



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0832-TRA-BI

Gestión Administrativa

Sigifredo Navarro Castillo, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen N° 075-2008)

Propiedades

VOTO N° 271 -2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del veinticuatro de marzo de dos mil nueve.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Sigifredo Navarro Castillo**, mayor, viudo, pensionado, vecino de San José, con cédula de identidad número dos – ciento cuarenta y cinco- ochocientos diez, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas y dieciocho minutos del veintinueve de julio de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante el memorial presentado el ocho de febrero del dos mil ocho, ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la señora Jeannette Navarro Soto, mayor de edad, pensionada, con cédula de identidad número uno- seiscientos quince- quinientos ochenta y seis, formuló una gestión administrativa, en la que solicita la revisión del documento inscrito bajo el tomo 573, asiento 41638, finca de la Provincia de San José, matrícula (sic) diecinueve mil novecientos sesenta y uno, en relación con el derecho de usufructo cuya inscripción se modificó con ese documento, ya que estima que hubo un error de parte del Registro con su inscripción, pues un derecho de usufructo no puede acrecer el de otro usufructuario cuando fue adquirido en forma independiente.



SEGUNDO: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las trece horas y dieciocho minutos del veintinueve de julio de dos mil ocho resolvió declarar con lugar la presente gestión y consignar la cautelar de inmovilización sobre el derecho de usufructo submatrícula 012 de la finca de la Provincia de San José número ciento noventa y nueve mil seiscientos once, la cual fue apelada y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

TERCERO: Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los Hechos que como Probados señala la resolución apelada.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: ACERCA DE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LA PARTE APELANTE. En el caso concreto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, declaró con lugar la gestión administrativa incoada por la señora Jeannette Navarro Soto, ya que consideró que tal y como se desprende del hecho probado IV, es evidente la presencia de un error registral en el trámite de inscripción del documento 573-41638, mediante el cual se acrecentó el derecho de usufructo del señor Navarro Castillo, sobre la finca



número ciento noventa y nueve mil seiscientos once, por la submatrícula 012, debido a que en el referido documento el señor Navarro Castillo solicitó la cancelación del derecho de un medio en el usufructo que por la submatrícula 007 le pertenecía a la señora Soto Segura, en virtud de su fallecimiento.

Por su parte, los alegatos sostenidos por el recurrente se fundamentan, en que el escrito inicial no viene debidamente autenticado y la carencia de ese requisito deviene en que la actuación de la señora Jeannette Navarro Soto es absolutamente nula. Asimismo señala que el artículo 364 del Código Civil es claro al indicar, que el usufructo del que fallezca acrecerá al del sobreviviente, que no concluye sino por la muerte del último de los usufructuarios. Que la resolución emitida por el Registro hace una diferencia que no se encuentra en la citada disposición legal. Asimismo y como corolario manifiesta el apelante, que si la resolución recurrida remite a las partes a la vía judicial, es porque no está plenamente segura de que su tesis sea la correcta. Le delega la responsabilidad a los Tribunales de Justicia.

CUARTO: SOBRE EL FONDO. A- RESPECTO DE LA AUTENTICACIÓN DE LA FIRMA DEL SOLICITANTE EN LAS GESTIONES ADMINISTRATIVAS. Siguiendo el orden de los agravios expuestos, este Tribunal rechaza el primero de los indicados, ya que conforme a las regulaciones que sobre la Gestión Administrativa dispone el Reglamento del Registro Público a partir del artículo 92, no se exige como requisito indispensable la autenticación del escrito inicial de esa diligencia, normativa que es congruente con el artículo 286 de la Ley General de la Administración Pública, numeral supletorio conforme lo establece la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, mediante el cual se señala que: *“1. La petición será válida sin autenticaciones aunque no la presente la parte, salvo facultad de la Administración de exigir la verificación de la autenticidad por los medios que estime pertinentes. 2. Se tendrán por auténticas las presentaciones hechas personalmente”*. En el caso concreto, si bien a folio uno no se especifica en el sello de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble quién presenta el documento, lo cierto es que fue presentado y la Administración Registral lo tuvo por bien hecho y ese escrito, fue seguido por todo un



procedimiento debidamente regulado por las normas supra dichas del Reglamento del Registro Público, dando las audiencias correspondientes, apersonándose al proceso todas las partes que pudieren tener algún interés, por lo que ante la ausencia de un vicio en el procedimiento que genere indefensión a las partes, no es procedente la nulidad pedida y así se indica además, en el artículo 197 del Código Procesal Civil, igualmente normativa supletoria conforme lo señala el artículo 229.2 de la Ley General de la Administración Pública.

