
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2018-0338-TRA-RI

Gestión administrativa

Iris Virginia Segura Monge, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2018-483-RIM)

Propiedades

VOTO 0718-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas treinta minutos del treinta de noviembre de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por la señora Iris Virginia Segura Monge, miscelánea, vecina de Escazú, cédula de identidad 1-0616-0107, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 1 de junio de 2018.

Redacta la juez Ortíz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LO SOLICITADO. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 23 de mayo de 2018, la señora Segura Monge solicitó se retrotraiga la cancelación del usufructo del cual gozaba en la finca de San José, matrícula 335251-002, y el que fue cancelado por documento inscrito bajo las citas, tomo 2017 asiento 268972 del Diario en forma arbitraria y unilateral, en virtud del fallecimiento de su padre, situación que fue violatoria del derecho de uso y disfrute del inmueble.

SEGUNDO. RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA, AGRAVIOS DE LA APELACIÓN. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 14:00 horas del 1 de junio de 2018, rechazó lo solicitado por la señora Iris Virginia Segura Monge, ya que lo

expuesto por ella, no comprende un error o nulidad cometida en sede registral, sino, que se ajusta a lo establecido en el artículo 358 inciso 1 del Código Civil, que establece que el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario original, tal y como sucedió en el caso bajo estudio.

La apelante expresa como agravios que, habiendo recibido el derecho de usufructo sobre la finca de San José matrícula 335251-002 de su padre, la voluntad de éste es que ella lo disfrutara hasta su fallecimiento; sin embargo se canceló violando su uso y disfrute del inmueble basándose en el artículo 336 del Código Civil, lo cual es incorrecto ya que el usufructo le fue dado a ella solamente y no a otras personas, por lo que solicita que el documento presentado bajo las citas, tomo 2017 asiento 268972 sea revocado y sus efectos retrotraídos, para que se vuelva a inscribir el usufructo del cual gozaba.

TERCERO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de rigor.

CUARTO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala el elenco de hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

QUINTO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

SEXTO. ANÁLISIS DE FONDO. Efectuado el estudio de los agravios de la apelante, así como el fundamento jurídico de lo resuelto, este Tribunal considera que efectivamente la cancelación del usufructo solicitada por la señora Floribeth González Mendoza se encuentra ajustada a derecho.

El usufructo es un derecho real de goce, uso y disfrute que se constituye a favor de una persona en un bien ajeno. La doctrina lo ha definido como:

“Usufructo es el derecho real de goce que alguien tiene en una cosa perteneciente a otro, por determinado tiempo o de por vida”.

Alberto Brenes Córdoba, Tratado de los Bienes. Editorial Juricentro, San José, 7ma edición, 2001, pág. 114.

Respecto a la forma de ejercerlo y su modo de extinción, el Código Civil prohíbe constituir esta figura 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.

Como parte de las posibilidades de goce, puede el usufructuario disponer libremente de su derecho; sin embargo, ello se limita al tiempo de su duración, indica el Código Civil:

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, en la obra citada 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...”

Pág. 119.

En este sentido, y de acuerdo a lo que interesa al caso bajo estudio, el usufructo concluye, dentro de otros casos “1.- Por dejar de existir el usufructuario.” (artículo 358 inciso 1 del Código Civil). Es decir, para el caso de personas físicas, el tiempo máximo de su duración culmina con su defunción, por ello el usufructuario original no puede disponer de su derecho con posterioridad a su fallecimiento: 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 propia muerte.

“El usufructo es un derecho estrictamente personal. Como tal, no puede enajenarse a un tercero. Puede cederse el ejercicio -perceptio fructuum-, sea por arrendamiento, venta o donación, pero el cedente no pierde su condición de usufructuario. Muerto éste, aunque viva el cesionario, se extingue el usufructo.”

Juan Iglesias, Derecho Romano, Instituciones de Derecho Privado. Ediciones Ariel, Barcelona, 6ta edición revisada y aumentada, 1972, págs. 346-347.

A partir de ese conocimiento, cualquiera que sea el término del usufructo, éste se extingue por la muerte del usufructuario (art. 358). El usufructo no pasa jamás a los herederos; la muerte del usufructuario lo extingue cualquiera fuere el término fijado. Según la doctrina, esta solución se funda en que la ley presume que el usufructo se constituye siempre intuitae personae, es decir, teniendo en mira la persona misma que va a disfrutar de la cosa. Todo ello justifica que el usufructo se extinga por la muerte del usufructuario, cualquiera que sea su término.” **Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, tomo II. Editorial Perrot, Buenos Aires, 4ta edición actualizada y ampliada, 1992, pág. 91.**

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, 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 el reconocido autor costarricense don Alberto 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, sino 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...”

Pág. 129.

