estos sean accedidos desde los computadores sin necesidad de consultarlos físicamente.

Ilustración 6: Tomo digitalizado para consulta vía computador y Digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen.

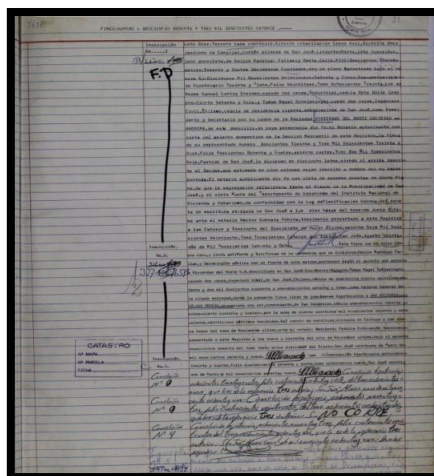
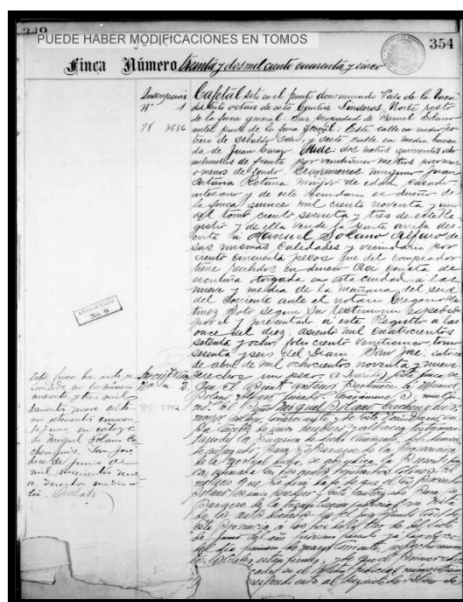


Ilustración 7: Tomo digitalizado para consulta vía computador y digitalización de documento previamente contenido en el sistema de rollo e imagen.



Antecedentes de la actual tabulación y nomenclatura de las características especiales de los bienes inmuebles inscritos

En la actualidad, el Registro Nacional utiliza una serie de nomenclaturas en la tabulación en la constitución de propiedades con características especiales para los bienes inmuebles, como por ejemplo: en los casos de la propiedad en condominio, donde se diferencia entre las fincas matrices y las fincas filiales,

también existe el caso de la zona marítimo terrestre y la diferenciación numérica que se realiza en la constitución de derechos de copropiedad en los inmuebles.

En la modernización, del antiguo Registro de Bienes Inmuebles se tomaron muchas decisiones que desencadenaron una variación y acople de las figura jurídicas que se creaban vía ordenamiento jurídico, ajustando al Registro las necesidades que se generaban por los usuarios, producto de la publicidad e inscripción registral.¹²⁸

Las decisiones tomadas fueron de implementación inmediata, se canalizaban por medio de los analistas y estos las creaban en los sistemas informáticos según las características especiales de las fincas, pudiéndose diferenciar con facilidad tanto para los encargados de la registración como para quienes hacían la consulta y la compra de certificaciones. Muchos de los documentos físicos de antaño se pasaron al Archivo Central, guardando registro de algunas de las decisiones que se tomaban.

La nomenclatura de las fincas comunes se divide básicamente en tres casillas: la primera concerniente a la provincia donde se ubica el fundo en cuestión, la segunda, el número de matrícula que se le asigna a la finca, y de

¹²⁸ Aguilar Cabezas, Mario Alberto. (2013). Consulta sobre los antecedentes de la actual tabulación y nomenclatura de las características especiales de los bienes inmuebles inscritos. Comunicación electrónica entre larguello@rnp.go.cr y maguilar@rnp.go.cr. 23 de Abril.

último, la consignación numérica para el derecho inscrito. No obstante, en el caso de que la condición en la propiedad lo amerite, podrá poseer un duplicado, u otras características como una zona marítimo terrestre, o la propiedad en condominio, formándose así, excepcionalmente una nomenclatura dividida entonces en cuatro casillas.

Ilustración 8: Ejemplo 1: Finca común vista desde el sistema informático actual¹²⁹: Provincia: 5- Matrícula: 21541-Derecho: 000

The screenshot shows a web browser window with the URL: http://sire:7303/SBI/html/paginas/consultas/pca09_pcm05.html?derecho=0&duplicado=%2B&horizontal=%2B&panalla=PCA03&provincia=5&numero=2154. The page content includes:

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCAO9
PCM06

DATOS GENERALES

PROVINCIA: **GUANACASTE** FINCA: **NÚMERO 21541**

Naturaleza: **TERRENO CULTIVADO DE PASTO DE JARAGUA**

Provincia: **5-GUANACASTE** Cantón: **2-NICOYA** Distrito: **3-SAN ANTONIO**

Área: **201,473.40** Metros Cuadrados

Valor Fiscal: **200,000.00** Número de Plano:

DERECHOS

DERECHO	INFRMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
000	Nombre: HACIENDA ESTAMPIDA LIMITADA Tipo Documento: CÉDULA JURÍDICA Número: 3-102-153459		NO HAY	NO HAY	

(Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1/1)

Regreso

Acciones: Ayuda, Regresar, Terminar

Versión: v.1.0.1-133 Fecha deploy: 02/10/2013 14:47:02

Registro Nacional Teléfono: (506) 22 02 08 87

Intranet local

¹²⁹ Comentario: La finca corresponde a la provincia de Guanacaste, es una propiedad común, cuyo dueño registral de una Sociedad Anónima como total dominatario del bien.

Anterior a mil novecientos noventa y cuatro que se inicio el uso del sistema informático, los números que conforman la nomenclatura de una finca eran asignados de forma manual por un funcionario de la Recepción de documentos de Bienes Inmuebles, llevándose su registro en libros (Tomos) por provincia. Pudiendo entonces, existir errores a la hora de asignar el número de provincia, consignando otra provincia no atinente con la proveniencia de la finca, por ejemplo: se solicitaba de Alajuela y se consignaba la de Heredia, por lo que se decide agregar una letra, de la “B” en adelante y de forma alfabéticamente consecutiva posterior al número de la matrícula en caso de error.

Ilustración 9: Ejemplo 2: Finca con duplicado “B”, vista desde el actual sistema informático¹³⁰: Provincia 1- Matrícula 92186- Duplicado B- Derecho 000

¹³⁰ Comentario: La propiedad del ejemplo se ubica en la provincia número uno de Costa Rica, San José, se le dio un consecutivo en la matrícula y el duplicado como producto del error registral en el que se incurrió, la designación de la finca concluye con un derecho cero cero cero identificando un solo propietario.

The screenshot shows a web browser window displaying a system for querying land rights. The page title is 'CONSULTA FINCA EN DERECHOS'. The interface includes a navigation menu on the left with options like 'Consulta de Fincas' and 'Finca por número de Plano'. The main content area is divided into two sections: 'DATOS GENERALES' and 'DERECHOS'.

DATOS GENERALES

PROVINCIA: SAN JOSE FINCA: NÚMERO 92186 B

Naturaleza: INCULTO CON 1 CASA

Provincia: 1-SAN JOSE Cantón: 1-SAN JOSE Distrito: 2-MERCED

Área: 190.50 Metros Cuadrados

Valor Fiscal: 16,821,498.00 Número de Plano: SJ-0790031-1988

DERECHOS

DERECHO	INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
000	Nombre: PUENTE NUEVO S A Tipo Documento: CEDULA JUSTITICA Número: 3-101-017140		SI HAY	NO HAY	

(Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1 / 1)

At the bottom of the page, there is a footer with version information: 'Versión: v.1.0.1.r133' and 'Fecha deploy: 02/10/2013 14:47:02'. The logo for 'REGISTRO NACIONAL' is also visible, along with contact information: 'Teléfono: (506) 22 02 08 87'.

