

EXP: 05-000078-0504-CI

RES: 000729-S1-F-2009

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas quince minutos del nueve de julio de dos mil nueve.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Heredia por **la actora, [...]**, en su condición personal y como representante en ejercicio de la patria potestad de los menores **D. y M.**, ambos de apellidos [...]; contra **el demandado 1, [...]; la demandado 2** y contra **el demandado 3, [...]**, en su condición de curador de la **codemandada 2** y en su carácter personal. Figura además, como apoderado general judicial del **codemandado 1**, el licenciado Carlos L. Mejías A., abogado, de estado civil y de domicilio no indicados. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, amas de casa y vecinos de Heredia.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la parte actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de diez millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "1) **Con lugar en todos sus extremos el presente proceso ordinario y se declare la nulidad de la escritura número: CUATROCIENTOS OCHO - SESENTA Y TRES ANTE EL NOTARIO RAFAEL SALAZAR FONSECA, ESCRITURA DE DONACIÓN** (sic) **REALIZADA POR LA DEMANDADA 2 A FAVOR DEL DEMANDADO 1, cuando existía una donación anterior bajo escritura**

número: 52 de fecha 8 de enero de 2002 sobre el mismo derecho de propiedad pero esta vez a favor de a (sic) mis hijos **D.** (sic), **M.** (sic), **K.** (sic), **A.** (sic), PARA ESE ENTONCES LOS TRES PRIMEROS MENORES DE EDAD Y LA CUARTA MAYOR, ACTUALMENTE **LOS DOS PRIMEROS MENORES (D. y M.** (sic)) SOBRE LOS CUALES ME PRESENTO COMO REPRESENTANTE, LO CUAL CORRESPONDERIA (sic) UN DERECHO A UN QUINTO PARA CADA UNO DE LOS DONATARIOS DE LA NUDA PROPIEDAD, RESERVANDOSE (sic) **LA DEMANDADA 2** EL QUINTO RESTANTE PARA SI MISMA. 2) Que se ordenara (sic) la cancelación de las citas de Inscripción (sic) ante el Registro Público al TOMO: [...], ASIENTO:[...] PRESENTADO EL 14-05-2002, A LAS: 08:54:46. 3) Que mediante Ejecutoria (sic) se ordenara (sic) la cancelación de tal anotación y la ineficacia de dicha escritura, según fue inscrita ante el Registro Público (sic). 4) Que se tendrá por eficaz y por ende la Inscripción (sic) de la Escritura (sic) **número: 52 de fecha 8 de enero de 2002, teniendo por realizada la donación que realizara la demandada 2 sobre el DERECHO 003 DE LA FINCA DEL PARTIDO DE HEREDIA MATRICULA** (sic) **DE FOLIO REAL NÚMERO: [...],** La (sic) **cual se inscribirá en la porción que les corresponde a mis hijos D.** (sic), **M.** (sic), menores de edad a la fecha LO CUAL LE CORRESPONDERIA (sic) UN DERECHO A UN QUINTO PARA CADA UNO DE LOS DONATARIOS DE LA NUDA PROPIEDAD, con todos los efectos legales y registrales correspondientes. 5) Que se ME DECLARA OCUPENTE (sic) LEGAL EN CALIDAD DE POSEEDORA Y COPROPIETARIA DE LOS DERECHOS DE ACCESIÓN que posee la suscrita con respecto a la construcción de la casa de habitación que realizara la suscrita con anuencia de la **codemandada 2** y que subsiste al derecho

