



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0539-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**YEANDY GABRIELA ABRAHAM ALVAREZ en representación de ASHLEY  
JASMIN JIMÉNEZ ABRAHAM, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2014-1538-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 053-2015***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce  
horas con cincuenta y cinco minutos del quince de enero de dos mil quince.***

Recurso de apelación presentado por **Yeandy Gabriela Abraham Alvarez**, con cédula de identidad 1-1302-106 en representación de su hija menor **ASHLEY JASMIN JIMENEZ ABRAHAM**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las quince horas del siete de julio de dos mil catorce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 02 de julio de 2014, la señora **Yeandy Gabriela Abraham Alvarez**, en la representación indicada, presentó gestión administrativa mediante la cual solicitó que esa Autoridad Registral procediera a: **1)** restituir el gravamen de usufructo en la finca **130610** de **San José**, derechos **003, 004** y **005**, con excepción del derecho 002; **2)** se acreciente el derecho de usufructo 003 en un cien por ciento a favor de su hija; **3)** se ordene inmovilice la finca



indicada en sus derechos 003, 004 y 005. Lo anterior en virtud de un supuesto error registral, que consiste en que mediante documento tramitado con citas **2014-148806**, fue cancelado el derecho de un medio en el usufructo (derecho 003) que pertenece a su hija Ashley Jasmín Jiménez Abraham, siendo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 364 del Código Civil, debió acrecentarse dicho derecho 003 a un ciento por ciento del usufructo sobre la totalidad de la finca, en virtud de fallecimiento del señor Gilbert Abraham Abraham, quien era titular del otro medio de usufructo (derecho 002).

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las quince horas del siete de julio de dos mil catorce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por la señora **Yeandy Gabriela Abraham Álvarez**, portador de la cédula de identidad 1-1302-106, en representación de su hija Ashley Jasmin Jimenez Abraham, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...”

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, la señora **Abraham Álvarez** interpuso Recurso de Apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.



*Redacta la Juez Ureña Boza; y,*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución, los siguientes:

- 1.- Que mediante documento tramitado con citas **527-16267**, que es testimonio de escritura número 211 del tomo 1 de protocolo del notario Alexander Quesada Venegas, el señor Gilbert Abraham Abraham, en su condición de titular de la finca 130610 de San José, dona la nuda propiedad a su hija Yeandy Gabriela Abraham Alvarez y constituye derecho de usufructo en su favor, dando origen a la secuencia 002 de dicho inmueble. (Ver folios 57 a 62).
- 2.- Que mediante documento tramitado con citas **2009-212806**, que es testimonio de escritura número 18 del tomo 4 de protocolo de la notario Beatriz Rivas Ríos, el señor Gilbert Abraham Abraham dona el cincuenta por ciento de su derecho de usufructo en la finca 130610 de San José a favor de Ashley Jiménez Abraham, dando origen a la secuencia 003 de dicho inmueble. (Ver folios 29 a 30).
- 3.- Que mediante documento tramitado con citas **2014-148806**, que es testimonio de escritura número 92 del tomo 30 de protocolo de la notario Doris Monge Díaz, el señor Rodolfo Antonio Abraham Soto, en calidad de titular de un medio en la nuda propiedad en la finca 130610 de San José, solicita la cancelación del gravamen de usufructo inscrito en la relacionada finca bajo secuencias 002 y 003, en virtud del fallecimiento del señor Gilbert Abraham Abraham. (Ver folios 7 a 10).
- 4.- Que al inscribir el documento con citas **2014-148806**, se procedió a cancelar los derechos 002 y 003 de la finca 130610 de San José, modificando el tipo de derecho de los derechos 004 y 005, quedando inscritos ambos como un medio en el dominio. (Ver folios 27 y 28).



**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza, que resulten de interés para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario determinó procedente denegar las diligencias administrativas interpuestas por **Yeandy Gabriela Abraham Alvarez**, por cuanto una vez realizado el estudio de lo denunciado verificó que no es procedente la inmovilización de la finca 130610 de San José: “...*al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. Debido a que el derecho de usufructo de la menor de edad Ashley Jiménez Abraham se encuentra extinta por la muerte del usufructuario originario...*”

Inconforme **la recurrente**, manifiesta que el derecho de usufructo de su hija no puede desaparecer sino hasta su muerte “...*ya que según el inciso 1° del artículo 358 del Código Civil, el derecho de usufructo fenece cuanto fallece el usufructuario, quien tiene derecho a disfrutarlo por toda la vida (DONA DE POR VIDA), como dice la escritura #18, presentada al Diario bajo el tomo: 2009, asiento: 212806, que le otorga ese derecho...*”

Agrega la apelante que, estamos ante la figura del usufructo simultáneo, “...*que nos dice que: Dos o más personas sea aun (sic) tiempo usufructuarias de la misma cosa, derecho o bien; estableciendo muy claramente que cuando se constituya en provecho de varias personas “VIVAS” no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviva... Diccionario enciclopédico de Derecho Usual. G Cabanellas, pag. 608, Tomo VI. / Y el artículo 359 del Código Civil en el inciso primero no indica cual beneficiario por lo tanto nace una duda valedera, porque para aplicarla de forma distinta como lo hizo el Registro Público de la propiedad Inmueble es legislar hecho que le corresponde al Poder Legislativo. / En cuanto a la cancelación del derecho de usufructo 003 que este registro cancela de oficio arrogándose potestades que no le corresponden pues dicho acto debió*



*haber sido a petición de parte. / Es mas (sic) no solamente estamos ante un usufructo simultáneo sino que por ser la última usufructuaria viva se acrecenta su derecho al ciento por ciento...”. En razón de dichos alegatos solicita se ordene la inmovilización de la finca relacionada.*