En el caso de la finca matriz, producto de la afectación en el régimen de condominio, se decide usar la misma letra con que se identificaban los tomos concernientes a este tipo de inscripción, la “M”, esta era plasmada en la portada de los libros donde las fincas que se constituían como matrices se registraban. Para las filiales, se decidió a nivel del Registro, usar la misma letra de los tomos, la “F”, nomenclatura (la misma idea de los tomos de matrices) que se usaba en las fincas cuya inscripción se plasmaba en los tomos correspondiendo a fincas filiales, como producto de la afectación en la Ley de Propiedad en Condominio.

**Ilustración 10: Ejemplo 3: Finca Matriz en el sistema informático actual¹³¹:
Provincia: 1 -Matrícula: 2145- Horizontal: M- Derecho: 000**

The screenshot displays a web browser window titled 'Consulta Finca - Windows Internet Explorer'. The address bar shows a URL with parameters for province (1), registration number (2145), and horizontal (M). The main content area is titled 'CONSULTA FINCA' and contains the following information:

DATOS GENERALES

PROVINCIA: SAN JOSE | FINCA: MATRIZ | 2145

Naturaleza: CONDOMINIO COMPUESTO POR TREINTA Y CINCO FINCAS FILIALES APTAS PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARAN A USO HABITACIONAL LAS CUALES PODRAN TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS

Provincia: 1-SAN JOSE | Cantón: 7-MORA | Distrito: 1-COLON

Área: TOTAL 97.873.52 Metros Cuadrados

Gravámenes o Afectaciones: NO HAY

DOCUMENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCIÓN

NO HAY ANOTACIONES

CONSULTAR

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Nombre del Condominio: CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS HACIENDA

Segregaciones: NO | Valor Fiscal: | Colones: | Plano Catastro: |

Área Común: 48.132.32 Metros cuadrados | Área PRIVADA: 49.741.20 Metros cuadrados

Finca Filiales: 35 | Valor Medida: | Otras: |

Valor Total: 1,900,380.00 | DOLARES | Cédula Jurídica: 3-109-414822

Administrador: INVERSIONES FLOREM F.N.R. SOCIEDAD ANONIMA | CÉDULA JURÍDICA: 3-101-409092

Tipo de Poder: GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA

Periodo del: 8 DE SETIEMBRE DE 2009 AL 8 DE SETIEMBRE DE 2014

Inscrito por: 2009 00251310 01 30 DE OCTUBRE DE 2009 | MÁS DATOS

PROPIETARIO

¹³¹ Comentario: La Finca fue constitutiva como una finca Matriz, ubicada en la provincia número uno de Costa Rica, San José, se le asignó un consecutivo en la matrícula y en el apartado de horizontal se describe con una M debido a la naturaleza de la misma, concluyendo con un derecho unitario.

**Ilustración 11: Ejemplo 4: Finca filial en el sistema informático actual¹³².
Provincia: 1 -Matrícula: 27133- Horizontal: F- Derecho: 000**

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCAO9
PCM06

Acciones
? Ayuda
Regresar
Terminar

DATOS GENERALES

PROVINCIA: **SAN JOSE** FINCA: **FILIAL** 47133

Naturaleza: **FINCA FILIAL CUARENTA TERRENO APTO PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE DOS PISOS**

Provincia: **1-SAN JOSE** Cantón: **7-MORA** Distrito: **1-COLON**

Área: **2,091.49** Metros Cuadrados

Valor Fiscal: **76,494,000.00** Número de Plano: **SJ-1057279-2006**

DERECHOS

DERECHO	INFRMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
000	Nombre: DESARROLLOS URBANISTICOS BLOQUE SGRAH VEINTICUATRO WWW SOCIEDAD ANONIM A Tipo Documento: CÉDULA JURÍDICA Número: 3-101-434696		SI HAY	NO HAY	

(Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1 / 1)

Versión: v.1.0.1.r.133 || Fecha deploy: 02/10/2013 14:47:02 ||

Registro Nacional || Teléfono: (506) 22 02 08 87.

Intranet local

¹³² **Comentario:** La Finca fue constitutiva como una finca Filial, ubicada en la provincia número uno de Costa Rica, San José, se le asignó un consecutivo en la matrícula y en el apartado de horizontal se describe con una F debido a la naturaleza de la misma, concluyendo con un derecho unitario, esta finca filial deriva de la finca matriz 1-2145-M-000 del ejemplo número 2.

Estas tres metodologías de tabulación nacieron en los tomos, por lo tanto, no pertenecen ni son creación del sistema de Folio Real, que se propicia con el nacimiento del índice computadorizado.

En el caso de la zona marítimo terrestre, aproximadamente alrededor del año 1993, se inicia el proceso de traslado de este tipo de registro; no se utilizaban libros propiamente como medio de constatación registral de las concesiones, ya que existían muy pocas registradas, por lo que al crear este registro se decide trasladarlas al sistema, construyéndolo en una sección especializada donde laboran registradores especialistas en el área.

Ya estructurado el sistema informático de la zona marítimo terrestre, para poder diferenciar este tipo de “fincas” se decide usar la letra “Z”, descriptiva para la zona marítimo terrestre¹³³ y ubicarla en los sistemas informáticos en el espacio designado para el duplicado, ya que en ese espacio nunca se van a repetir los números, no se usó el ZM por el motivo de que quitaría el espacio utilizado para definir la propiedad horizontal, en la tabulación informática. Esa decisión fue tomada en el Departamento de Normalización Técnica Registro Inmobiliario¹³⁴ a

¹³³ Ver: Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre número 6043, vigente desde el dieciséis de marzo de mil novecientos sesenta y siete, consultada el siete de octubre de dos mil trece por medio del Sistema Nacional de Legislación Vigente: www.sinalevi.com

¹³⁴ Comentario: Para los años en que se inició la implementación de estas nomenclaturas, la toma de decisiones por las autoridades se daba en una ambiente de familiaridad, por lo cual, los comunicados administrativos como circulares o directrices en la ejecución de decisiones eran muy pocos o prácticamente

criterio de los funcionarios intervinientes en el tema, disponiendo que esa sería la letra a utilizar y se colocaría en el espacio antes mencionado.

Ilustración 12: Ejemplo 5: Finca en Zona Marítimo Terrestre en el sistema informático actual¹³⁵: Provincia: 5 -Matrícula: 2145- Duplicado: Z- Derecho: 000

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PCAO9
PCM06

Acciones
? Ayuda
Regresar
Terminar

Fecha: 07/10/2013 10:33:56 Nombre-PC: BMPADI85 Usuario: LARGUELLO Terminal: TTY Dirección IP: 172.20.6.76 Host: RNPAPL39

Módulo de Consulta > Consulta General > Fincas y Concesiones > Consulta de Concesiones > Consulta Finca Derechos

Buscar en menú...

Consulta de Fincas
Consulta de Concesiones
Finca por número de Plano
Regresar

DATOS GENERALES

PROVINCIA: **GUANACASTE** FINCA: **NÚMERO 2145 Z**

Naturaleza: **DERECHO DE CONCESION SOBRE LA PARCELA DE TERRENO PARA CONSTRUIR EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE EN PLAYAS DEL COCO, PARA USO RESIDENCIAL**

Provincia: **5-GUANACASTE** Cantón: **5-CARRILLO** Distrito: **3-SARDINAL**

Área: **561.73** Metros Cuadrados

Valor Fiscal: **11,505,184.00** Número de Plano: **G-1098214-2006**

DERECHOS

DERECHO	INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCIÓN	GRAV/AFEC	ANOTACIONES	OTROS
000	Nombre: VISTA AL MAR DEL COCO SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Tipo Documento: CÉDULA JURÍDICA Número: 3-102-054371		SI HAY	NO HAY	

(Registros: 1 - 1 de 1, Página: 1/1)

Versión: v.1.0.11.133 Fecha deploy: 02/10/2013 14:47:02

Registro Nacional Teléfono: (506) 22 02 08 87.

