

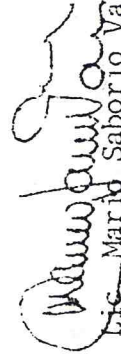
26 de noviembre de 1985

Asuntos Administrativos

- 1- Se insta al Señor Director, para que se haga un llamado a los señores Notarios, con el fin de que adjunten a los testimonios de escritura, sólo los requisitos necesarios para la inscripción de los documentos, tales como Constancia de Tributación y Constancias Municipales.  
Se acuerda que la Dirección instale un mural en la zona de Diario y Archivo, haciendo un llamado a los señores Notarios sobre lo anterior.-
  - 2-El señor Director enviará una nota a quien corresponda, con el objetivo de que el Departamento de Seguridad, no permita la presencia del público dentro del Registro en horas que no son hábiles de oficina.-
  - 3-Se informa al Señor Director sobre los problemas que se suscitan tanto en manifestación de Folio Real, como en los tomos, con ingreso de público y notarios a las áreas de estudio reservadas a funcionarios.  
Se confeccionarán rótulos para evitar tal ingreso a esas áreas del público y notarios se girarán a los manifestadores las órdenes pertinentes.-
  - 4-El Departamento de Certificaciones informa sobre un elevado número de inconsistencias en Folio Real.  
Se insta a los señores Registradores y Departamento de Control para que realicen una mejor revisión de anotaciones, minutas y Folios Reales, con el fin de evitar y corregir estas anomalías.-
  - 5-Se hace un llamado a los funcionarios del Registro Público para que mantengan la buena presentación personal. Se les recuerda que, el uso de la corbata, es obligatorio para todos y cada uno de dichos funcionarios.-
  - 6-El Registrador que reiteradamente omite cancelar las anotaciones de mandamientos, etc, en los Tomos y Folio Real, será sancionado; en virtud de que hay funcionarios que sólo practican tal cancelación el el Libro Diario, con el consecuente problema que esto suscita.-
- Asuntos Registrales.
- 1-Se acuerda, cambiar el procedimiento usado en la confección de minutas, al separar los conceptos de Usufructo, Uso y Habitación, cuando en un documento una persona tramite la nuda propiedad reservándose el usufructo de la misma. (Para mayor información ver fotocopia adjunta del trabajo realizado y expuesto por el señor Adolfo Vega, sobre este Tópico Registral).-
  - 2-Una finca filial (Propiedad Horizontal) sí puede afectarse a Habitación Familiar.-
  - 3-Si un bien Inmueble se afecta a Habitación, y luego se presenta un documento por medio del cual se rectifica la medida, excediéndose en los porcentajes que indica el Artículo cuarenta y seis del Código de Familia, este último documento estará defectuoso hasta tanto no se cancele la afectación dicha.-



Lic. Javier Apéstegui Zamora  
Director  
REGISTRO PUBLICO



Lic. Mario Saborio Valverde  
Sub-Director  
REGISTRO PUBLICO

Sr. Carlos Luis Camacho Monge  
Secretario COMISION DE COORDINADORES.

CRITERIO REGISTRAL

Hecho por: Adolfo José Vega V.  
Registrador Auxiliar Grupo # 2  
de Calificación.

USUFRUCTO- USO Y HABITACION.

TESIS PERSONAL:

Incorre el Registro Público, frecuentemente en un criterio errado cuando se utilizan los conceptos de Usufructo-Usó y Habitación. Y a menudo se crean Folios Reales utilizando estos 3 congéneres junto con el Folio Real de Nudo Propietario, o sea se confeccionan 4 minutas que generan 4 folios reales, lo que no es correcto trándose de una sola finca.

No puede el Registro , si se habla de Usufructo , ni siquiera utilizar las palabras Uso- y Habitación aunque estos derechos recaigan en una sola persona, o en personas diferentes. En otras palabras, y como veremos más adelante, se trata de 3 derechos reales independientes entre sí, y como también veremos es erróneo la subdivisión que hacen en el Registro de desmembrar el Usufructo en Uso y Habitación; ya que en mi concepto el Usufructo es un todo que recae sobre una cosa propiedad de otro y no es susceptible de esa desmembración.

- 1- En consecuencia si se habla de Usufructo , deberá el Registro confeccionar 1 minuta de usufructo y 1 de Nudatario únicamente.
- 2- Si en el título constitutivo se habla de Habitación deberá confeccionarse 2 minutas 1 de Habitación y 1 de Nudatario .
- 3- Si se habla de Uso , se confeccionan 1 minuta de Uso y otra de Nuda.
- 4- Si se habla de Uso y Habitación (deberá expresarse en el título constitutivo sobre que recae el uso y la habitación exactamente) y el Registro confeccionará 3 minutas: 1 de Uso , 1 de Habitación y Otra de Nuda.-
- 5- Si en el título constitutivo se habla de Usufructo , uso y Habitación, el documento estaría defectuoso, ya que estos derechos limitan a aquél, y el Usufructo no se puede limitar porque degenaría en USO O HABITACION.-
- 6- En consecuencia si se habla de Usufructo, es incorrecto utilizar Uso- Habita-

ción, porque son incompatibles.

Para entender con mayor comprensión, lo anterior y apoyar con mayor fundamento mi tesis debo remitirme y exponer a continuación en forma más breve posible, al Código Civil y Doctrina Únicamente necesaria.

Definen entre otros Brenes Córdoba, Albadalejo, Manuel Ossorio y Barragán

#### USUFRUCTO

Derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro; con tal que no se altere su sustancia aún cuando puede deteriorarse por el tiempo. Aunque sea lo normal no es imprescindible que la cosa sea fructífera, el derecho de Usufructo sobre ella faculta para usarla y obtener cualquier otra utilidad.