Sobre el tema, los Tribunales de Justicia han resuelto:

“**V.** Lo esencial, en este caso, es determinar si el derecho de usufructo que recibió la actora se extinguió al fallecer su transmitente o si, por el contrario, mantiene su vigencia. Sobre el tema la doctrina ha señalado que " la muerte del usufructuario es la extinción natural del usufructo, cuyo carácter esencial es el de ser vitalicio. Este desmembramiento de la propiedad puede ser útil en determinadas circunstancias, pero crea un estado de cosas que en sí mismo es perjudicial, y por ello la ley no quiere que se prolongue. Existe por tanto, un interés general en juego y toda cláusula que tienda a hacer durar el usufructo más allá de la vida del usufructuario es nula (...)" (Planiol, Marcel y Georges Ripert. Derecho Civil, Editorial Pedagógica Iberoamericana. México, p.514). En nuestro sistema, el artículo 358 inciso 1) del Código Civil, establece como causa de extinción del usufructo, la muerte del usufructuario y el 341 de ese cuerpo legal le reconoce poder de disposición de ese derecho al señalar que "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". En el caso que se examina, al constituirse el usufructo a favor de la señora Clara Valle Soto se estableció que tendría vigencia vitalicia, es decir, el límite temporal sería la vida de doña Clara. La escritura de constitución de tal derecho fue presentada al Registro Público de la Propiedad el día veinte de julio de dos mil siete, quedando inscrita tres días después, cumpliéndose de esa manera lo dispuesto por el inciso 2 del artículo 459 del Código Civil. A partir de la fecha de presentación al citado órgano, los títulos que nacieron de ese documento, a saber, el de nuda propiedad a favor de doña Gladys y el de usufructo vitalicio a favor de doña Clara, ambas Valle Soto, empezaron a surtir efectos hacia terceros. (doctrina del artículo 455 párrafo primero del Código Civil). Luego, en el uso de sus facultades como usufructuaria, doña Clara dispuso de su derecho, traspasando a su sobrina, Lidiette Vega Valle, en un primer momento la mitad de su derecho, y un tiempo después, la otra mitad, de manera que, ésta se convirtió en la nueva titular del usufructo. Ahora bien, conforme a la citada norma 341 civil, doña Lidiette adquirió el derecho de usufructo con la limitación temporal que lo tenía doña Clara, a saber, el fallecimiento de ésta. No puede entenderse de otra forma, puesto que la actora recibió un derecho de usufructo derivado, ya constituido, no originario, y justamente por esa razón en las escrituras de traspaso de ese derecho a su favor no se estableció un nuevo límite temporal de tal derecho. No es factible interpretar que, si se transmite un derecho de usufructo vitalicio, la muerte del nuevo titular se convierte en el límite temporal del mismo porque de esa forma se podría introducir un usufructo perpetuo, que no es admitido por el artículo 336 del Código Civil, ya que, si es prohibido que se constituya de forma alternativa o sucesiva, menos podría aún convertirse de esa forma luego de su establecimiento. Por otra parte, no puede doña Lidiette alegar que desconocía esa circunstancia porque se trata de información que afecta a terceros, como ella, desde que consta en el Registro Público.”

Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, sentencia 213 de las 14:30 horas del 28 de julio de 2011.

Manifiesta la señora Iris Virginia Segura Monge que cuando su padre, Claudio Segura Barboza, le transmitió el usufructo registrado como el derecho 002 de la finca de San José 335251, su voluntad era que ella lo disfrutara hasta su propio fallecimiento.

Sin embargo, está claro que el derecho de usufructo sobre la finca matrícula 335251 de San José, nació con la inscripción del documento que originó las citas de presentación tomo 573 asiento 86391, según el cual el señor Segura Barboza donó la nuda propiedad a la señora Floribeth González Mendoza, reservándose para sí el usufructo. Por ello, dicho derecho tiene una limitación temporal al momento en que éste fallezca, en razón de ser el usufructuario originario.

Por esto es que no puede entenderse que la voluntad del señor Segura Barboza al traspasar su usufructo a la aquí apelante era que ella lo disfrutara hasta su propia muerte, porque tal cláusula o interpretación es contraria a la ley.

Advierte la recurrente en su escrito de agravios que, al fallecer el usufructuario original, no puede continuar ella disfrutando del usufructo, toda vez que ello implicaría un disfrute en forma sucesiva de tal derecho, lo cual está expresamente prohibido por el artículo 336 del Código Civil, manifestación que para el caso concreto no es relevante, puesto que el fundamento jurídico es el artículo 358 ya citado. Por ello, hizo bien el Registro en cancelar el usufructo según la rogación hecha por la señora González Mendoza en el documento de citas tomo 2017 asiento 268972 y en consecuencia vuelve a ella el dominio del bien, en razón de lo cual deben ser denegadas las pretensiones de la apelante.

SETIMO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior

recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Iris Virginia Segura Monge contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 1 de junio de 2018, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**

Carlos José Vargas Jiménez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Ivc/CJVJ/LVC/IMDD/JEAV/GOM

SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TNR: 00.55.71