Intranet local

inexistente, situación que se ha regularizando con la implementación rigurosa de leyes como la Ley General de Control Interno número 8292 y la Ley General del Administración Pública número 6227.

¹³⁵ Comentario: Finca dada en concesión, ubicada en la provincia número cinco de Costa Rica, Guanacaste, se le asignó un consecutivo en la matrícula y en la casilla siguiente se describe con una Z debido a la naturaleza de la misma, en la práctica se utiliza la casilla del duplicado no porque este lo sea, sino por una cuestión de acomodo de la información, concluyendo con un derecho unitario.

En el momento en que se tomaron aquellas decisiones la Dirección del anteriormente denominado Registro de Bienes Inmuebles dictó una resolución para cerrar las fincas con números duplicados, creando otras y notificando a los administrados el nuevo número que les fue consignado. En la actualidad, ninguna de las letras concernientes a la tabulación de las vigentes características de las fincas, como las antes mencionadas, las consiga el funcionario registrador, todas son automáticas según lo despliega el sistema informático¹³⁶.

Este desglose de los antecedentes de la nomenclatura y tabulación utilizada para los bienes inmuebles con características especiales, se considera de mucha importancia, desencadenado una propuesta para diferenciar la Multipropiedad Inmobiliaria con las actuales y futuras características de otras figuras especiales o atípicas. Existe desde el punto de vista registral, la necesidad de identificar con facilidad la figura jurídica especial, la cual evidencia efectos jurídicos distintos, y de ahí la importancia del eco en la publicidad registral que la Institución brinda a los interesados.

¹³⁶ Comentario: El actual sistema informático representado en los ejemplos con la impresiones de pantalla, se utiliza a través del manual de usuario proporcionado por las autoridades del Registro inmobiliario este fue distribuido Junto con el soporte documental a nivel interno a la Dirección de Servicios Registrales el día lunes siete de noviembre de dos mil trece, se practica familiarizándose con la interface por medio de aquellas personas que lo desarrollaron y la pericia de los funcionarios de las diferentes áreas que lo utilizan, como los registradores, certificadores y personal de recepción de documentos. .

A tenor de la anterior idea, el actual marco jurídico que rige al Registro Nacional se compone de principios estipulados en la cadena de artículos correspondientes a legislación atinente con la materia especializada, delimitando las diferentes competencias institucionales. Ejemplo de esto, es el Reglamento del Registro Público, herramienta que pone en evidencia la importancia práctica de la publicidad contenida en las certificaciones, junto con la pertinencia y utilidad de las mismas, ya que, es por medio de estas certificaciones que el Registro Nacional exterioriza e informa a cualquier interesado propiamente, la nomenclatura y tabulación explicada, además de toda la situación jurídica registral concerniente a dicha finca. Así, en primera instancia el reglamento 26771-J estipula en su artículo primero la importancia de las certificaciones¹³⁷.

Este declaratoria en el marco legal base que rige al Registro Nacional evidencia la preponderancia de las competencias destinadas a la publicidad registral y por ende, la pertenencia de contribuir desde la doctrina a un ejemplo de cómo con la premisa de *“la expedición de certificaciones acerca de la constitución... de derechos sobre la propiedad inmueble”* generaría un documento desde las bases de datos del sistema informático, producto de la función de filtro de legalidad y análisis jurídico del registrador.

¹³⁷“El Registro Público, **tiene bajo su competencia y a solicitud de parte**, la registración y **la expedición de certificaciones acerca de la constitución**, modificación y extinción **de derechos sobre propiedad inmueble**, hipotecas comunes y de cédulas, sociedades mercantiles y civiles, asociaciones civiles, poderes de personas físicas y concesiones de la Zona Marítima Terrestre y Golfo de Papagayo, valiéndose para ello de las técnicas de microfilm, y cualquier otra tecnología moderna.”(el resaltado no es del original).

Siempre sobre la línea de la publicidad registral, en lo concerniente a los registros públicos, es su obligación el regirse por el siguiente artículo del Reglamento del Registro Público: “**Artículo 63. *Publicidad del Registro. La información del Registro es pública.*** A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma. (Así corrida su numeración por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 28541 del 6 de marzo de 2000, que lo traspasó del antiguo artículo 61 al 63 actual).” (El resaltado no corresponde al original)

Dicho artículo, refiere en su fondo a lo abierto del acceso de la información, contrariando lo que en otras legislaciones se denomina acceso por interés legítimo a la información registral¹³⁸. La protección que da el sistema costarricense a los terceros toma eco en los medios de acceso en la fidelidad y utilidad de la información que se proporciona y de ahí el compromiso de la institución rectora en considerar la viabilidad de la propuesta que se mostrará más adelante.

¹³⁸ *Comentario:* El sistema de consulta y publicidad en el Registro Nacional de Costa Rica es abierto a cualquier interesado que requiera la información, no teniendo este la necesidad de legitimarse como futura parte o interesado directo para obtener los datos contenidos en los distintos soportes utilizados para el sistema de Folio Real. En legislaciones como la Argentina en la que se requiere legitimarse (“un legítimo interés”) para acceder a la información, si no se tuviera un legítimo interés la persona debe realizar un trámite administrativo de estudio que le permitirá o no acceder a la información, para mayor información ver: <http://www.dnrpi.jus.gov.ar/faq.php#a6> . Consultado el siete de octubre de dos mil trece.

Sobre el ámbito de credibilidad de las certificaciones registrales, el reglamento mencionado toma el análisis de estos documentos y los efectos jurídicos de las mismas en el artículo 71, explicando de forma más efectiva lo ya dicho en el artículo 63, y dando una responsabilidad práctica a aquellos funcionarios encargados de la certificación de los documentos a entregar y aquellos que son responsables de su fidelidad y actualización, así este artículo reza: “*Artículo 71—**Del valor de las Certificaciones. La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscritos y todo lo que conste en las diferentes Bases de Datos, podrá acreditarse auténticamente con relación a terceros mediante las certificaciones emitidas por esta Institución, las cuales irán firmadas por los funcionarios que ejercen fe pública para ese efecto.***” (Negrita agregada)

La mención de estos tres artículos reglamentarios responde a un acercamiento diario del quehacer registral, esta norma al salir del núcleo y redacción de los especialistas registrales contienen claves y pautas del ejercicio diario de herramientas funcionales como las certificaciones y de ahí la importancia de su mención.

El elemento temporal en la Multipropiedad Inmobiliaria representa su punto medular en la construcción de esta propiedad colectiva, ya que se delimita el goce y disfrute del bien para los multipropietarios. A nivel del Registro Nacional, el factor tiempo es un elemento inscribible, tanto de forma definida como indefinida en otros

Registros Públicos diferentes al Inmobiliario, por ejemplo para el Registro de Personas Jurídicas existen varios instrumentos jurídicos que se delimitan en el tiempo para acreditar su vigencia y validez jurídica, como los poderes y sociedades, cuyo “tiempo de vigencia definido” especificado en sus constituciones dan a los sujetos intervinientes la capacidad de ejercer sus derechos. Por otro lado, una muestra de la inscripción de un elemento temporal indefinido es el usufructo, a sabiendas de que este puede permanecer vigente el tiempo en que el usufructuario este vivo, lo cual puede ser obviamente variable. Ambos ejemplos representan de forma clara la constitución de un derecho o vigencia del mismo a través del tiempo.

