

CALIFICACIÓN N° 2015-100-RE

CALIFICACION FORMAL DEL DOCUMENTO
TOMO 2015
ASIENTO 270278 DEL DIARIO.

DEFECTO A CALIFICAR:

“No procede adjudicarse la finca el CONDOMINIO DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VIA CIPRESES, ya que no es una entidad jurídica constituida conforme a las Leyes de Costa Rica.”

Se somete a calificación el documento otorgado ante el Notario Público Edgar Nassar Guier, a las 10:00 horas del 17 de Julio del año 2015, que es primer testimonio de la escritura número 20 visible al folio 16 vuelto del tomo 13 del Protocolo del citado Notario, presentado hoy día al Departamento de Diario de este Registro bajo el **tomo 2015 asiento 270278**, mediante el cual **CONDOMINIO DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VIA CIPRESES**, cédula jurídica 3-109-308076, se adjudica mediante protocolización de piezas de juicio ejecutivo hipotecario # 08-002234-1044-CJ, la finca del Partido de San José matrícula de folio real **TREINTA Y MIL TRESCIENTOS UNO F-CERO CERO CERO (31301F-000)**.

ARGUMENTOS DEL NOTARIO:

El Notario Nassar Guier no conforme con el defecto consignado por el señor Registrador, presentó solicitud de calificación formal del citado documento ante el Jefe

de Registradores y la Dirección del Registro Inmobiliario, manifestando; en lo que interesa, lo siguiente:

"(...) Estimamos que no es procedente sostener el criterio según el cual la ley no otorgó personalidad jurídica a los condominios. Esto por cuanto la ley de la Propiedad en Condominio, número 7933, reconoce implícitamente a los condominios una capacidad jurídica que les permite llevar a cabo una serie de actuaciones jurídicas que no serían posibles de no contar con una personalidad legal. Específicamente, y para el caso que nos interesa, la ley expresamente indica que el administrador en representación del condominio podrá interponer ejecuciones hipotecarias contra los condóminos que incumplieran con el pago de la cuotas condominiales (artículo 20). Para ello, el condominio deberá proceder a la interposición de un proceso ejecutivo hipotecario tal y como lo contempla la Ley de Cobro Judicial, y tal como el Condominio de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Vía Cipreses lo hizo oportunamente. La misma Ley contempla que los bienes "se tendrán por adjudicados" al ejecutante si celebrado el tercer remate no hubiera otros postores (artículo 25 de la Ley 8624). Es decir, que la ley otorga el derecho de adjudicarse el bien rematado a quien haya pedido su remate. En ese sentido la Ley no hace excepciones, sino que por el contrario, implícitamente otorga una capacidad jurídica para adjudicarse un bien inmueble a quien ha tenido la capacidad jurídica para llevar a cobro una deuda con garantía hipotecaria, es decir en este caso al condominio. Lo contrario, a saber, negarle la capacidad jurídica para que ser titular de un bien registral que le ha sido previamente adjudicado por resolución judicial, es vaciar de contenido el derecho crediticio, así como su carácter prioritario.(...)"

ARGUMENTOS DEL JEFE DE REGISTRADORES:

El MSc Carlos Jiménez Díaz en su calidad de Jefe de Registradores del Grupo 9, de conformidad con el inciso d) del artículo 8, en concordancia con el artículo 38, ambos del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, **CONFIRMA EL DEFECTO SEÑALADO** por el Registrador respectivo, argumentando literalmente lo siguiente:

“Debemos considerar que una persona jurídica es un ente con capacidad para adquirir derechos y obligaciones, con personalidad jurídica propia, que puede adquirir y poseer toda clase de bienes y contraer obligaciones, según el Art. 33 del Código Civil “La existencia de las personas jurídicas proviene de la Ley o del convenio conforme a la Ley” y el Art. 36 del citado Código “La capacidad jurídica es inherente a las personas durante su existencia, de un modo absoluto y general. Respecto de las personas físicas, se modifica o se limita, según la ley, por su estado civil, su capacidad volitiva o cognoscitiva o su capacidad legal; en las personas jurídicas, por la ley que las regula.

ARTÍCULO 29.- La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y a los bienes comunes. La Ley de Propiedad en Condominio le otorga facultades de administración al administrador no de disposición, no encontramos una inscripción constitutiva que respalde sus actos a lo externo del condominio. (...)”

SOLUCIÓN DEL CASO:

De previo a referirnos a la procedencia o improcedencia del defecto consignado por el Registrador al que le correspondió el trámite del documento en análisis, conviene

referirse de manera puntual a la existencia del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Vía Cipreses, cédula jurídica 3-109-308076, como una persona jurídica capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones dentro del tráfico inmobiliario de bienes inmuebles, creado y brindado a los terceros por el Registro Inmobiliario por medio de los asientos registrales.