El Usufructo comprende esencialmente 2 cosas: la percepción de los frutos, y el uso de la cosa, ( subrayo este uso que es diferente al Uso como Usufructo imperfecto así BRENES CORDOBA, Tratado de los Bienes, 3 Edición pag. 104 ).-

#### USO

Derecho real consistente en la facultad de servirse de la cosa de otro, independientemente de la posesión de la heredad, con el cargo de conservar la sustancia de ella o de tomar sobre los frutos de un fundo ajeno lo que sea preciso para las necesidades del Usuario y de su familia.

Cuando el Uso se refiere a una casa y a la utilidad de morar en ella se llama "Derecho de Habitación".

HABITACION: Es un derecho real que confiere a su titular la facultad de ocupar con su familia un inmueble destinado a vivienda, cuya propiedad corresponde a otra persona, sin abonar precio con la obligación de conservarla y la prohibición de ceder o arrendar su derecho. Constituye una modalidad de uso. Se diferencia del Usufructo en que no admite otra clase de aprovechamiento. El derecho de Habitación puede ser

temporal o vitalicio, rigiéndose por el título de constitución ( contrato gratuito ) pero contrariamente con lo que sucede con el Usufructo no existe derecho legal de habitación.

DIFERENCIAS:

1- Usufructo es amplio, comprende los frutos y el uso de la cosa , abarca la totalidad . Es susceptible de dividirse en partes alícuota . ej: mitad del usufructo Pedro y la otra Mitad Juan, porque ambos disfrutaban del todo.

Uso: es limitado puede el usuario percibir los frutos que sean necesarios únicamente para su subsistencia y su familia. El Usuario- a diferencia del Usufructuario- no puede impedir al propietario que intervenga en todo lo relativo a los frutos que por no ser necesario a aquél pertenecen a éste.(así ALBALADEJO, pag. 91. En otras palabras el usuario puede consumir lo que necesite únicamente lo demás es del nudatario.

2- El Usufructo es general, es susceptible de ser gravado ( enajenarlo-Hipotecarlo)

Así artículo 341 C. Civil .

Uso o Habitación, son derechos personalísimos ( no se pueden gravar, ni hipotecar, ni traspasar) Art. 368 C. Civil.

3- Diferencias Uso y Habitación: con el Uso puede además de disponer en forma limitada de los frutos, de utilizar el local para vivienda o dedicarlo a otros fines ( como local comercial ( ALBALADEJO pag. 88 )

Habitación: únicamente para habitar la casa o el edificio. No se puede utilizar para otros fines si no se establece así en el título constitutivo.

De todo lo expuesto , se desprende que una propiedad puede dividirse:

en Propiedad útil llamada Usufructo -de la simple o nuda propiedad, de modo que una

y otra correspondan a personas diferentes. De modo que si recaen en una misma persona se extingue el Usufructo, el dueño actúa en calidad de propietario ( así BRENES CORDOBA pag. 82 ).-

COMENTARIO ACERCA DEL CRITERIO DE PROCEDIMIENTO REGISTRAL # 04-83 D.G.R.N. del

Lic. Jaime Weisleder . ex-director del R. Nacional.

dice don Jaime:

" ASUNTO: Confección de minutas en los casos de Usufructo:

Como es del conocimiento de los señores Registradores , el Usufructo se divide en dos derechos: 1)Recolección de frutos 2) Uso de la cosa.

EL USO se divide a su vez en a) uso y habitación. Por dicha circunstancia cada vez que se opere con el usufructo, se confeccionarán dos minutas que corresponden a los derechos sobre la nuda y sobre el usufructo. Sin embargo como excepción , se llevarán tres minutas cuando se opere con el uso (separado de la habitación) o con el derecho de habitación, una corresponderá a la nuda propiedad, otra al uso y otra a la habitación."

Observese que el criterio de don Jaime en lo que se refiere a las minutas no contradice mi criterio( Usufructo -Nuda) ( Uso, Habitación- Nuda) en este último no hay que hacer minuta de usufructo.

#### CRITICA A DICHA CIRCULAR

- 1) No es correcto lo que dice don Jaime. el Usufructo no se divide, se comprende 2 cosas: a) percepción de los frutos y b) uso de la cosa. ( no es susceptible de ser dividido son dos cosas en una sola.-
- 2) El USO tampoco se divide en Uso y Habitación , como dice el Lic Weisleder. Sino que el uso comprende también la vivienda en el caso que la hubiera, pero es diferente al Derecho de Habitación como una Modalidad del Uso. Ambos son derechos diferentes y personalísimos. La Habitación es todavía más limitado que el USO.

CASO REGISTRAL:

Fue presentado al Registro con fecha 29 de agosto de 1985 el documento 349-15835 en el cual la señora María Cecilia Herrera Alfaro dueña de un derecho de 4 décimas partes en la finca # 24340-002 que es patio con una casa y garaje.

Dicha señora RESERVANDOSE DE POR VIDA EL DERECHO DE HABITACION dona el referido derecho a Carlos Eduardo, Luis Angel y Ulises Cruz Herrera,

Entonces qué se dona? la NUDA? Efectivamente, sólo la NUDA.

Entiendo, que al reservarse la señora la Habitación, tienen los Nudatarios únicamente a la Nuda. Todos los demás atributos son del nudo propietario. Todos esos atributos están implícitos en la nuda, por eso no hay que confeccionar ninguna minuta además. Tampoco puede el Registro de Oficio crear más minutas, que no exprese título constitutivo. ( la habitacionario por los excesos en que incurra responderá al nudatario).

En todo caso aunque el documento no lo exprese lo único que está donando es la NUDA.