Por lo que, la Multipropiedad Inmobiliaria desde una perspectiva registral puede y debe recibir el mismo trato con respecto a la registración del elemento tiempo. El entendimiento de la figura, a la nomenclatura de una finca sometida en Multipropiedad Inmobiliaria se le debería agregar la letra “T” y así constar en los sistemas informáticos del Registro Inmobiliario, en el entendido de que “T” simboliza la regulación del elemento temporal. En otras palabras, la letra “T” se utilizaría en una nueva casilla, al igual en donde actualmente se coloca la “M” de finca matriz o la “F” para las propiedades que son filiales.

Desde esta perspectiva, tanto el registrador como el certificador tendrían la posibilidad de consignar en los sistemas informáticos de forma rápida y fácil la

nomenclatura correspondiente y así registrar o bien certificar la Multipropiedad Inmobiliaria sin mayor complicación técnica. La posibilidad de utilizar otro tipo de letras en conjunto como “MI” (Multipropiedad Inmobiliaria) puede ser más descriptiva, pero en el caso de marras y a conocimiento que el uso de la “M” ya está consignado para las matrices y el “MI” significaría acoplar dos letras cuando en la actualidad para los inmuebles en regímenes especiales solo se utiliza una, podría ser más denso a la hora de solicitar la modificación de los sistemas informáticos actuales.

Convendría más la simbología “MI” por lo sumamente descriptiva que sería, recalcando que a nivel de las disciplinas del derecho, el término Multipropiedad no solo se utiliza para efectos de bienes inmobiliarios, sino también, existe la posibilidad de la utilización de la Multipropiedad Mobiliaria, por ejemplo en caso de yates¹³⁹, entre otros, e incluso, en situaciones como el derecho del deporte, donde los jugadores de balón pie pertenecen según sus contratos de trabajo a varios equipos al mismo tiempo.

La practicidad en la propuesta es fundamental, debido a los antecedentes y situación presente, se contempla así, un mayor aprovechamiento con el uso de

¹³⁹ Comentario: Debido a la conveniencia de la Multipropiedad con respecto al costo distribuido entre el fraccionamiento del tiempo, esta podría utilizarse para otro tipo de bienes, como los mobiliarios siendo atractivo la compra de una multipropiedad en un lapso definido para el uso y disfrute de bienes tan innovadores como un yate.

una sola letra distinta a las ya utilizadas y que a la vez sea descriptiva de las características que porta el bien, de ahí la “T”, como referencia al mencionado elemento “tiempo”.

Materializar la idea de una inscripción registral de la Multipropiedad Inmobiliaria, que a futuro desembocará en la publicidad registral material que se brinda por distintos medios, (físico o digital) da relevancia a crear ejemplos de cómo se vería una certificación literal de un multipropietario.

Como aporte se plasmarán tres ejemplos de certificaciones literales, con sus respectivos multipropietarios, las cuales son producto de la escritura pública aportada como primer anexo, la intención de este ejercicio radica en dar una guía de cómo la Multipropiedad Inmobiliaria sería vista desde la publicidad formal, en el documento extendido por el certificador o bien en la compra digital.

Ejemplo 1:

22/10/2013 08:28	REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL	PARTIDO DE GUANACASTE MATRÍCULA T000043 000
CERTIFICA LITERALMENTE:		
<p>NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA SITUADA EN DISTRITO 08 CABO VELA CANTÓN 01 SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS: NORTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SUR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ESTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX OESTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>		
VALOR FISCAL: SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES		
MIDE: MIL METROS CUADRADOS EXACTOS PLANO: G-54129-2005		
ANTECEDENTE DOMINIO DE LA FINCA:		
FINCA 5-0016401	DERECHO 000	INSCRITA EN FOLIO REAL
<p>PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CÉDULA IDENTIDAD: XXXXXXXXX ESTADO CIVIL: SOLTERO ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES DUEÑO: DEL DOMINIO MULTIPROPIETARIO PRESENTACIÓN: 2013-00177664-01 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-07-2013 USO Y GOCE: SEMANA CUARENTA Y TRES DEL AÑO</p>		
<p>DATOS GENERALES DE LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA: ADMINISTRADOR DE LA MULTIPROPIEDAD: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CÉDULA DE IDENTIDAD: X-XXXX-XXXX PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA PERIODO DEL NOMBRAMIENTO DEL 27 DE JULIO DEL 2013 AL 27 DE JULIO DEL 2018 INSCRITO POR 2013-00177664-01 EI 26 DE JULIO DEL 2013</p>		
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**		
GRAVÁMENES O AFECTACIONES: ** NO HAY **		
<p>LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS 08:28 HORAS DEL 22 DE AGOSTO DE 2013</p> <p>***** A D V E R T E N C I A ***** ***** ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO ***** ***** CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA ***** *****</p> <p>***** ÚLTIMA LÍNEA *****</p>		
***** *****SELLO***** *****	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CERTIFICADOR	

Ejemplo 2:

22/10/2013 08:28	REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL	PARTIDO DE GUANACASTE MATRÍCULA T000027 000
---------------------	----------------------------------------------	------------------------------------------------

CERTIFICA LITERALMENTE:

NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA
SITUADA EN DISTRITO 08 CABO VELA CANTÓN 01 SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:
NORTE: XXXXXXXXXXXXXXXX
SUR: XXXXXXXXXXXXXXXX
ESTE: XXXXXXXXXXXXXXXX
OESTE: XXXXXXXXXXXXXXXX

VALOR FISCAL: SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES

MIDE: MIL METROS CUADRADOS EXACTOS
PLANO: G-54129-2005

ANTECEDENTE DOMINIO DE LA FINCA:			
FINCA	DERECHO	INSCRITA EN	
5-0016401	000	FOLIO REAL	

PROPIETARIO:
INVERSIONES XXXXXXXXXXXXXXXX
CÉDULA IDENTIDAD: 3-101-XXXXXX
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES
DUENO: DEL DOMINIO MULTIPROPIETARIO
PRESENTACIÓN: 2013-00177664-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-07-2013
USO Y GOCE: SEMANA VEINTI SIETE DEL AÑO

DATOS GENERALES DE LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA:
ADMINISTRADOR DE LA MULTIPROPIEDAD: XXXXXXXXXXXXXXXX
CÉDULA DE IDENTIDAD: X-XXXX-XXXX
PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL NOMBRAMIENTO DEL 27 DE JULIO DEL 2013 AL 27 DE JULIO DEL 2018
INSCRITO POR 2013-00177664-01 EI 26 DE JULIO DEL 2013

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**

GRAVÁMENES O AFECTACIONES: ** NO HAY **

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS 08:28 HORAS DEL 22 DE AGOSTO DE 2013

***** A D V E R T E N C I A *****
***** ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO *****
***** CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA *****
***** ÚLTIMA LÍNEA *****

*****SELLO*****

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CERTIFICADOR

Ejemplo 3:

22/10/2013 08:28	REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL	PARTIDO DE GUANACASTE MATRÍCULA T000038 000
CERTIFICA LITERALMENTE:		
<p>NATURALEZA: TERRENO CON UNA CASA SITUADA EN DISTRITO 08 CABO VELA CANTÓN 01 SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE LINDEROS: NORTE: XXXXXXXXXXXX SUR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ESTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX OESTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</p>		
VALOR FISCAL: SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES		
MIDE: MIL METROS CUADRADOS EXACTOS PLANO: G-54129-2005		
ANTECEDENTE DOMINIO DE LA FINCA:		
FINCA 5-0016401	DERECHO 000	INSCRITA EN FOLIO REAL
<p>PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXX CÉDULA IDENTIDAD: XXXXXXXXXXXX ESTADO CIVIL: SOLTERO ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES DUEÑO: DEL DOMINIO MULTIPROPIETARIO PRESENTACIÓN: 2013-00177664-01 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-07-2013 USO: SEMANA TREINTA Y OCHO DEL AÑO</p>		
<p>DATOS GENERALES DE LA MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA: ADMINISTRADOR DE LA MULTIPROPIEDAD: XXXXXXXXXXXX CÉDULA DE IDENTIDAD: X-XXXX-XXXX PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA PERIODO DEL NOMBRAMIENTO DEL 27 DE JULIO DEL 2013 AL 27 DE JULIO DEL 2018 INSCRITO POR 2013-00177664-01 EI 26 DE JULIO DEL 2013</p>		
ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**		
GRAVÁMENES O AFECTACIONES: ** NO HAY **		
<p>LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS 08:28 HORAS DEL 22 DE AGOSTO DE 2013</p> <p>***** A D V E R T E N C I A ***** ***** ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO ***** ***** CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA ***** ***** ÚLTIMA LÍNEA *****</p>		
***** *****SELLO***** *****	_____	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CERTIFICADOR

Cada una de los modelos de certificaciones literales plasmados, el elemento temporal está debidamente delimitado, indicando sin error el tiempo de disfrute de los multipropietarios, junto con otras características indispensables para la creación de la propiedad colectiva como es el administrador y el tiempo de vigencia por el nombramiento.

