



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0683-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**JENNY DURÁN NÚÑEZ, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2014-1960-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 309-2015***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta minutos del ocho de abril de dos mil quince.***

Recurso de apelación presentado por **JENNY DURÁN NÚÑEZ**, con cédula de identidad 1-1024-0147, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las diez horas con veintitrés minutos del veinticinco de agosto de dos mil catorce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 14 de agosto de 2014, la señora **Jenny Durán Núñez**, presentó gestión administrativa mediante la cual solicitó que esa Autoridad Registral declare que se cometió un error al ordenar la inscripción de la escritura número 108, autorizada por la notario Vilma Guevara Mora el 01 de marzo de 1990, en la cual el señor **Alfredo Durán Gutiérrez** donó su finca **222387** de **San José**, reservando el derecho de usufructo a favor la señora **Elizabeth Durán Cubero**, quien no compareció a aceptar dicha donación dentro del plazo previsto por ley y aceptando él mismo esa donación en representación de ella, en ejercicio de la patria potestad



por tratarse, según su dicho, de una persona inhábil mayor de edad, sin contar con legitimación para realizar dicho acto. En razón de ello, solicita de ordene la nulidad e ineficacia del acto administrativo de inscripción de ese instrumento notarial por tratarse de un acto viciado de nulidad absoluta y se proceda a la inmovilización registral de dicha finca.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las diez horas con veintitrés minutos del veinticinco de agosto de dos mil catorce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...**I.- DENEGAR las presentes diligencias administrativas interpuestas por JENNY DURÁN NÚÑEZ, dado que no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral...**”

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, la señora **Durán Núñez** 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 dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

*Redacta la Juez Mora Cordero; y,*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como propios los hechos que con tal carácter tuvo el Registro Inmobiliario.

**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 **Jenny Durán Núñez**, por cuanto una vez realizado el estudio de lo denunciado verificó que no es procedente la inmovilización de la finca 222387 de San José: “...*dado que no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral...*”, toda vez que la inscripción del documento con citas 386-5185, relativo a la reserva del derecho de usufructo en dicho inmueble, se fundamentó en lo dispuesto en los artículos 98 del Código Notarial y 1030 del Código Civil, según los cuales no era necesaria la comparecencia de Elizabeth Durán Cubero en calidad de beneficiaria, siendo suficiente en este caso que el señor Alfredo Durán Gutiérrez, quien para entonces era el titular de la finca, constituyera ese derecho a su favor.

Inconforme **la recurrente**, manifiesta que lo resuelto por el Registro no se ajusta a derecho porque el registrador que tramitó el documento con citas 386-5185 debió “...*exigirle al notario público cartulante dar fe de la personería del señor Alfredo Durán Gutiérrez, con respecto a la representación que ejerció en la escritura a nombre de una persona mayor de edad. [...] ante la existencia de una inexactitud en la publicidad registral y la existencia de un error registral lo procedente es ordenar de inmediato la advertencia administrativa y la inmovilización de la finca [...] De conformidad con el artículo 1399 del Código Civil, la donación que realizó el señor ALFREDO DURÁN GUTIERREZ, nunca fue aceptada dentro del año de plazo de ley, [...] Lo regulado en los artículos 1030 del Código Civil y 98 del Código Notarial no desautorizan lo regulado en el artículo 1399 del Código Civil lo cual es ley de la República que los registradores deben respetar...*” Agrega que es dicha escritura se indicó que la beneficiaria era inhábil, sin embargo no ha sido inscrita curatela alguna que lo respalde. En razón de dichos alegatos solicita sea admitido su recurso de apelación y se ordenen tanto las medidas cautelares administrativas mencionadas como la declaratoria de nulidad del acto administrativo que produjo la inscripción del derecho de usufructo relacionado.



**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 su constitución, el Código Notarial en su artículo 98 lo califica como una reserva gratuita de carácter unilateral, estableciendo expresamente que:

*“Artículo 98. Reservas en inmuebles. En las reservas gratuitas de uso, usufructo, habitación, goce y posesión, no será indispensable la aceptación del beneficiario ni su comparecencia, sin perjuicio de que pueda renunciarlas.”*

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Manifiesta la señora **Jenny Durán Núñez** que el documento con citas **386-5185** fue erróneamente inscrito, en razón de la aceptación de la donación del usufructo hecha por Alfredo Durán Gutiérrez en nombre de Elizabeth Durán Cubero, la cual es nula porque se indicó que dicha beneficiaria es inhábil, pero en el Registro de Personas no se ha inscrito curatela alguna que respalde ese dicho, siendo que el registrador debió exigir el cumplimiento del requisito de dar fe de la personería.

No obstante, considera este Órgano de Alzada que resultan inadmisibles los alegatos esgrimidos por la recurrente, toda vez que, dada la naturaleza del derecho de usufructo, como acto de liberalidad a favor de un tercero, mediante el cual se establece una reserva limitada y temporal sobre un bien propio y que, según lo dispuesto en el artículo 98 del Código Notarial -norma especial relativa al establecimiento de reservas gratuitas en inmuebles-, no requiere la comparecencia del beneficiario, en razón de lo cual es fácil deducir que el trámite que se dio



al documento cuya nulidad se alega, se realizó conforme a derecho y dentro del marco de legalidad.

Adicionalmente, una vez analizado el expediente bajo estudio, verifica este Tribunal que tal y como lo indica el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, no es mediante la vía de la Gestión Administrativa que puede la apelante solucionar lo peticionado, siendo que en este caso se procedió a la inscripción relacionada de conformidad con el Marco de Calificación Registral, ya que es ante la sede jurisdiccional que podría dilucidarse si la señora Durán Cubero era o no inhábil al momento en que se constituyó la reserva de usufructo en su favor y por ello lo procedente es rechazar la gestión administrativa.

De conformidad con lo expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Jenny Durán Núñez**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veintitrés minutos del veinticinco de agosto 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 **Jenny Durán Núñez**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veintitrés minutos del veinticinco de agosto de dos mil catorce, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de declaratoria de nulidad del acto administrativo que ordenó la inscripción del



derecho de usufructo en la finca **222387** de **San José**, así como la inmovilización de dicho inmueble. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros 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*



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53