B- RESPECTO DEL DERECHO DE USUFRUCTO Y LOS EFECTOS DE SU EXTINCIÓN: En cuanto al segundo agravio, que conforme a lo expuesto es la parte medular de esta gestión, debe tenerse presente, en primer lugar, que el usufructo es el derecho real de usar ó gozar temporalmente de las cosas cuya propiedad pertenece a otro, de la misma manera que lo haría el propietario. El usufructuario posee la cosa pero no es de él, tiene la posesión, pero no la propiedad, la cual pertenece al nudo propietario.

La doctrina señala que: *“El derecho real de usufructo. Es el derecho que se puede conceder a una persona para que use y disfrute de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y su sustancia (...), con carácter generalmente vitalicio y en todo caso temporal (...). Constituye un derecho real porque otorga al usufructuario un poder directo e inmediato sobre la cosa usufructuada (...) y un poder que subsiste cualesquiera que sean las mutaciones que se puedan producir en la titularidad dominical (frente a todos los sucesivos propietarios). (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III. Las Relaciones Jurídico-Reales el Registro de la Propiedad la Posesión. Luis Diez Picazo. Editorial Civitas. Madrid, 1995. Pag. 97).*

De la anterior definición se desprende que el usufructo es esencialmente temporal y, cuando se extingue, la propiedad recobra su amplitud normal.

Se dice que el usufructo es “voluntario”, para diferenciarlo de los “legales”, que son establecidos por disposición legal expresa, cuando se constituye por la voluntad de las partes expresada mediante la celebración de contratos o en testamentos. Los primeros son los constituidos por



negocio jurídico inter vivos, éste a título gratuito o título oneroso, pudiéndose hacer como transmisión o como reserva; los segundos son constituidos mortis causa. El usufructo puede ser “simple” o “unipersonal”, cuando lo disfruta sólo una persona, o “múltiple” o “pluripersonal” cuando son varias, al mismo tiempo (sea en forma simultánea) o sucesivamente, este último prohibido tal como lo expresa el artículo 336 del Código Civil, según se indica posteriormente. Se llama “parcial” cuando afecta sólo una parte del bien, y “total” cuando afecta el bien completo.

Hechas las anteriores precisiones conceptuales, de importancia para la resolución de esta litis, debe indicarse que las causales de extinción del usufructo se encuentran reguladas en el artículo 358 de nuestro Código Civil. Cabe advertir, que al constituirse el usufructo puede preverse causas de extinción específicas para el mismo, que normalmente tendrán expresión a través de un término o de una condición.

Las causas de extinción se pueden clasificar por su relación con el sujeto, entre las que figuran la extinción de la persona del usufructuario y la renuncia del derecho, por su relación con el objeto, como lo es la pérdida o expropiación de la cosa usufructuada y con la propia relación jurídica derivada del usufructo, entre cuyas causales encontramos la consolidación o confusión, el cumplimiento de la condición resolutoria o vencimiento del término final, la prescripción y la resolución del derecho del constituyente.

En el caso que nos ocupa, interesa analizar la extinción del usufructo como consecuencia de la extinción del usufructuario. Dada su naturaleza temporal, cuando el usufructo se otorga a favor de personas físicas, se extingue con la muerte de ellas, y no pasa a sus herederos, pudiendo únicamente cederlo inter-vivos con el límite temporal de la vida del usufructuario. Y tratándose de personas jurídicas no puede otorgarse por más de treinta años.

Lo anterior se infiere de lo establecido en el artículo 359 y 364 del Código Civil, ya que no interesa si el usufructuario ejerce su poder sobre una parte o la totalidad del bien, sino que el



espíritu de la misma radica, en que ese usufructuario o usufructuarios, disfruten de la cosa en su totalidad hasta su fallecimiento, y en el caso de que el usufructo sea en provecho de varias personas, el derecho de los que fallezcan acrezca a los sobrevivientes.

Nuestra legislación no admite el usufructo a favor de dos ó más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente, según expresa el artículo 336 del Código Civil. Es permitido, en cambio, el usufructo pluripersonal – también conocido en doctrina como simultáneo- y el parcial. La doctrina nacional así lo ha reconocido, explicando que es dable *“establecer el usufructo en beneficio de dos o más personas para que lo gocen al mismo tiempo, cada una en proporción al derecho que se le concede. En tal caso, si el usufructo es de por vida, la parte del que muere acrece las partes de los otros, salvo estipulación contraria”*. (El subrayado no es del original) (Tratado de los Bienes. Alberto Brenes Córdoba. Editorial Juricentro, año 2001, Séptima Edición, San José, pág. 116).