de usufructo establecido posteriormente con ocasión de la donación al **demandado 3**, mediante escritura número: 3436 ante el notario Rafael Salazar Fonseca, por (sic) con fecha 7 de julio de 1994 por ser el derecho de accesión sobre la construcción de la casa de habitación anterior al mismo. 6) Que se ordenara (sic) la nulidad y por ende ineficacia del proceso de Desahucio Administrativo, número: [...] Tramitado (sic) Ante (sic) el Ministerio de Seguridad Publica (sic), por putativo el título de propiedad presentado como lo es el derecho de la nuda propiedad a nombre de **R.** y del que se ha solicitado su nulidad, asimismo por no existir mera tolerancia sino accesión de derecho de construcción a favor de la suscrita conforme lo he expuesto. 7) Que se declare mi derecho de accesión sobre la casa de habitación construida en dicho inmueble al efecto y en este sentido, se me cancelen por parte de la accionada: **demandada 2**, las mejoras que corresponden a la casa de habitación construida por la suscrita en unión matrimonial con el **codemandado 1**, en el citado inmueble, con anterioridad a que esta (sic) realizará (sic) traspasos y afectara a su favor el derecho de usufructo existente a la fecha. Y PARA TAL EFECTO SE ME CANLARAN (sic) LAS MEJORAS UTILES (sic) Y NECESARIAS QUE ME CORRESPONDEN. 8) Que se condene a los accionados al pago de ambas costas de esta acción."

2.- Los demandados contestaron negativamente interponiendo las excepciones de falta de legitimación ad causam, falta de derecho, litis pendencia, pretensión de nuestra acción y cosa juzgada, siendo resuelta ésta última interlocutoriamente; así como la expresión genérica de "sine actione agit."

3.- El Juez Ricardo Chacón Cuadra, en sentencia no. 101-R-2008 de las 15 horas 30 minutos del 24 de marzo de 2008, resolvió: *"De conformidad con lo expuesto, artículo 1, 3, 5, 9, 40, 99, 121, 123, 155, 221, 287 y 298 del Código Procesal Civil, así como artículos 1007 y siguientes, 1393, todos del Código Civil, se resuelve: Se acogen las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación opuestas por la parte demandada, se rechaza la denominada "genérica de sine actione agit" y también la litis pendencia por improcedentes. La cosa juzgada fue resuelta en forma interlocutoria. Se declara sin lugar en todos sus extremos esta demanda ordinaria de **la actora**, en su condición personal y como representante en ejercicio de la patria potestad de sus hijos menores de edad **D.** (sic) **y M.** (sic), contra **el demandado 1, demandada 2,** representada por su curador **demandado 3.** Se imponen las costas personales y procesales ocasionadas a la parte actora."*

4.- La parte actora apeló y el Tribunal Civil de Heredia integrado por los Jueces Carmen Blanco Meléndez, Roberto Tánchez Bustamente y Henry Madrigal Cordero, con voto salvado del segundo, en sentencia no. 140-03-08 de las 10 horas 30 minutos del 21 de mayo de 2008, dispuso: *"De conformidad con lo expuesto y por **MAYORIA** (sic) **SE REVOCA PARCIALMENTE** la demanda en cuanto declara sin lugar la demanda relativa a la nulidad de la escritura número cuatrocientos ocho-sesenta y tres, otorgada ante el notario (sic) público (sic) Rafael Salazar Fonseca de trece horas del trece de mayo del dos mil dos y condena en costas a la parte actora. **SE DECLARA PARCIALMENTE CON LUGAR LA DEMANDA. SE ANULA** la escritura pública número cuatrocientos ocho-sesenta y tres, otorgada a las trece horas del trece de mayo*

*del dos mil dos ante el Notario Público Rafael Salazar Fonseca, en la cual **la demandada 2** dueña a un derecho a la mitad en la nuda propiedad dentro de la propiedad inscrita al partido de Heredia matrícula numero [...], dona dicho derecho a su hijo **el demandado 1**. Se ordena la cancelación de las citas de inscripción en el Registro Público. Se declara que la donación que consta en la escritura número 52 de fecha ocho de enero del año dos mil dos, en la que la **demandada 2** dona el **DERECHO 003** de la **FINCA DEL PARTIDO DE HEREDIA MATRÍCULA DE FOLIO REAL NUMERO** (sic) [...] es válida y eficaz. Se ordena la inscripción en el Registro Público la cual se hará en la porción que les corresponda a un derecho a un quinto para cada uno de los donatarios de la nuda propiedad. Se condena en costas a los demandados. Se confirma la sentencia en todo lo demás. El Licenciado Roberto Tánchez Bustamante salva su voto y confirma la sentencia."*

6.- El **codemandado 1** formula recurso de casación indicando expresamente las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

7.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley.