El defecto que origina esta calificación, tiene su razón de ser en el análisis jurídico y registral para determinar si los CONDOMINIOS como tales, tienen o no "personalidad jurídica propia", de manera tal que puedan adquirir bienes inmuebles al amparo del Registro, protección que gozan los terceros de sus derechos adquiridos en base a la publicidad y a la fe pública registral que encierran los asientos del Registro y que garantizan la titularidad de los bienes debidamente inscritos.

ANÁLISIS JURÍDICO:

El artículo primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933, en lo que nos interesa, establece a cuales bienes se les puede aplicar este régimen de propiedad:

- Artículo 1.- El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:
- a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o contruidos en un misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno varios propietarios o concesionarios. Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz. (Lo resaltado y subrayado no es del original).
 - b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.

c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.

d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y **comunes indivisibles** y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley. (Lo resaltado y subrayado no es del original).

Por su parte el Reglamento a la Ley 7933, que es Decreto número 32303, establece en su artículo 1 inciso 11) la siguiente definición sobre el concepto real de lo que es un condominio:

Artículo 1°.- Para la interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

11.- **Condominio: Inmueble** susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible. (Lo resaltado y subrayado no es del original).

De lo anteriormente expuesto queda claro que el **condominio es un inmueble** sometido a un régimen de propiedad especial, y **NO** por esta situación puede equiparse a una persona jurídica susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones como tal; quedando expuesto que el condominio **no** es una sociedad mercantil como cualquier otra sociedad inscrita en el Registro Mercantil de esta Institución, por el contrario el condominio es una **FINCA MATRIZ** producto de un inmueble que fue sometido en su oportunidad al régimen de propiedad en condominio. Realizado el estudio al CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VIA CIPRESES, no aparece inscrito en el Registro Nacional como una "persona jurídica", lo que tiene asignado es un número de identificación, y por el contrario, según se desprende del documento en cuestión a lo

que se hace referencia es a un condominio y no a una persona jurídica capaz de adquirir bienes inmuebles en virtud de un proceso ejecutivo hipotecario como sucede en el presente asunto.

Por ejemplo, plantearse la posibilidad de que un condominio como tal, o sea por sí solo, pueda adquirir un vehículo sería sostener que una finca o un bien inmueble pueda llegar a ser titular de ese vehículo, algo que resulta jurídicamente imposible, puesto que como se indicó el condominio es un bien inmueble sometido a un régimen especial de propiedad condominal. También debe distinguirse que en este régimen de propiedad especial existe la figura del administrador, y que este puede ser una persona física o bien una persona jurídica, pero que esta figura es distinta a la de una persona jurídica.

Además, según lo establece la ley, el administrador de un condominio tendrá las facultades de un Apoderado General respecto al condominio y a los bienes comunes de este. Así mismo la ley faculta para que en el Reglamento de condominio y administración, estas facultades sean modificadas, pudiendo entonces otorgársele al administrador mayores o menores facultades, e inclusive poder generalísimo limitado a ciertos actos tal y como lo permite el artículo 1254 del Código Civil.

Según el análisis anterior, y aun cuando los condominios comprenden para su identificación un nombre y un número de cédula jurídica, los cuales deben ser diferentes de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional, en nada por esta situación podría decirse que los condominios se equiparan a una persona jurídica, y por lo tanto no son sujetos susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones.

La comunidad de Copropietarios constituye una forma especial de propiedad, en la que cada uno de los dueños de las unidades tiene un derecho de dominio exclusivo y absoluto sobre la misma, pero a su vez existe entre todos ellos un derecho de dominio común sobre los elementos comunes, pero de ninguna manera el condominio en sí puede ser homologado a una persona jurídica, por lo tanto no tiene capacidad jurídica

para adquirir bienes ya sean estos muebles o inmuebles como sucede en el caso de estudio. Al efecto ver el Art. 33 del Código Civil que reza así:

“La existencia de las personas proviene de la ley o del convenio conforme a la ley. El estado es de pleno derecho persona jurídica. ”

Para el asunto que nos compete debemos tener claro que una persona jurídica como tal, existe únicamente si fue producto de una ley que le otorgó tales facultades, es decir que una entidad solo si tiene sustento legal puede considerarse como una persona jurídica con facultades suficientes como para adquirir bienes y contraer obligaciones; caso contrario sucede con el Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Vía Cipreses, que fue constituido de conformidad con la Ley 7933, pero que en realidad es un INMUEBLE sometido a un régimen de propiedad especial, o sea la propiedad en condominio, no por ello puede considerarse como una persona jurídica con rango de ley, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones como lo establece nuestro ordenamiento jurídico para tales sujetos. El citado condominio realmente es una finca matriz que nació a la vida jurídica registral en virtud de un inmueble que en su momento fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal, pero que en ningún momento fue producto de una ley o de un convenio conforme a la ley como lo establece el artículo de cita, de forma tal que no es en si una persona jurídica capaz de adquirir derechos y obligaciones de carácter civil.