Conforme a lo expuesto lleva razón la parte apelante, ya que efectivamente al fallecer la señora Margarita Soto Segura, dueña de un derecho de usufructo sobre la finca de la provincia de San José, matrícula ciento noventa y nueve mil seiscientos once-cero cero cero, dicho derecho se extinguió y vino a acrecer el derecho de usufructo que tiene don Sigifredo sobre el mismo bien. En el sub lite, la señora Soto Segura donó a favor de sus cuatro hijos la nuda propiedad que tenía sobre el derecho a la mitad en el dominio que ostentaba en el indicado inmueble y se reservó el usufructo en forma vitalicia. Al respecto debe recordarse, conforme lo dispone el artículo 289 del Código Civil, que el usufructo está concebido como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad, rigiéndose “por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.” La Ley, respecto de la extinción del usufructo, no distingue ni regula efectos diferentes dependiendo de cómo se adquirió el derecho de usufructo, si fue a título oneroso o gratuito, o si habiendo co-usufructo, el título constitutivo de los derechos fue el mismo o fue independiente. El Registro a quo yerra al hacer tal distinción, como lo aprecia el apelante, pues los efectos de la extinción del usufructo son claros: En el usufructo pluripersonal simultáneo, en que los usufructuarios son varias personas físicas al



mismo tiempo, el usufructo se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere, acreciendo a los demás su respectiva cuota a medida que vayan muriendo los cusufructuarios. Sólo con la muerte del último, la propiedad recobraría su amplitud normal. Si son varias personas, nombradas sucesivamente, hipótesis no permitida expresamente por nuestra legislación, igualmente no se extinguirá hasta la muerte de la última.

Así las cosas, por mayoría considera este Tribunal que el documento bajo el tomo 573, asiento 41638 del Diario del Registro, mediante el cual el señor Navarro Castillo cancela el usufructo de la señora Margarita Soto Segura y solicita se acrezca su derecho, está bien inscrito, por lo que no existe error que genere una cautelar de inmovilización y en ese sentido se revoca la resolución apelada.

Por último y para información del recurrente conforme al último agravio expuesto por él, el proceso de gestión administrativa, tal como se indicó, está regulado a partir del artículo 92 del Reglamento del Registro Público, para los casos en que exista una anomalía en la información que conste en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, en cuyo caso si el Registro determina que efectivamente se da cualquiera de esas situaciones y ese error, vicio o inexactitud no pueda subsanarse por los medios normales de corrección realizada por el mismo registrador, ya que se podría perjudicar intereses de terceros –artículo 87 de dicho reglamento- procede la cautelar de inmovilización –artículo 88 siguiente- hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen, doctrina que es congruente con el artículo 474 del Código Civil. Al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles le está vedado por imperativo legal, anular asientos registrales, ese derecho única y exclusivamente le corresponde a los Tribunales de Justicia.

QUINTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. En virtud de lo anterior, lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Sigifredo Navarro Castillo, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas y dieciocho minutos del veintinueve de julio de dos mil ocho, la que



en este acto se revoca, ya que efectivamente con la muerte de la co-usufructuaria señora Margarita Soto Segura, su derecho de usufructo sobre la finca matrícula ciento noventa y nueve mil seiscientos once-cero cero cero del Partido de San José se acrecienta.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y de doctrina que anteceden, por mayoría se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Sigifredo Navarro Castillo, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas y dieciocho minutos del veintinueve de julio de dos mil ocho, la que en este acto se revoca, para que se mantenga como bien hecha la inscripción del documento bajo el tomo 573, asiento 41638 del Diario del Registro. Se da por agotada la vía administrativa. El Juez Jorge Enrique Alvarado Valverde salva el voto. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde



VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

Según el artículo 270 del Código Civil:

“...Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente **todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga** en la propiedad común...” (lo resaltado no es del original)

En el caso de marras, desde 1985 por medio de documento que ocupó el asiento 7284 del tomo 349 del diario del Registro de inmuebles, el señor Sigifredo Navarro Castillo vende a la señora Margarita Soto Segura un derecho a **la mitad en el dominio** sobre la finca del Partido de San José matrícula 199611, quedando en tal proporción el señor Navarro Castillo dueño del derecho 002 y la señora Soto Segura dueña del derecho 001.

Una vez copropietarios de la finca relacionada, de forma individual cada uno de los copropietarios en ejercicio de sus derechos -conforme los atributos del dominio taxativamente dispuestos en el artículo 264 del Código Civil- sobre la mitad en el dominio de la finca Partido de San José matrícula 199611, dispusieron del tal derecho para donarlo a sus cuatro hijos, reservándose para si el derecho al usufructo sobre esa proporción de una mitad en el dominio respecto de la cual originariamente dispusieron separadamente como copropietarios.

La señora Margarita Soto Segura dispuso de su derecho a la mitad en el dominio de la forma dicha por medio de escritura otorgada el 5 de julio de 2001 y presentada al Registro que ocupó el asiento 7130 del tomo 494; mientras que en su caso el señor Sigifredo Navarro Castillo dispuso



de su derecho a la mitad en el dominio de la forma dicha, por medio de escritura otorgada el día 4 de setiembre de 2006, y presentada al Registro ocupó el asiento 90821 del tomo 568.