Redacta la Magistrada Escoto Fernández

CONSIDERANDO

I.- En la demanda la actora, en lo personal y como madre de dos menores, **D.** y **M.**, aduce, la **demandada 2**, madre del **demandado 1**, había donado a sus hijos el 8 de enero de 2002, la mitad de la nuda propiedad del inmueble matrícula de folio real [...], surgiendo el derecho 003, pues la otra

parte se la había donado **al demandado 3**, en cuyo caso nació el derecho 001. Sin embargo, alega, el 13 de mayo de ese año, la misma señora cedió el terreno donado a sus hijos **al demandado 1**, valiéndose de que el anterior negocio jurídico no había sido inscrito en el Registro Público. Sostiene, se ha cedido dos veces el mismo derecho de propiedad a personas diferentes. Considera, el segundo donatario, al haber recibido a título gratuito ese derecho, debe responder por las obligaciones contraídas por su donante, sean en cuanto a la actora por la adquisición del valor de la casa y ante los menores de edad en cuanto al cumplimiento de la donación efectuada del mismo derecho con anterioridad. Indica, el **demandado 1** interpuso un proceso de desahucio administrativo en su contra, el cual, a su juicio no procede, porque ella tiene el derecho de adquisición sobre la casa construida en dicho predio. Solicita se declare con lugar la demanda en todos sus extremos y la nulidad de la escritura no. 408-63 realizada ante el Notario Rafael Salazar Fonseca, donde se acordó la segunda donación, otorgada por la **demandada 2** a favor **del demandado 1**. Se ordene la cancelación de las citas de inscripción ante el Registro Público al tomo [...], asiento [...] y se tenga como eficaz la inscripción de la escritura no. 52 de 8 de enero de 2002, se le declare ocupante legal en calidad de poseedora y copropietaria de los derechos de adquisición que posee sobre la casa de habitación construida con anuencia de la citada codemandada. Se ordene la nulidad, y por ende, la ineficacia del proceso de desahucio administrativo no. [...] tramitado ante el Ministerio de Seguridad Pública, por putativo el título de propiedad **del demandado 1**. Pide se le declare su derecho de adquisición sobre la casa de habitación construida en el inmueble litigioso y cancelen las mejoras

que corresponden a la casa de habitación citada; además, se condene a los coaccionados al pago de ambas costas. El **demandado 1** contestó de forma negativa. Opuso las excepciones de falta de: derecho, legitimación, la expresión genérica "*sine actione agit*", litis pendencia y cosa juzgada. A su vez, en el mismo escrito de contestación a la demanda, estableció "*formal contrademanda (reconvención) en contra de los aquí actores.*" Como pretensión solicita "*se sirva rechazar ad portas esta demanda en todos sus extremos, tal y como en derecho corresponde por ser absolutamente improcedente y carecer de toda base legal para su tramitación. Se condene a la parte actora al pago de ambas costas de esta acción y a los daños y perjuicios causados con su indebido actuar y litigar de mala fe y con ánimo de beneficiarse de su propio dolo.*" El Juzgado acogió en forma parcial la defensa previa de cosa juzgada, sólo en cuanto a las pretensiones 5 y 7, relativas a la accesión, pudiéndose continuar para resolver los demás extremos petitorios. Inconformes ambas partes apelaron. El Tribunal confirmó lo resuelto. Por su parte, **M.G.**, representante de los menores, designado por **la actora**, y mediante resolución de las 14 horas 45 minutos del 21 de abril de 2005, del Juzgado Civil de Heredia, esa persona fue "*impuesto (a) del cargo de representante de los menores **D. y M.** (...) entendido (a) de los deberes y las obligaciones que con lleva (sic) la aceptación de dicho cargo dice que acepta el cargo y jura cumplirlo bien y fielmente.*" **M.G.**, se apersonó al proceso, solicitando se declare con lugar cada una de las pretensiones de la demanda y se condene a la parte accionada al pago de ambas costas. También solicitó que esa representación se la otorgara a la madre de ellos; pedido que fue