Nótese que la distribución por semanas descrita en cada una de las certificaciones de los multipropietarios, permite por reglamento que la administración pueda preparar el inmueble a la llegada del próximo propietario, como bien se dispuso en la escritura de constitución. No queda de más retomar la idea que la Multipropiedad es un tipo de propiedad colectiva y por ello la pertinencia de que exista la necesidad de consignar posterior a la colocación de la “T” la unidad del derecho que ostentara la persona (cero cero cero¹⁴⁰) en tanto no se constituya una copropiedad sobre la misma.

¹⁴⁰ Comentario: Registralmente se consigna en las fincas un triple cero cuando estas únicamente tienen un propietario, si por rogación interesados desearan dividir el dominio de la finca en partes iguales o bien en usufructo y nuda propiedad, la tabulación del derecho varía según la solicitud, pudiendo crearse varios derechos sobre la finca, como el cero cero uno (001), cero cero dos (002) y así sucesivamente.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Posterior al análisis de fuentes como: la doctrina, legislación, jurisprudencia y la práctica legal, en la que se configura la Multipropiedad Inmobiliaria, se ha llegado a un conglomerado de conclusiones, en procura de dar a la hipótesis de la investigación viabilidad jurídica. La utilización del ordenamiento costarricense en sus diversas materias del Derecho como: la Civil, Comercial, Administrativa, Registral y Notarial se encuentran estrechamente relacionadas con la hipótesis y de ahí el consolidado sustento de la misma.

Por lo anterior se concluye lo siguiente:

Uno: La creación de la Multipropiedad Inmobiliaria responde a las actuales necesidades de un mercado en constante tráfico jurídico, la concepción de propiedad es cambiante y Costa Rica no es ajena a ello, el planteamiento de una utilización turística en una nación que enfoca parte de su atracción en este sector de la economía, proporcionaría un atractivo más para la inversión nacional y extranjera a nivel internacional. El resguardo de seguridad y publicidad jurídica que brindaría esta propiedad, proporciona desde un Estado de Derecho una confiabilidad esencial para el patrimonio de los interesados.

Dos: Históricamente en Europa, se dan los primeros pasos del fenómeno de la Multipropiedad, como respuesta a una necesidad social que desde antaño buscó una convivencia novedosa e innovadora, que resuena hasta nuestros días.

Tres: Conceptualmente, el término Multipropiedad Inmobiliaria se definió, siempre teniendo presente que este varía para algunos autores. La claridad de la utilización de un solo concepto es radical, para el inequívoco abordaje del tema a nivel costarricense y de ahí que se tomara una definición pétrea a utilizar en el aporte doctrinario acá representado. A pesar de las divergencias conceptuales toma gran relevancia que el elemento temporal siempre fue medular en todos los estudios sobre la propiedad especial.

Cuatro: La Multipropiedad, debe cumplir con una serie de particularidades, características a cumplir para construir la propiedad especial en estudio, tales como la afectación de un inmueble en uso y goce exclusivo y alternado, dominio perpetuo, facultad de disposición y enajenación, intervención de varios sujetos. La carencia de alguna de estas características no será una Multipropiedad y por lo tanto quedaría fuera de la propuesta.

Cinco: Existen otros institutos jurídicos que tienden a utilizarse como sinónimos de la Multipropiedad, entre ellos el Tiempo Compartido, a pesar de que guarda característica como el fin de naturaleza jurídica o el recaer sobre un inmueble, ninguna de ellas proporciona la seguridad jurídica registral de un derecho real, formalmente inscrito. De ahí la importancia de desistir ante estas herramientas legales que no brindan un soporte en el ordenamiento de tanta efectividad como la Multipropiedad.

Seis: La utilización de otras figuras para intentar equiparar en la práctica la Multipropiedad es una opción viable que proporciona el ordenamiento costarricense, como es el caso de la Sociedad especialmente la anónima, el contrato de fideicomiso y hasta la Propiedad en Condominio. Como fue expuesto el uso de ellas generan una serie de problemas y inexactitudes en la utilización de las mismas, hasta llegar a la desnaturalización según la creación del parlamentario, cayendo en la imposibilidad de concretar la Multipropiedad Inmobiliaria.

Siete: En el uso de la Propiedad en Condominio confabulada con la uso de la Sociedad Anónima dentro de ella, en homologación a la Multipropiedad, no genera registralmente un dominio directo sobre el bien inmueble, sino que a la postre se cae en la constitución de contratos a instancia privada, obteniendo un

derecho de naturaleza personal, tratado como un consumidor por la naturaleza negocial de la sociedad y no como un propietario registral inmobiliario.

Ocho: Para la Sociedad Anónima como Multipropiedad, no hay duda que entre ambas figuras existen ciertas similitudes, por ejemplo: existe un conglomerado de copropietarios sobre un mismo objeto, unos por un lado legitimados por la cantidad de acciones que posean sobre la totalidad del inmueble en disfrute (accionistas) y otros por su derecho de propiedad (multipropietarios) pero limitado con respecto al uso y disfrute del bien. En una multipropiedad societaria, los titulares accionarios son dueños de acciones, no del inmueble en forma directa, por lo que se está ante un contrato puro y simple, originándose una relación obligacional y mercantil, nunca dentro de los derechos reales inmobiliarios, amparados por la publicidad registral. Esta es la idea concreta de un planteamiento diferenciado con la Mutipropiedad inmobiliaria, ya que la finca sería la que ostente sobre su información esencial, la construcción de una estructura multipropietaria.

Nueve: El Contrato de fideicomiso, mediante la utilización de esta figura se cae en el problema de que lo entregando a la persona que disfrutara de la finca, son derechos de fideicomiso, y no la constitución de un derecho real inscribible sobre el bien inmueble. Hacemos eco a esta idea, abogando por la consolidación de una figura jurídica que consolide una necesidad del mercado, y por ende las

necesidades de los administrados, construyendo registralmente un instituto eficaz y garante de lo pretendido y no la tergiversación de otro, como se daría en el caso del fideicomiso.

Diez: Según las figuras Jurídicas expuestas que pretenden homologar ciertos aspectos de la Multipropiedad Inmobiliaria, evidencian la utilización de acuerdos a nivel civil-privado, si bien se regulan aspectos básicos de la figura multipropietaria tomando relevancia la distribución del tiempo, pero no se logra consolidar un derecho como el que se propone, ya que este por definición es único en su naturaleza y constitución.

Once: Se plantea una solución práctica y razonable para regular la creación y utilización registral de la Multipropiedad Inmobiliaria, siendo la incorporación a nivel de admisibilidad y calificación registral en el Registro Inmobiliario, en recibo de un derecho real atípico, según lo permite la disposición de numerus apertus en nuestra legislación civil.

