



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0377-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

PAULA ROJAS GUTIERREZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-0981-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0123-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas veintinueve minutos del cinco de marzo de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora **PAULA ROJAS GUTIÉRREZ**, cédula de identidad 2-0690-0142, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:05 horas del 9 de junio de 2025.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento inició por medio del escrito presentado por la señora **PAULA ROJAS GUTIÉRREZ**, cédula de identidad 2-0690-0142, el 28 de mayo de 2025 en el que denunció una posible inexactitud en la publicidad



registral de la finca de Alajuela matrícula 415853.

Manifestó la promovente que la inexactitud en la publicidad registral se originó a partir de la inscripción del testimonio de escritura presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 76557, pues en ese documento se solicitó la cancelación del derecho de usufructo publicitado en la finca de Alajuela matrícula 415853-005, pero el registrador, al inscribir el acto rogado de cancelación del usufructo, cometió el error de acrecer el derecho del usufructuario correspondiente a la submatrícula 004 propiedad de la señora Silvia María Gutiérrez Aguilar; a criterio de la solicitante, lo correcto era consolidar el derecho 005 con la nuda propiedad (derechos 001, 002 y 003) por lo que solicitó rectificar el efecto registral incorrecto generado con la cancelación del derecho 005.

El Registro Inmobiliario denegó las diligencias promovidas y ordenó el cierre y el archivo del expediente administrativo de origen mediante resolución de las 13:05 horas del 9 de junio de 2025 porque el artículo 364 del Código Civil establece que el derecho de usufructo perteneciente a las personas que fallezcan acrece los derechos de los usufructuarios sobrevivientes (folios 25 a 28 vuelto del expediente principal).

Inconforme con lo resuelto la señora **PAULA ROJAS GUTIÉRREZ** de calidades mencionadas, interpuso recurso de apelación (folios 33 y 34) contra la resolución denegatoria y formuló los siguientes agravios:

1. La resolución apelada incurre en una contradicción grave al afirmar



que las señoras son usufructuarias originarias, pero a la vez se reconoce que una de ellas tenía el dominio pleno del bien. La señora Silvia no tenía derecho sobre el inmueble antes de la adjudicación, su derecho al usufructo se constituyó por donación parcial, mientras que el de la señora María de los Ángeles proviene del dominio total y solo fue reservado.

2. La Administración no analizó cada uno de los elementos legales mínimos que exige el artículo 364 del Código Civil y la Guía de Calificación Registral para aplicar el acrecimiento, esto es una omisión en el deber de motivación del acto administrativo. No se pretende que el Registro Inmobiliario se aparte de la ley, por el contrario que esta se aplique, ya que, al corroborar el origen y naturaleza de los actos jurídicos referentes a la constitución del usufructo, no se aplicaron los requisitos exigidos por la normativa citada; el Registro no aplicó su misma directriz.

3. Reservarse el usufructo no es jurídicamente lo mismo que constituirse como beneficiario de él. La señora María de los Ángeles no puede considerarse cousinguaria con Silvia porque ya ostentaba ese derecho. No hay fundamento para aplicar el acrecimiento cuando hay actos jurídicos diferenciados en el origen. La coincidencia en una misma escritura no convierte actos distintos en simultáneos ni originarios, en la cronología de los movimientos de la sucesión, donación de la nuda propiedad, donación parcial del usufructo y la reserva del usufructo, se demostró que no hubo un solo acto constitutivo simultáneo a favor de varias personas; sino que se realizaron actos diferentes, con momentos y causas propias. De ahí que, no se ajuste al ordenamiento jurídico aplicar el artículo 364 del



Código Civil, el cual exige que los usufructos se constituyan de manera conjunta, simultánea y sin divisiones proporcionales.

4. De admitirse la interpretación de la figura de usufructo efectuada por el Registro Inmobiliario, se reconocería como usufructo conjunto lo que en realidad fue una cadena de actos diferentes con causas y momentos propios; esto arrebató injustamente a las nudas propietarias de consolidar el derecho que les corresponde por ley, conforme lo establece el artículo 365 del Código Civil; además al no cumplirse con los requisitos del artículo 364 del Código Civil, el medio del usufructo reservado que se encontraba a nombre de la señora María de los Ángeles Aguilar Cortés, no opera el acrecimiento del medio de usufructo donado a la señora Silvia María Gutiérrez Aguilar. Por ende, al cancelar la reserva de la mitad del usufructo de María de los Ángeles Aguilar Cortés, se debe restituir a cada nuda propietaria el porcentaje de un tercio como plenas propietarias de esa proporción, según lo establece el artículo 365 del Código Civil.