Para un mejor entendimiento del asunto que nos interesa, cabe cuestionarse si la capacidad jurídica de los condominios se extiende a la facultad de adquirir bienes de naturaleza INSCRIBIRLE para sí, tal sería el caso de los bienes tanto muebles como inmuebles que pudieran eventualmente pasar a ser parte de su patrimonio; por ejemplo en el primer supuesto, se precisa analizar el régimen jurídico de imputación de responsabilidad civil ante los daños a terceros que se puedan causar durante el uso de

esos bienes, como lo sería un accidente de tránsito que involucre un vehículo inscrito a nombre de un condominio, a quién se le cobrarían los daños y perjuicios ocasionados?.

En este sentido, podemos decir a ciencia cierta que los CONDOMINIOS por si mismos no tienen personería jurídica propia, por ende NO pueden ser sujetos susceptibles de adquirir bienes, llámense estos muebles o inmuebles y además no pueden contraer obligaciones de carácter civil, verbigracia, por ejemplo no pueden ser "**deudores hipotecarios en una obligación crediticia.**" Por tal motivo en nuestra legislación no se prevé la posibilidad de que un condominio inscrito como un bien inmueble pueda adquirir otro bien inmueble, ya que como se valoró anteriormente este supuesto no se encuentra contemplado en la normativa nacional para estos efectos, por cuanto el condominio como tal no cumple con los requisitos legales para que se pueda considerar como una persona jurídica.

Así las cosas, de conformidad con el marco jurídico y normativo aplicable al caso que nos ocupa, se concluye que NO resulta jurídicamente procedente que una PROPIEDAD O INMUEBLE (en este caso el condominio) sometida a un régimen de propiedad en condominio, pueda adquirir e inscribir bienes inmuebles a su nombre, como sería el caso de la finca del Partido de San José matrícula 31301F que se pretende inscribir en este acto a nombre del CONDOMINIO DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VIA CIPRESES, cédula jurídica número 3-109-308076.

Precisamente y reiterando los conceptos esbozados, el Registro Inmobiliario se convierte en un fiel garante de la seguridad jurídica registral, sustentada en la publicidad registral, en virtud de la cual quien adquiere bajo la publicidad registral lo hace amparado a un traspaso debidamente permitido por la ley. A partir de esta premisa, no podría esta Subdirección allanarse a lo solicitado por el Lic. Edgar Nassar Guier, de revocar el defecto indicado en la presentación del documento de análisis, sea el

anotado bajo las citas del tomo 2015 asiento 270278 del Diario, toda vez que no procede que un Condominio o FINCA MATRIZ pueda adquirir bienes inmuebles al amparo de esta Institución, ello de conformidad con la normativa prevista para el acto y contrato que se pretende inscribir en el mismo. Por todo lo anterior, lo que procede en este caso concreto es confirmar el defecto consignado al documento sujeto a calificación.

SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE:

De conformidad con las consideraciones anteriores, y normas legales de cita, **SE RESUELVE:** I.- **CONFIRMAR** el defecto señalado en el documento de citas al tomo **dos mil quince (2015) asiento doscientos setenta mil doscientos setenta y ocho (270278):** *“No procede adjudicarse la finca el Condominio de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Vía Cipreses, ya que no es una entidad jurídica constituida conforme a las Leyes de Costa Rica.”* II.- **ORDENAR** al respectivo Registrador lo siguiente: a.- Consignar en el Libro de Defectos que existe Calificación al respecto del citado defecto. b.- Incluir una razón marginal en el Libro de Diario, indicando el número de esta calificación formal de asiento (**Nº 2015-100-RE**) y que esta Subdirección **confirmó** el defecto consignado.- III.- A lo aquí resuelto procede interponerle las diligencias de curso, de conformidad con lo señalado por los artículos 18 y siguientes de la Ley sobre la Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 del 30 de mayo de 1967. Curríabat, veintisiete de Noviembre del año dos mil quince.- **NOTIFÍQUESE.- LIC. JORGE MORA CERDAS.- SUBDIRECTOR REGISTRAL.- REGISTRO INMOBILIARIO.-**