Doce: Para la debida construcción de la figura, la mejor opción sería una manifestación clara de los requisitos legales por parte del Registro Inmobiliario mediante de una publicación a los administrados, de cuáles son las pautas mínimas para su registración como se realizó con el Derecho de Superficie. Esto traería tanto a los notarios, registradores como público interesado una delimitación

administrativa de cómo se abordará el tema y las posibilidades reales de hacer nacer el derecho.

Trece: No existe la necesidad de crear una regulación a nivel legal o reglamentario, ya que el fundamento existe en norma viva, por lo tanto la seguridad jurídica para la inscripción es palpable y evidente en la defensa de este nuevo derecho real. En este razonamiento el afianzamiento de los inversionistas y desarrolladores en el tema de Bienes Raíces, al igual que el desarrollo del sector turismo en sus diferentes fines, como el vacacional, negocios, y otros.

Catorce: Desde la perspectiva Registral, toma gran relevancia la Publicidad, ya que es por excelencia el medio que afianza la consolidación jurídica del derecho, en el entendido de que esa publicidad formal y material brinda al multipropietario una legitimación absoluta frente a su patrimonio y de ahí el poder disponer sobre él.

Quince: Con respecto a la anterior idea, una de las características más importantes que posee el multipropietario es de estar facultado para la disposición y enajenación del bien, le brinda una efectiva explotación del bien, en el sentido de no solo disfruta a título personal como propietario registral, sino también crear negocios jurídicos sobre él, como alquilar, dar en garantía, patrimonio heredable y demás facultades legales que brinda el ordenamiento costarricense.

Dieciséis: Ya constituida la Multipropiedad Inmobiliaria, la escritura pública da a los multipropietarios el pilar fundamental de la convivencia, gestándose en este instrumento el triunfo, del aprovechamiento como de la administración. La redacción del reglamento debe ser clara, sin dar paso a ambigüedades o inconsistencias que lleven a conflictos que pudieron haberse podido evitar con una consiente contextualización de la figura.

Diecisiete: La inscripción de este nuevo derecho real y por ende su introducción en la corriente registral, necesariamente traerá una innovación a nivel del Registro Inmobiliario, siendo discrecionalidad de la administración crear una sección especial o registradores especializados en el tema de Multipropiedad inmobiliaria como en la actualidad se hace con otras propiedades especiales, ejemplo la Zona Marítimo Terrestre y la Propiedad en Condominio. Por su afinidad práctica y complemento legal con el fenómeno del condominio es de considerar que la sección de Multipropiedad se geste en esa sección de funcionarios especializados.

Dieciocho: Al imprentarse la inscripción de esta propiedad colectiva, será necesario que el Registro Inmobiliario tome medidas a nivel de guía de calificación registral en adecuación a la necesidad de esta nueva modalidad de tráfico jurídico. Esto conllevaría una obra de capacitación para los profesionales que deban estar

a cargo del filtro de legalidad en la calificación en procura de interiorizar jurídicamente su construcción e implicaciones legales a nivel registral. Como se ha expuesto su practicidad en figuras como el condominio deberá compaginarse con este tipo de propiedad especial si se quiere usar sobre ella, cumpliendo los requisitos de Instituciones como la Secretaria Técnica Nacional Ambiental, Ministerio de Ambiente, Energía y Mares de Costa Rica, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, entre otros.

Diecinueve: El atractivo de que la Multipropiedad Inmobiliaria se inscriba como un derecho real atípico, invita a los desarrolladores, compradores y demás sujetos intervinientes en el campo de los bienes raíces, (entidades financieras) a encontrar desde el punto de vista de seguridad jurídica, un afianzamiento en el derecho de propiedad y la relevancia de posar sobre ella actos o negocios como la constitución de hipotecas, alquilarlo, donarlo, heredarlo y demás, esto según las características del bien y las posibilidades que le brinde el ordenamiento como derecho real que es. La posibilidad de fraccionar el elemento temporal es atractiva no solo por una cuestión dineraria, sino por la posibilidad de que el multipropietario se haga en su patrimonio de más de una de las multipropiedades que se generen en el mismo inmueble o bien otra finca dispuesta en esta modalidad.

Veinte: La posibilidad en el ordenamiento costarricense de la creación abierta en los derechos reales, por Autonomía de la Voluntad y la Legalidad de la

Administración Pública, invita al nacimiento de figuras reales, de ahí la propuesta concreta de esta propiedad colectiva, desde sus antecedentes de justificación jurídica hasta evidenciar claramente cómo se daría el fenómeno en la práctica, por medio de una propuesta de nomenclatura basada en la que se utiliza actualmente, la escritura pública que la concretaría como tal y la publicidad formal en una certificación literal de finca.

BIBLIOGRAFÍA

Libros:

Adrogué, Manuel.(1991) El Derecho de la Propiedad en la Actualidad. ” Buenos Aires, Argentina: Editorial Abeledo Perrot.

Chulià Vicent, Eduardo y Beltrán Alandete, Teresa. (1998). Aspectos Jurídicas de los Contratos Atípicos III. Barcelona, España: Jose María Bosch Editor, S.A.

De Pablo Contreras, Pedro. (1993) “La configuración jurídica de la llamada “multipropiedad” a la luz del anteproyecto de ley de conjuntos inmobiliarios” ponencia publicada dentro del libro: Varios autores. Conjuntos Inmobiliarios y Multipropiedad, Barcelona. J.M. Bosch Editor.

Delgado M., Luis Carlos. (2006) Breve Análisis Económico de La Propiedad Horizontal. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica.

Maury De Gonzales, Beatriz. (2000) Tratado Teórico Práctico de Fideicomiso. Segunda Edición. Buenos Aires, Argentina: Editorial Ad Hoc. S.R.L., p. 34-35.

Montejo M., Andrés. (2007) Aproximación a un Marco Teórico de Referencia en Torno a la Propiedad en Condominio. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica. Experiencias y problemas concretos. Tercera reimpresión, San José, Costa Rica. Instituto de Investigación Jurídicas, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica.

Munar Bernat, Pedro A. (1991) Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado. 1 ed. Madrid: Centro de Publicaciones de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia.

Palacios Echeverría, Iván. (1994). Manual de Derecho Registral. Segunda edición. San José, Costa Rica: Investigaciones Jurídicas, S.A.

Racciatti, Hernán. (1975) Propiedad por Pisos o por Departamentos. Tercera edición. Buenos Aires: Ediciones Depalma.

Rafael De Piña. Diccionario de Derecho. 15^o Edición. Argentina. Editorial Porrúa.

Rogel Vide, Carlos. (2008) Derecho de las Cosas. Madrid, España: Editorial Reus S.A.

Romero Pérez, Jorge Enrique. (2004) Contratos Económicos Modernos. Editorama. San José.

Revistas:

Amazo Parrado, Diana. (2007). “¿Es paradójica la autonomía de la voluntad frente al principio de legalidad en los contratos estatales?” Estud. Socio-Juríd. (2): 181-203: julio-diciembre.

Benito Arenas, José A. (1993) “Algunas consideraciones sobre la multipropiedad en Derecho comparado” Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. (615): 462 – 550. Marzo – abril.

Cerdeira Bravo de Mansilla, Guillermo. (1996) “La multipropiedad: su problemática ante el Registro de la Propiedad”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. (633): 279 – 352. Marzo –abril.

Certad Maroto, Gastón. “Derecho societario y normas de orden público”. Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho (No.117): 63 – 85.

Corral Dueñas, Francisco. (1989) “Martínez-Piñero Carames, Eduardo: Soluciones notariales al fenómeno de la llamada multipropiedad o propiedad a tiempo compartido. Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España. Madrid, 1988. Un tomo de 152 páginas”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (595): 2193-2196. noviembre – diciembre.