Solicitó que se declare con lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución recurrida, para que se suprima el acrecimiento del usufructo en favor de la señora Silvia María Gutiérrez Aguilar, además se asigne el medio del usufructo reservado a favor de las nudas propietarias las señoras Paula, Claudia y Daniela, de apellidos Rojas Gutiérrez (un tercio a cada una) y se mantenga el medio donado a la señora Silvia Gutiérrez Aguilar.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite los hechos probados que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario consignó en el considerando segundo de la resolución impugnada.



TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen elementos que demuestren la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria en la finca de Alajuela matrícula 415853.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes que consten en la publicidad registral de un inmueble determinado, sea que esta inexactitud en la publicidad sea de origen registral o extrarregistral; así lo establece el artículo 262 del Reglamento General del Registro Inmobiliario:

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

De este modo se desarrolla un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes en la publicidad registral, sea que esta inexactitud provenga del actuar del funcionario



registral (origen registral) o de la actividad de titulares o profesionales externos al Registro Inmobiliario (origen extrarregistral).

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que se encuentran autorizados en el ordenamiento jurídico vigente, ello en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) contenido también en el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que dispone que la Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y solo podrá realizar los actos autorizados por el derecho sustantivo.

Así las cosas, conforme al principio de legalidad mencionado se requiere que exista una inexactitud en la publicidad registral para autorizar la apertura de un procedimiento de gestión administrativa y anotar la medida cautelar de nota de advertencia que ordena el artículo 255 del Reglamento General del Registro Inmobiliario; de manera que en el procedimiento deberá sanearse la inexactitud registral de origen, pero en el caso contrario, el Registro Inmobiliario ordenará la inmovilización del asiento registral que soporta la inexactitud denunciada, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 256 de dicho Reglamento.

En el caso de examen, el Registro Inmobiliario no autorizó la apertura de la gestión administrativa, tampoco ordenó cautelar los asientos registrales mediante nota de advertencia administrativa porque determinó que no existe inexactitud de origen registral que se deba investigar en la calificación y la inscripción registral del instrumento



público con citas de presentación tomo 2024, asiento 76557 contrario a los hechos denunciados por la promovente.

La recurrente afirmó que la inexactitud registral está contenida en el instrumento público presentado al Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 76557 porque la usufructuaria de la submatrícula 004 de la finca Alajuela matrícula 415853 solicitó la cancelación del usufructo de la submatrícula 005 por el fallecimiento de la titular, señora María de los Ángeles Aguilar Cortés, cédula de identidad 2-0193-0203; sin embargo, el registrador además de cancelar el derecho de usufructo de la submatrícula 005, acreció el derecho de usufructo de la titular de la submatrícula 004, señora Silvia María Gutiérrez Aguilar.

Resulta claro para este Tribunal que el registrador del Registro Inmobiliario, conforme a derecho y a lo rogado por la parte legitimada, canceló el derecho de usufructo con submatrícula 005 y en el mismo acto acreció el derecho de usufructo publicitado en la submatrícula 004 a favor de la usufructuaria sobreviviente, por ese motivo la señora Silvia María Gutiérrez Aguilar ahora es la propietaria registral de la totalidad del derecho de usufructo de la finca de Alajuela matrícula 415853, submatrícula 004.

El acto se ajusta a derecho, empero, previo a citar la normativa coligada a este caso, debe acentuarse que toda cancelación o movimiento registral tocante a un derecho de usufructo requiere un análisis jurídico del instrumento público que motivó el nacimiento a la vida jurídica de ese derecho, pues solo a partir de tal análisis se podrá determinar con certeza jurídica el título traslativo de dominio, las



reservas de las partes, los plazos del derecho de usufructo y otras condiciones que fundamentan y determinan cuáles son los derechos que deben acrecerse a partir de la cancelación de un derecho de usufructo.