otorgado mediante resolución de las 11 horas 38 minutos del 1 de setiembre de 2006. Por otra parte, el Juzgado Civil de Heredia, en resolución de las 9 horas 4 minutos del 23 de mayo de 2006 infirió del expediente no. [...], la **demandada 2** fue declarada en estado insania desde el 17 de mayo de 2004, y ordenó notificar todo lo actuado y resuelto al curador de la insana, para lo que se le previno a la parte actora indicar lugar exacto dónde puede ser localizado, así como un juego de copias de todo el expediente para adjuntarlo en esa comisión. El **demandado 3**, en su condición personal y como curador de la **demandada 2**, textualmente indicó *"me allano a la respuesta dada por mi hermano el demandado 1 en todos sus extremos, dado que son los mismos hechos, versan sobre el mismo objeto y se establecen en el mismo proceso."* En cuanto a la contrademanda, en resolución de las 10 horas 30 minutos del 2 de mayo de 2007 el Tribunal Superior Civil de Heredia, estimó, el demandado nunca interpuso una reconvencción con todos los requisitos que al efecto establece la ley, por lo que se tuvo por no presentada. En el pronunciamiento por el fondo, el Juez acogió las excepciones de falta de derecho y legitimación, denegó la expresión genérica *"sine actione agit"* y la litis pendencia. Declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos, e impuso ambas costas a la actora. La parte accionante, inconforme, apeló. El Tribunal, en su voto de mayoría, revocó parcialmente. En su lugar, ordenó la nulidad de la escritura pública no. 408-63 otorgada ante el Notario Rafael Salazar Fonseca, a las 13 horas del 13 de mayo de 2002 y la cancelación de las citas de inscripción en el Registro Público. Declaró válida y eficaz la donación constante en la escritura no. 52 otorgada el 8 de enero de 2002, inquiriendo su inscripción

en el Registro respectivo. Impuso las costas a los demandados, en todo lo demás, confirmó lo resuelto por el A quo.

II.- El **demandado 1** interpuso recurso de casación. Argumentó tres agravios, sin embargo, en resolución de las 9 horas 45 minutos del 2 de octubre de 2008, se rechazaron de plano los motivos uno y tres, razón por la cual, solamente se resolverá el segundo de ellos. Este reproche, es de fondo por violación directa de ley, pues considera, los ordinales 480 y 1061 del Código Civil han sido erróneamente aplicados en la sentencia combatida y, por ende contraría, los cánones 456 y 457 del Código de cita, no han sido utilizados en este caso concreto. Aduce, los preceptos aplicados en el fallo, se refieren a relaciones bilaterales, donde existen dos partes que intercambian prestaciones. Sostiene, lo anterior no puede ser de aplicación analógica a una donación, porque su naturaleza es unilateral. Incluso, dice, si esos numerales tuvieran ese uso, tendrían relevancia entre las partes intervinientes en el negocio, pero no frente a terceros. Endilga, usar como fundamento efectos de la relación interna de las partes para anular un acto jurídico de un tercero, conlleva una aplicación errada del ordenamiento en su perjuicio. Reitera, utilizar elementos de la relación entre partes para extenderlos a actos independientes, lleva implícita la transgresión de la tutela registral descrita en los artículos 456 y 457 del Código citado, pues ahí se regulan las excepciones en las cuales se permite que una acción de rescisión o resolución perjudique a terceros, siendo que, a su juicio, no se está en presencia de ninguna de ellas.