De Reina Tartière, Gabriel. (2012). “El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad”. Revista La Notaria. (Nº 2): 49 – 66.

Díaz-Ambrona Bardají, María Dolores. (2000). “Apuntes sobre la multipropiedad”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliaria (658): 1429-1448. Marzo - abril.

Galán Galán, Alfredo. (2010). “La Consolidación del Principio de Vinculación Negativa en el Ámbito Local” Revista CEMCI (8) Julio-Septiembre.

García Aguilar, Rodolfo. (2007) “La ética notarial” Revista de Ciencias Jurídicas (112): 153 – 170, enero – abril.

Leyva de Leyva, Juan Antonio. (1985) “La propiedad cuadridimensional: Un estudio sobre la multipropiedad”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (566): 29-108. Enero – febrero.

Montejo Morales, Andrés. (1999). “La propiedad cuadridimensional: una respuesta al contrato de tiempo compartido”. Ivstitia. (Año 13, N° 151-152): 9 – 19. julio-agosto.

Romero Pérez, Jorge Enrique. (1980) “La Ley de Administración Pública de Costa Rica y El Principio de Legalidad”. Revista Judicial. (16) Junio.

Seisdedos, Ana. (1990) “Apuntes para la configuración jurídica de la multipropiedad en el Derecho español”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (597): 421-496. Marzo – Abril

Trabajos Finales de Graduación:

Arroyo Chacón, Jennifer y Gutiérrez Rojas, Rebeca. (2007). Análisis e Integración de las normas jurídicas, contables y financieras que se aplican al momento de determinar el valor de las acciones de una sociedad anónima ante una fusión de sociedades. Tesis final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Chaves Rodríguez, Iris. (2002). Organización del Notariado en América. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Cortés Chaves, María del Pilar. (1996). La multipropiedad y su proyección en Costa Rica. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Escalante Madrigal, Javier. (2003). La sociedad anónima deportiva. Análisis Comparativo con la Sociedad Anónima Común. Tesis de Graduación para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

Gutiérrez Berrocal, Gloria Vanessa. (2000). Las urbanizaciones privadas como forma de propiedad colectiva, su regulación en Costa Rica. Tesis de graduación para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

Hidalgo Zuñiga, Róger y Vargas Herrera, Laura María. (1995). Inscripciones Provisionales en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Doctrina, Legislación y Jurisprudencia, Registral. Tesis de Graduación para optar por el

grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Jara Castro, María. (2003). La Reserva de Prioridad sus Efectos Prácticos y Jurídicos. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Lara Ramos, Mauricio. (2009). El Condominio Multipropietario. Tesis de Graduación para optar por el grado de Licenciado en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

Lara Vargas, A. y Hernández Días, R. (1996). Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal. Tesis de graduación para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

Molinari Vílchez, William. (2002). La naturaleza jurídica pluriforme de la Multipropiedad. Tesis de graduación para optar por el grado de Doctor en Derecho. Madrid, España: Universidad Complutense de Madrid.

Pérez Peláez, Marta y otros. (1991). Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio. Seminario de graduación para optar al grado de Licenciadas en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Rodríguez Calderón, Ana Yesenia y Rodríguez Cruz, Bernal. (2008). Propuesta de ley para dar regulación a la Propiedad Cuadridimensional en el marco del sistema jurídico costarricense. Tesis de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica.

Rodríguez Esquivel, Carolina. (2007). Acceso a la Justicia, Herramientas para la Defensa Efectiva de los Derechos. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Rojas Ulloa, Milushka Felícitas. (2008). La naturaleza jurídica de la multipropiedad. Tesis de graduación para optar por el grado de Doctor en Derecho y Ciencia Política. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Sandoval Flores, Ingrid Waleska Mishel (2006) La Constitución de Usufructo en los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles. Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho. Guatemala. Universidad de San Carlos de Guatemala.

Segnini Chaves, Adriana. (2000). Las acciones de la sociedad anónima: la copropiedad, el usufructo, la prenda y el embargo. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica. Universidad de Costa Rica.

Leyes y reglamentos

Constitución de la República de Costa Rica

Código Civil

Código de Comercio

Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público

Ley General de Administración Pública.

Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre

Reglamento del Registro Público de Costa Rica

Jurisprudencia

Noto Número 358-2006, Tribunal Registral Administrativo.

Opinión jurídica 074-J del 2003, Procuraduría General de la República

Resolución 143-2005, Tribunal de Familia.

Resolución 293-2005, Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo.

Resolución 326-200, Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo.

Resolución 40-1995, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia

Resolución número 523-F-2005, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

Voto 149-2002, Tribunal de Notariado.

Voto 233-2002, Sala Constitucional.

Voto 358-2006, Tribunal Registral Administrativo.

Voto 440-1998, Sala Constitucional.

Voto 469-2009, Tribunal Registral Administrativo.

Voto Número 044-2007, Tribunal Registral Administrativo.

Votos 7015, Sala Constitucional.

Votos 7776, Sala Constitucional.

Internet

Sistema Costarricense de Información Jurídica.

<http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param

[1=NRTC&nValor1=1&nValor2=38440&nValor3=70679&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param)>. [mayo.

2013].

Registro Nacional. <http://www.rnpdigital.com/Institucion/index.htm> [Octubre. 2013].

Seminarios

Cavallé Cruz, Alfonso. “La organización del Notario y el Servicio a la Sociedad”, ponencia presentada en la XVIII Jornada de derecho Notarial y Registral Costarricense realizada en el 2009.

Entrevistas

Aguilar Cabezas, Mario Alberto. (2013). Consulta sobre los antecedentes de la actual tabulación y nomenclatura de las características especiales de los bienes inmuebles inscritos. Comunicación electrónica entre larguello@rnp.go.cr y maquilar@rnp.go.cr. 23 de Abril.

ANEXOS

NUMERO ____: Ante mí, _____, Notario Público con oficina abierta en _____, comparece _____, portador de la cédula de identidad número _____, mayor de edad, soltero, empresario, vecino de _____, en su calidad de apoderado generalísimo sin limitación de suma de la sociedad anónima denominada _____, cédula jurídica tres-ciento uno- _____, domiciliada en _____, personería, existencia y vigencia inscritas en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional en el sistema automatizado bajo las citas _____, todo de lo cual el el suscrito Notario Público DA FE por haber tenido a la vista los datos indicados, **Y DICE: PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE CONDOMINIO.** Que su representada es propietaria de la finca que se describe así: **matrícula:** dos-cuatrocientos diez mil ochocientos cincuenta y siete- cero cero cero, **naturaleza:** terreno para construir lote ciento veintiocho, **situado** en el distrito segundo San José, del cantón primero Alajuela de la Provincia de Alajuela, **linderos:** al **noreste** con Inmobiliaria B y Z uno S.A., **noroeste** destinado a calle pública, **sureste** Inmobiliaria B y Z uno S.A., **suroeste** Inmobiliaria B y Z uno S.A., **medida:** doce mil quinientos veintiséis metros con ochenta y ocho decímetros cuadrados, con **plano catastrado** A- un millón dos mil setecientos veintiuno- dos mil cinco, libre de anotaciones, gravámenes, afectaciones y restricciones. Que de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley siete mil novecientos treinta y tres publicada en la Gaceta número doscientos veintinueve del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve: LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, procede a someter dicha finca al RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, y le solicita al REGISTRO NACIONAL, SECCIÓN PROPIEDAD EN CONDOMINIO que proceda a inscribir por separado, la totalidad de las fincas filiales a nombre de su representada, la sociedad _____ S.A. El condominio que se constituye por este acto se denominará **CONDOMINIO** _____. LA FINCA MATRIZ se describe así: Terreno urbanizable con un total de cinco fincas