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DEL DERECHO DE USUFRUCTO.** El usufructo es un derecho real de goce, uso y disfrute que se constituye a favor de una persona en un bien ajeno. El tratadista Alberto Brenes Córdoba lo conceptualiza como:

*“Usufructo es el derecho real de goce que alguien tiene en una cosa perteneciente a otro, por determinado tiempo o de por vida.”* (Tratado de los Bienes. Brenes Córdoba, Alberto. Editorial Juricentro, Séptima Edición. 2001, página 114)

Respecto de la forma de ejercerlo y su modo de extinción, nuestro Código Civil prohíbe constituir el usufructo para que sea disfrutado en forma alternativa o sucesiva por dos o más personas (Artículo 336). Dada esta prohibición, una vez que se extingue este derecho vuelve el usufructo al nudo propietario, quien pasa a ser propietario pleno del bien y gozar de todos los atributos del dominio, ya que el usufructo es un derecho de carácter temporal.

Lo anterior opera de esta forma, salvo que existan otros beneficiarios originarios del usufructo, en cuyo caso se acrecientan los derechos de éstos últimos, tal como dispone el artículo 364 de ese mismo cuerpo legal:

*“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.”*



Como parte de las posibilidades de goce de su derecho, puede el usufructuario disponer libremente de su derecho, constituido en cosa ajena, por todos los medios que permite el derecho. Sin embargo, ello se limita al tiempo que dure ese derecho:

*“Artículo 341: El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.”*

A mayor abundamiento de esta afirmación, en la obra citada previamente Brenes Córdoba afirma que:

*“...Puede el usufructuario disponer libremente de su derecho: hipotecarlo, cederlo, darlo en arrendamiento o de cualquier otro modo comprometerlo o traspasarlo a un tercero, pero con limitación al tiempo por el cual fue establecido a su favor y con las propias modalidades de su adquisición...”* (página 119)

En este último sentido, y de acuerdo a lo que interesa en el caso bajo estudio, el usufructo concluye, dentro de otros: *“1.- Por dejar de existir el usufructuario.”* (Artículo 358, inciso 1). Es decir, para el caso de personas físicas, el tiempo máximo de su duración culmina con su defunción, por ello el usufructuario no puede disponer de él con posterioridad a que éste fenezca, es decir no puede traspasarlo, hipotecarlo, cederlo o darlo en arrendamiento a favor de un tercero para que éste lo disfrute una vez finalizado a causa de su muerte.

De este modo, resulta de vital importancia, a efecto de determinar la extinción del usufructo, establecer cuál es el momento en que surge este derecho, así como quién es su titular. Lo anterior, en virtud que ese origen marcará su alcance temporal, toda vez que se extinguirá el derecho con la muerte de su beneficiario originario. En este mismo orden de ideas, afirma Brenes Córdoba en la obra citada:



*“...Por razones de interés general, el derecho establece como término máximo de la duración del usufructo, la vida del usufructuario, tratándose de una persona física; límite que no es lícito traspasar por voluntad del instituyente, pues en ese punto de ley, si no en su forma, sí en su espíritu, tiene carácter prohibitivo. Cualesquiera que sean los trasposos que en cuanto a la cosa usufructuada hayan tenido lugar, pone término el mismo; pudiendo decirse que ese suceso constituye una especie de condición resolutoria implícita...”* (página 129)

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Manifiesta la señora **Yeandy Gabriela Abraham Alvarez** que al tramitar el documento con citas **2014-148806** fue erróneamente cancelado el derecho 003, que correspondía a un medio del usufructo a favor de su hija, cuando realmente lo que procedía era acrecentarlo a un cien por ciento del derecho de usufructo, en virtud del fallecimiento del señor Gilbert Abraham.

Una vez analizado el expediente bajo estudio, verifica este Tribunal que el derecho de usufructo sobre la finca 130610 de San José, nació con la inscripción del documento que originó las citas **527-16267**, según la secuencia 002 y a favor únicamente del señor Gilbert Abraham Abraham. Por ello, dicho derecho tiene una limitación temporal al momento en que éste fallezca, en razón de ser el usufructuario originario.

Como parte de sus atribuciones como usufructuario, el señor Abraham Abraham, donó el cincuenta por ciento de su derecho a favor de su nieta Ashley Jiménez Abraham, con lo cual se inscribe el derecho 003 mediante el registro del documento **2009-212806**.

Advierta la recurrente que al fallecer el usufructuario original, no puede acrecentarse el derecho de su hija, toda vez que ello implicaría un disfrute en forma alternativa o sucesiva de tal derecho, lo cual está expresamente prohibido por el artículo 336 del Código Civil. Lo contrario, sea el acrecer el derecho 003, sería posible única y exclusivamente si su hija



hubiese sido beneficiaria desde que nació el usufructo, lo cual no sucedió en este caso y por ello, hizo bien el Registro en cancelar ambos derechos y en consecuencia devolver a los nudos propietarios el dominio del bien, en razón de lo cual deben ser denegadas las pretensiones de la apelante.

De conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Yeandy Gabriela Abraham Alvarez** en representación de su hija, la menor **Ashley Jasmín Jiménez Abraham** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del siete de julio de dos mil catorce, la cual se confirma.

**SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### ***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **Yeandy Gabriela Abraham Alvarez** en representación de su hija, la menor **Ashley Jasmín Jiménez Abraham** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del siete de julio de dos mil catorce, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de restituir y acrecer el derecho de usufructo en la finca **130610** de **San José**, bajo el derecho **003** e Inmovilizar los derechos 003, 004 y 005 de dicha finca. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros





TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.  
**NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53