III.- En el recurso, el casacionista aduce errónea aplicación de los numerales 480 y 1061 del Código Civil, porque en la sentencia recurrida se

realizó una analogía a situaciones que no son idénticas, pues tales normas regulan la compra-venta y en el caso, se está en presencia de una donación. A su vez, estima inaplicados los cánones 456 y 457 de ese cuerpo legal, porque a la primera escritura nunca se le dio publicidad registral y por no encontrarse frente a ninguna de las excepciones donde se permite que una pretensión de rescisión o resolución perjudique a tercero. En Costa Rica, para la transmisión de bienes opera el sistema del nudo consenso, mediante el cual, basta el consentimiento de quien válidamente puede darlo, para tener por perfeccionado el negocio jurídico, salvo que en algunas circunstancias concretas sea indispensable además algún requisito formal para su sustanciación. Tal es el caso de la donación, donde se requiere que el negocio sea plasmado en escritura pública, de la manera como se explicará en el considerando siguiente. Lo anterior, opera entre partes; pues de conformidad con el numeral 455 del Código Civil, *“los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro”*. Diferente a otros países, donde se exige no sólo la transmisión del objeto sino su inscripción, sea el sistema traslativo. Al respecto, esta Sala, en sentencia no. 751 de las 10 horas 20 minutos del 6 de octubre de 2000, estimó: **“VII. Existen diferentes fuentes de los derechos reales. Están constituidas por los hechos idóneos autorizados por el ordenamiento jurídico para generar su nacimiento o constitución. Su efecto inmediato será la unión personal al nuevo titular. Como el derecho real puede o no existir en un momento determinado, nacimiento, constitución o adquisición de éste son conceptos distintos. Por ello hay diferentes sistemas de adquisición de los derechos reales, e igualmente**

distintos modos de adquirirlos. Los sistemas más conocidos son el francés, seguido también en Costa Rica, del nudo consensu, cuya exigencia para la transmisión de los derechos reales se concreta al consentimiento de las partes, sin exigirse la tradición; también está el sistema alemán, donde los derechos sobre muebles se adquieren por la simple tradición sin exigirse el contrato, y en los inmuebles por la tradición y la inscripción registral; y el sistema del título y modo de España, donde se requiere acuerdo y entrega. En todos ellos juega un papel diferente la causalidad, la tradición y la inscripción. Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, pues éstos sí son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si existe o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459 inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus."

IV.- En el caso concreto, se está en presencia de una donación, por ello, aunado a lo anterior, este negocio jurídico requiere de ciertas formalidades para surtir efectos. Tal instituto se regula en el Libro IV, Título XIII, del Código Civil, en el que se establecen todos y cada uno de los presupuestos, requisitos y condiciones en las cuales se debe llevar a cabo este acto jurídico para que sea

válido y eficaz. En lo de interés al punto de análisis, específicamente el canon 1397 de ese cuerpo normativo, dispone: *"la donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta colones. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula."* En consecuencia, de conformidad con la disposición recién transcrita, el acto de donación será absolutamente nulo si no observa la solemnidad establecida para surgir a la vida jurídica, o sea, cuando no se realiza mediante escritura pública. Así lo ha establecido esta Sala, en sentencia no. 689 de las 9 horas 50 minutos del 6 de setiembre de 2002, cuando estimó que al no cumplirse los requisitos establecidos al efecto, porque la donación realizada en ese caso fue verbal, resultaba absolutamente nula. De forma específica dispuso: *"...En segundo término, la "donación verbal" de un inmueble contraviene lo dispuesto en el artículo 1397 del Código Civil. Se trata, en consecuencia, de un título absolutamente nulo, el cual, según se expuso, no es apto para transferir la propiedad."*

V.- En el caso de examen, quedó acreditado, y así se tuvo en el fallo cuestionado, mediante escritura no. 52 otorgada ante el notario Luis Alberto Varela Campos, a las 16 horas 30 minutos del 8 de enero de 2002, **la demandada 2** donó a sus nietos, **D., K. y A.,** un quinto de un derecho a un medio en la nuda propiedad, reservándose el quinto restante para ella, del inmueble inscrito a su nombre en el partido de Heredia, matrícula [...]. En el acto compareció además **la actora,** madre de los menores, quien aceptó a