filiales primarias individualizadas, en adelante fincas filiales, aptas para construir numeradas de la UNO A LA CINCO, todas las fincas filiales serán destinadas a un **desarrollo de uso vacacional exclusivamente**, situadas todas en el Distrito segundo San José, del Cantón Primero Alajuela, de la provincia de Alajuela, linda al **noreste** Inmobiliaria B y Z uno S.A., **noroeste** calle pública, **sureste** Urbanización Portón de Andalucía, **suroeste** Urbanización Portón de Andalucía. VALOR TOTAL DEL CONDOMINIO: El valor total del condominio es de quinientos mil colones. Se trata de un conjunto de cinco fincas filiales primarias individualizadas, aptas para construir con accesorios y alrededores de acuerdo con las disposiciones legales sobre condominios, cada finca filial constituye una unidad con una cobertura propuesta máxima de construcción del setenta por ciento del área de la Finca Filial Primaria Individualizada y que podrá tener una altura máxima de tres pisos en todas las fincas filiales. El plano de Diseño de Sitio del Condominio contiene los lineamientos de construcción a respetar en todas las fincas filiales resultantes. Se trata del desarrollo de un Condominio Horizontal Residencial, conforme indica el diseño de sitio que comprende solamente las obras de urbanización. Conforme al plano general la tabla de Áreas se describe así: **ÁREA PRIVATIVA** con una medida de siete mil novecientos nueve metros con sesenta y tres decímetros cuadrados, que corresponde a la suma de las cinco fincas filiales, cuya medida específica se indicará en la descripción de cada una de las fincas filiales. **ÁREA DE USO COMÚN** mide cuatro mil seiscientos diecisiete metros con veinticinco decímetros cuadrados, constituida por el **ÁREA COMUN LIBRE** con una medida total de cuatro mil quinientos cuarenta y ocho metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados, la cual está compuesta por **JUEGOS INFANTILES**, con una medida de seiscientos cinco metros cuadrados. **ÁREA RECREATIVA** cuatrocientos treinta y tres metros con ochenta decímetros cuadrados. **ZONAS VERDES** doscientos sesenta y ocho metros con setenta decímetros cuadrados y **ACCESOS VEHICULARES** con un área de tres mil doscientos cuarenta y un metros con quince decímetros cuadrados. El **ÁREA**

COMÚN CONSTRUIDA con una medida de sesenta y ocho metros con sesenta decímetros cuadrados, con una **caseta de vigilancia** que mide siete metros con sesenta decímetros cuadrados, **basureros** que mide nueve metros cuadrados, **rancho y piscina** cincuenta y dos metros cuadrados. **MEDIDA TOTAL DE LA FINCA MATRIZ** que comprende la suma de la totalidad de las fincas filiales más las áreas de uso común es de DOCE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. Del plano de ubicación o de diseño de sitio las cinco fincas filiales primarias individualizadas se describen así: DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS: Todas las fincas filiales primarias individualizadas tienen acceso y salida a calle pública por calles internas del Condominio. Además cuenta con agua potable conectada a la red general, el alcantarillado sanitario se encuentra conectado a un tanque séptico, y un sistema de drenaje común. Todas las fincas filiales primarias individualizadas están SITUADAS en el DISTRITO segundo San José, del CANTÓN primero ALAJUELA, de la PROVINCIA DE ALAJUELA. Cada finca filial primaria individualizada tiene por NATURALEZA el ser apta para construir destinada a uso vacacional con una altura máxima de tres pisos. DESCRIPCIÓN DE CADA UNA DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS: **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO UNO**, (Describir la filial: linderos, medida, valor, valor porcentual, coeficiente de copropiedad). **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS**, (Describir la filial: linderos, medida, valor, valor porcentual, coeficiente de copropiedad). **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES**, (Describir la filial: linderos, medida, valor, valor porcentual, coeficiente de copropiedad). **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO**, (Describir la filial: linderos, medida, valor, valor porcentual, coeficiente de copropiedad).. **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CINCO**, (Describir la filial: linderos, medida, valor, valor porcentual, coeficiente de copropiedad). El reglamento del condominio se detallará más adelante. El suscrito Notario Público DA FE de que el

plano original de este condominio tiene sus respectivos sellos y firmas del INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO de fecha _____, de la MUNICIPALIDAD DEL CANTON DE _____, de fecha _____. Que plano del condominio lleva firma del INGENIERO _____, número de registro IC _____, y como profesional responsable del INGENIERO _____ número de registro IC _____. Todas las medidas consignadas tanto de las áreas comunes como de las áreas privadas se indican en base a la tabla de utilización de áreas contenidas en el plano de ubicación o de conjunto también denominado diseño de sitio, debidamente visado por el INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, MINISTERIO DE SALUD, INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, Y POR LA MUNICIPALIDAD DE _____ de lo cual el suscrito Notario DA FE en razón de haberlo tenido a la vista conservando copia en el Archivo de Referencias del suscrito Notario. **SEGUNDO:**

CONDominio EN MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA: A) Solicitud: que procede a someter el condominio anteriormente constituido también en Multipropiedad Inmobiliaria. B) Número de derechos: la filial número uno, dos, tres, cuatro y cinco estarán divididas en cuanto a su elemento tiempo en cincuenta y dos fracciones o derechos de dominio por partes iguales, limitados en cuanto al uso y disfrute cada una. La representada por el compareciente se reserva la totalidad de estos derechos, por lo que solicita se inscriban todos a nombre de su representada. C) Delimitación elemento temporal, distribución del uso y disfrute: por estar cada filial dividida en cincuenta y dos fracciones, la distribución será de la siguiente manera: Filial número uno: Fracción uno: le corresponde el uso y disfrute de la semana primera del año, fracción dos: le corresponde el uso y disfrute de la semana segunda del año, fracción tres: le corresponde el uso y disfrute de la semana tercera del año, fracción cuatro: le corresponde el uso y disfrute de la semana cuarta del año... Filial número dos:... Filial número tres:... Filial número cuatro:... Filial número cinco:... Iniciando la semana un lunes y terminando el domingo siguiente, el multipropietario podrá ingresar el lunes a las once horas y deberá salir

el domingo a las trece horas. El valor de la Multipropiedad Inmobiliaria se estima en un millón de colones, para efectos fiscales y pago de timbres. Tanto el Condominio _____ anteriormente constituido como esta Multipropiedad Inmobiliaria se registrarán por el siguiente reglamento: REGLAMENTO DEL CONDOMINIO MULTIPROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU ADMINISTRACIÓN. El presente reglamento rige para el CONDOMINIO _____, y la Multipropiedad Inmobiliaria: A) Campo de aplicación... B) Destino... C) Derechos y obligaciones de los Condóminos Multipropietarios... D) Gastos... E) Órganos de Administración... F) Funciones y obligaciones de la Asamblea de Condóminos Multipropietarios... G) Funciones y obligaciones del Administrador... H) Convocatorias, quórum y asambleas... I) Prohibiciones y sanciones... J) Extinción de los regímenes... K) Aprobación y modificación del Reglamento Interno. Es todo. Advertí al compareciente todos y cada uno de los conceptos, puntos y aspectos de este documento, el valor y trascendencias legales de las estipulaciones y manifestaciones hechas en la presente escritura, quien entendido lo acepta plenamente. Expido un primer testimonio para su inscripción en el Registro Nacional. Leí esta escritura al compareciente, resultó conforme y en señal de aprobación juntos firmamos en _____, a las _____ horas del _____ del dos mil _____. ILEGIBLE. ILEGIBLE DEL NOTARIO. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO _____ VISIBLE AL FOLIO _____ DEL TOMO _____ DEL NOTARIO _____. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTÓ CONFORME Y LA EXPIDO COMO PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGAMIENTO DE LA MATRIZ.