El problema surge cuando la señora Soto Segura Fallece y por medio del documento que ocupó el asiento 41638 del tomo 573, el señor Navarro Castillo solicita que el usufructo de la señora Soto –extinto por muerte como usufructuaria original - acrecente su derecho a la mitad, para hacerse con la totalidad del derecho de usufructo sobre la finca relacionada, lo cual no fue objetado por el Registro y se inscribió conforme fue rogado, lo cual debe ser considerado un error registral, tal y como lo advierte la resolución apelada.

Para el suscrito, las reglas que deben seguirse para la reincorporación del usufructo al dominio – como atributo desmembrado de la propiedad-, toman en cuenta la integración de los artículos 289, 364 y 365 del Código Civil.

“...**ARTÍCULO 289.-** Cuando el derecho de usufructuar total o parcialmente alguna cosa, corresponde a una o a más personas diferentes del propietario, ese derecho se regirá por el **título en que se haya constituido**, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto.

(...)

ARTÍCULO 364.- El usufructo **constituido en provecho de varias personas** por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.

ARTÍCULO 365.- Terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario, que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades.” (los aspectos resaltados no son del original)



De lo anterior resulta que extinguido el usufructo –en este caso por fallecimiento del usufructuario original- **debe diferenciarse cual es la regla y cual la excepción**, cuando tal usufructo –como atributo del dominio- debe incorporarse para acrecentar a unos u otros de los derechos reales que han sido igualmente desmembrados del dominio.

En primer lugar, las reglas del usufructo estarán contenidas dentro del título en el cual se **constituya** el mismo, sea en el acto por medio del cual nace a la vida jurídica tal derecho. (Artículo 289 C.C.)

Lo que quiere decir que **el acto constitutivo del derecho de usufructo** es el que marcará la pauta para determinar a futuro el destino de tal derecho que -separado del dominio y luego extinto el usufructuario -, deberá acrecentar a otro derecho desmembrado o buscar la conformación o perfección del dominio pleno; siendo que ante la omisión de reglas al efecto, tal incorporación de derechos debe regirse por las disposiciones de ley.

Conforme al artículo 264 del Código Civil, cuando no corresponde al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada. Tomando en cuenta esta premisa, debe tomarse como **regla** para reincorporar el derecho de usufructo, la que establece el artículo 365 citado: “...**terminado el usufructo vuelve la cosa al propietario...**”, lo cual funciona como una reacción natural del derecho desmembrado a conformar el dominio pleno o perfecto del derecho de propiedad.

Excepción a tal regla, la establece el artículo 364 citado en los casos en que la **constitución del usufructo se realiza en provecho de varias personas** situación que el ordenamiento resuelve de manera diversa, manteniendo el desmembramiento originario hasta la muerte del último usufructuario, luego de lo procede la incorporación de tal usufructo a conformar el dominio pleno de propiedad.



En el presente caso, tanto el señor Navarro Castillo, como la señora Soto Segura, ejercieron **por separado** su derecho de propiedad sobre la proporción que cada uno tenía en la finca de San José matrícula 199611, tal y como lo indica el artículo 270 del Código Civil.

Es así como, el acto de constitución del usufructo contenido en el documento asiento 90821 del tomo 568 tiene **consecuencias jurídicas independientes** del acto de constitución del usufructo contenido en el documento que ocupó el asiento 7130 del tomo 494, por lo que siendo actos de constitución diversos, originados del ejercicio de unos derechos de copropiedad igualmente individuales; no se les puede subsumir en la excepción tipificada en el artículo 364 antes comentado, pues a todas luces, en ningún momento los derechos de usufructo del señor Navarro Castillo y la señora Soto Segura surgen a la vida jurídica para ser ejercidos de manera conjunta, sino surgen de actos de constitución distintos para ser ejercidos de forma independiente.

Es así, que en el presente casos, extinguido el usufructo de la señora Soto Segura, debió aplicarse la regla antes sugerida, para que de forma natural tal derecho de usufructo extinguido, acrezca el derecho de propiedad, que en este caso serían los cuatro derechos de nuda propiedad surgidos del acto de constitución contenido en el documento que para ser inscrito en el Registro ocupó el asiento 7130 del tomo 494; y no el acrecer el derecho de usufructo del señor Navarro Castillo, como por error se publicitó con ocasión de la inscripción del documento asiento 41638 del tomo 573.

Por tanto, en este asunto debe ser rechazado el recurso de apelación en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble de las 13:18 horas del 29 de julio de 2008, confirmándose la misma además de agotarse la vía administrativa.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.



DESCRIPTOR

TE. Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG. Errores Registrales

TNR. 00.55.53