nombre de sus hijos la donación efectuada. Con lo cual, esta donación cumplió la formalidad requerida en la ley para la transmisión del bien, sea el otorgamiento mediante escritura pública. Por otra parte, del propio dicho de la actora, se desprende, esa escritura no fue presentada al Registro Público, razón por la cual, cuando la **demandada 2** otorga la segunda donación de ese inmueble a favor de su hijo, padre de los anteriores donatarios, ella aparecía como propietaria del terreno en el citado Registro; y por esta razón el segundo negocio jurídico sobre el fundo pudo ser inscrito registralmente. Al respecto, esta Sala estima, tal y como se externó en el pronunciamiento impugnado, al operar en Costa Rica el sistema del *nudo consenso* y habiéndose cumplido las formalidades que la ley exige para perfeccionar una donación, la **demandada 2**, en el segundo negocio jurídico, dispuso sobre un bien que ya no le pertenecía, o sea, realizó un negocio jurídico sobre un objeto ajeno; pues es evidente que la transmisión se había perfeccionado desde la primera donación realizada a favor de sus nietos, aunque no constara en el Registro respectivo, pues esta omisión surtiría efectos frente a terceros. Lo anterior, tiene su fundamento tanto en el ordinal 480 del Código Civil, como en el numeral 1404 del Código de cita, el cual textualmente establece, "*la donación transfiere al donatario la propiedad de la cosa donada*". En razón de ello, las normas 480 y 1061 del Código Civil, a diferencia de lo manifestado por el casacionista fueron, a juicio de esta Sala, debidamente aplicadas por la mayoría de los Integrantes del Tribunal. El primero de dichos preceptos, se encuentra ubicado dentro del Título VIII del Libro II del Código de referencia, cuyo capítulo único se titula "*de los modos de adquirir el dominio*", con lo cual, respecto de este canon, no hay

ni qué cuestionarse su aplicación analógica, tal y como lo arguye el recurrente, pues procede no sólo con relación a la compra-venta como él dice, sino para todos los modos mediante los cuales se adquiere el dominio. Sobre el segundo ordinal, sea el 1061 de ese cuerpo normativo, si bien podría cuestionarse su aplicación analógica a la donación, por encontrarse dentro del Título III del Libro III del Código Civil, el cual refiere "*de la venta*", es lo cierto que en el Título XIII de ese Código, referido a las donaciones, no hay una norma específica que haga referencia a la disposición de bien ajeno, y en virtud del numeral 12 del Código de rito, "*procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante en el que se aprecie identidad de razón, salvo cuando alguna norma prohíba esa aplicación.*" Entonces, al tratarse la donación de un negocio jurídico mediante el cual se transmite el dominio del bien, este órgano colegiado encuentra la similitud requerida por la legislación costarricense, para aplicar el supuesto normativo del precepto 1061 de ese cuerpo normativo a la donación en litigio. Nótese que tanto en la venta como en la donación se estaría disponiendo de la titularidad de un bien, que para el caso concreto de la norma en cuestión, sería nula cuando se trate de uno ajeno. En consecuencia, se estima, al igual que el Ad quem, el ordinal 1061 del Código en mención resulta aplicable analógicamente al caso concreto. Además, e independientemente de lo anterior, existen principios que se deben respetar en todo negocio jurídico, como la buena fe y el no abuso del derecho, con lo cual, la disposición de una cosa ajena, constituyéndose en una actuación fraudulenta, quebrantaría el ordenamiento jurídico. De todo lo anterior, se

logra colegir, la donación realizada por **la demandada 2** a favor de sus nietos arriba mencionados, es válida y eficaz, mientras que, la otorgada al **demandado 1** no tiene efecto alguno, por cuanto en ese momento **la demandada 2** dispuso de un bien que ya no le pertenecía, de ahí que fue bien resuelto el litigio por el Tribunal en su voto de mayoría.

