

DILIGENCIAS DE REMEDIACION DE INMUEBLE

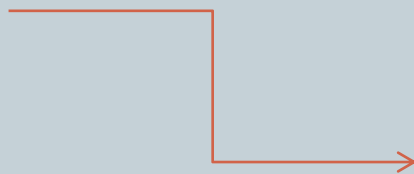


**ART. 15 LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL Y DE
LA JURISDICCION VOLUNTARIA.**

Historia



- Desde 1914 cuando fue decretada la Ley de Ingenieros topógrafos y hasta 1982 cuando entro en vigencia la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias (en adelante LENJVOD), la competencia para conocer y resolver sobre solicitudes hechas por particulares para remediación de inmuebles la tenían la ingenieros topógrafos, según lo establecía la ley de ingenieros topógrafos



Art. 50 c.c.

Etimologia



- Etimológicamente remedir proviene del Latín *remeiri* que significa volver a medir.
- Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia define la remedición de un inmueble como una diligencia por medio de la cual un perito realiza la mensura de un bien raíz, a efecto de determinar la cabida real del mismo (REF. 310-M-2004)

CABIDA REAL Y CABIDA DECLARADA



- CABIDA DECLARADA: extensión superficial que el título de propiedad de un inmueble dice que tiene.
- CABIDA REAL: verdadera extensión superficial del inmueble.

IMPORTANCIA



- LA IMPORTANCIA DE DETERMINAR LA CABIDA REAL DE UN INMUEBLE ES DEBIDO A LA VENTA POR CABIDA

VENTA POR CABIDA

Si interesa la cabida
real del inmueble.

1635 cc



VENTA POR CUERPO CIERTO

La cabida real del
inmueble es
irrelevante

1636 cc

SUJETOS QUE INTERVIENEN



- **El Interesado:** puede ser el Dueño, Representante Legal o Apoderado,etc.
- **Notario:** ante quién se celebra el acto.
- **Peritos Técnicos:** quienes o quien realiza la remediación del inmueble
- **Colindantes:** es decir, los vecinos inmediatos, el fiscal o el síndico municipal según sea el caso

PROCEDIMIENTO



- 1. El interesado ocurrirá ante notario acompañando sus títulos de dominio de la propiedad y exponiéndole el objeto de su solicitud, con indicación de los actuales colindantes del inmueble, el notario procederá a levantar un acta con la solicitud, en la cual se indicara el nombre de los actuales colindantes y sus direcciones, las cuales servirán para hacer las citaciones correspondientes
- 2. El notario en caso de admitir la solicitud, nombrará inmediatamente perito a un ingeniero topógrafo, ingeniero civil o técnico en topografía, a quien juramentará.



- 3. A continuación señalara lugar, día y hora para dar principio a la práctica de la medida, previa citación a los colindantes si colinda con calle, río, pasaje o avenida debe también citarse a la autoridad competente, ya sea Fiscal o síndico municipal, por esquila por lo menos con ocho días de anticipación a la misma, para que asistan, si quisieren, bajo pena de nulidad de la diligencia si se omitiere la citación, aunque fuese de uno solo de los colindantes. En caso de una sucesión o copropiedad, bastara con citar a un solo heredero o copropietario.



- 4. Posteriormente el notario junto con el titular del inmueble, apoderado o Representante Legal, e ingeniero y los colindantes si quisieren ASISTIR se hacen presentes a la PRÁCTICA DE LA REMEDIDA. Se Anexan las Credenciales del Fiscal o Síndico Municipal en caso de asistir.
- 5. El notario en compañía del ingeniero o técnico nombrado, y previamente a la diligencia de medida, identificarán el inmueble que se trata de remedir.



- 6. Luego el ingeniero o técnico procederá a la operación, observando las disposiciones pertinentes de la Ley de Ingenieros Topógrafos.
- 7. Terminada la remedida, el ingeniero o técnico rendirá un informe al notario, quien podrá hacerle observaciones y devolverlo a aquél para que lo modifique o amplíe.



- 8. El notario pronunciará resolución declarando que la medida real del inmueble es la contenida en el informe topográfico, el cual deberá transcribir íntegramente en la resolución notarial .
- 9. El notario deberá protocolizar su resolución, de la cual deberá extender testimonio a fin de que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas lo inscriba; debiendo entregar al interesado las diligencias originales.

MOTIVOS DE NULIDAD



- Según el Código Civil es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.



- **Nulidad Absoluta:** es la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, asimismo en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.
- La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte



- **Nulidad Relativa:** Es producida por cualquier otro vicio, da derecho a la rescisión del acto o contrato y no puede ser declarada por el Juez sino a pedimento de parte; no puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por la ratificación de las partes.



- **Por no citar a los colindantes** respecto a este punto se debe tener en cuenta que lo que la ley exige es que se cite a los colindantes y no que se les notifique o avise por tratarse de figuras distintas, es decir, que la nulidad operará aun cuando se les haya notificado



- **Por haberse acreditado la propiedad del inmueble remedido con un título que no se constituye como el título de dominio.** Para proceder a la práctica de una remediación se constituye como requisito indispensable que el interesado se presente ante notario acompañado de sus títulos y la diligencia debe practicarse en base a la cabida consignada en el título de dominio del inmueble. Posteriormente, dice el citado artículo 15, pronunciara resolución declarando la medida real del inmueble descrito en el título de dominio que se le presento. Dicho título de dominio se refiere al documento mediante el cual se adquirió la propiedad del inmueble a remedir