VI.- En el recurso de casación incoado por **el demandado 1**, se protestan como transgredidos los numerales 456 y 457 del Código Civil, en el tanto, aduce, se quebranta la tutela registral. Lo anterior, porque a su juicio, tomar elementos de la relación interna de las partes para anular un acto jurídico de un tercero, conlleva una errada aplicación del ordenamiento jurídico; además, dice, en los cardinales citados se regulan las excepciones en las cuales se permite que una acción de rescisión o resolución perjudique a tercero, siendo que, según su parecer, en este caso no se está en presencia de ninguna de ellas. Este órgano colegiado, observa que el recurrente no cuestiona la mala fe referida al negocio concreto discutido en este proceso, cuya existencia se estimó en el fallo del Ad quem. En mérito de ello, queda incólume la sentencia del Tribunal cuando estimó la existencia de mala fe del casacionista en el acto jurídico en estudio. Así, se consideró en ese pronunciamiento: "*el señor **demandado 1** donatario de la segunda donación que se encuentra inscrita no se encuentra tutelado (sic) por la publicidad registral dado que no es un tercero de buena fé (sic), de conformidad con el numeral 455 del Código Civil. Es por esta razón, que el Tribunal por mayoría consideró que los reclamos planteados por el apelante son parcialmente atendibles. (...) por otra parte, el Tribunal por mayoría, considera que el **demandado 1** no es un tercero de buena fé (sic),*

*por lo tanto no está protegido por la publicidad registral. (...) ... el **demandado 1** quien conocía de la realidad extraregstral que existía con relación al inmueble de referencia. Es decir **demandado 1** conocía que su madre ya había donado su derecho sobre el inmueble a sus propios hijos y nietos de la señora. Aún así y dentro de un contexto de un conflicto familiar valiéndose de que la donación no aparecía registralmente y existiendo un conflicto familiar con su cónyuge que vivía en la vivienda con sus hijos, comparece y acepta la donación de su madre sobre el mismo derecho sobre el mismo inmueble. Si bien el **demandado 1** puede ser considerado un tercero, debe entenderse que no es un tercero de buena fé (sic) y no lo ampara la publicidad registral."*

Estima este órgano decisor, la tutela otorgada por la publicidad registral no cubre al **demandado 1**, toda vez que, tal y como se estima en la sentencia impugnada, no es considerado tercero de buena fe. Él es el padre de los donatarios del primer negocio jurídico e hijo de la donante; además, las dos escrituras se otorgaron en un corto espacio de tiempo, se distancian una de otra solamente cinco meses y unos días. Los acontecimientos cuestionados se suscitan dentro de un entorno familiar muy cercano, con lo cual, en el mismo sentido que ha dicho el Tribunal, sostiene esta Sala, según las reglas de la sana crítica, hacen concluir que el **demandado 1**, sabía de la primera donación realizada a favor de sus descendientes. En mérito de lo expuesto, se reitera, los numerales 456 y 457 ambos del Código Civil, cuya inaplicación reclama, no es procedente. Ello por cuanto, al no haber existido buena fe por parte del recurrente, no puede estarse al amparo registral; y no puede alegar, que el negocio efectuado entre la **demandada 2** y sus nietos no afecta la donación

realizada a su favor, porque en efecto, ante esta circunstancia (mala fe) su negocio queda insubsistente, siendo la donación a favor de sus nietos los menores válida y eficaz; tal y como fue razonado en el pronunciamiento combatido. Por esta razón, aunque la vinculación entre partes sea ajena a la relación con un tercero, en este caso concreto, **el demandado 1** por las razones indicadas, no es un tercero a los fines de ampararse a la fe registral, y por tanto el negocio realizado con su madre, se ve afectado por la donación que ella había realizado anteriormente a favor de los menores, hijos **del demandado 1**. Se reitera, es un tercero de mala fe cuyo derecho no está amparado por la publicidad registral reclamada. En mérito de lo expuesto, el reproche deberá rechazarse.

VII.- Con fundamento en lo que viene razonado, el recurso ha de denegarse con sus costas a cargo del recurrente (ordinal 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso, son sus costas a cargo de quien lo interpuso.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

**Óscar Eduardo González Camacho
Fernández**

Carmenmaría Escoto

IPREINFALKL/MCAMPOSS