En el caso de estudio, los derechos de nuda propiedad y de usufructo de la finca de Alajuela matrícula 415853 devienen de un solo acto de distribución y partición ordenado en el proceso sucesorio del causante Enrique Tomás Gutiérrez Aguilar, cédula de identidad 1-0569-0445, tramitado por el Juzgado Civil de Alajuela con expediente 21-00064-638-CI. La adjudicación se practicó conforme al artículo 133.1 del Código Procesal Civil que en lo de interés dicta:

ARTÍCULO 133.- Distribución y partición de bienes sucesorios.

133.1 Distribución por acuerdo de interesados. Firme la declaratoria de sucesores, aprobado el inventario y si no existen controversias pendientes de resolución, todos los interesados, de común acuerdo, sin necesidad de autorización expresa, podrán disponer sobre la distribución de los bienes. Si se tratara de bienes que deben registrarse, el convenio deberá hacerse constar en escritura pública, de la cual se enviará copia auténtica al tribunal. En los demás casos, se comunicará lo convenido.

[...]

La distribución y partición de la finca de Alajuela matrícula 415853 consta debidamente estipulada en el testimonio de la escritura pública número 131 visible al folio 177 frente del tomo 12 del protocolo de la notaria Gabriela Rodríguez Sánchez, presentado en el Registro Inmobiliario al tomo 2022, asiento 278230 (folio 11 a 13 de



expediente de origen); note la recurrente que la señora María de los Ángeles fue declarada heredera en aquel proceso sucesorio, es decir queda claro que no era la titular de la finca como afirmó la agravante en sus alegatos, tampoco era, ni fue titular del derecho de usufructo antes de la distribución del acervo hereditario.

Debe notar la recurrente que la señora María de los Ángeles nunca fue titular registral del dominio pleno pues fue declarada heredera universal de aquel proceso de sucesión y esta condición no le concede derechos de propiedad, si no hasta el momento procesal oportuno que será la distribución y partición del haber hereditario, acto en el cual, la única heredera universal de aquel proceso sucesorio, dispuso la adjudicación de la forma en que consta en el instrumento público indicado (tomo 2022, asiento 278230).

Por lo anterior, se rechazan todos los agravios de la recurrente pues de acuerdo con el citado instrumento público, la señora Silvia María adquirió su derecho de usufructo de forma originaria en el mismo acto de distribución y partición del acervo hereditario, note la recurrente que, la única heredera, María de los Ángeles fue quien distribuyó y adjudicó el derecho de un medio del usufructo a favor de la señora Silvia María mediante donación; dispuso además en ese mismo acto de partición, adjudicarse para sí la otra mitad del usufructo; tome en cuenta la agravante que la señora María de los Ángeles no estipuló que se reservaba el usufructo, si no que “se adjudica para sí” ese derecho, lo cual confirma el carácter adjudicatorio de dicho instrumento público.

En cuanto a la constitución del usufructo y los derechos del



usufructuario, el artículo 335 del Código Civil establece:

ARTÍCULO 335.- Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles e inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles.

(El subrayado no corresponde al texto original).

Asimismo, el artículo 1404 del Código Civil dispone: “la donación trasfiere al donatario la propiedad de la cosa donada.”

Por tal razón se rechazan los agravios referidos a que las usufructuarias no adquirieron su derecho de usufructo en el mismo acto de distribución y partición del bien sucesorio, toda vez que el documento es claro en cuanto a la hora y fecha del acto de distribución, partición y adjudicación de los derechos de usufructo, resultando que la única heredera distribuyó por donación, la mitad del usufructo de la finca inventariada a favor de doña Silvia (1/2) y se adjudicó para sí, la otra mitad del derecho de usufructo (1/2 a favor de doña María de los Ángeles); también consta que distribuyó por donación la nuda propiedad de la finca a favor de Paula, Claudia y Daniela, todas Rojas Gutiérrez.

Aunado a lo anterior, la recurrente afirmó en sus agravios (ver segundo agravio) que la señora Silvia no poseía ningún derecho sobre la finca de Alajuela matrícula 415853, antes del acto de adjudicación y distribución del bien heredado, este alegato también brinda certeza y confirma que la señora Silvia adquirió su derecho de usufructo



publicitado de modo originario, al momento de la distribución y partición antes comentado.

Igualmente se rechazan los agravios de la apelante referidos a que la señora María de los Ángeles Aguilar Cortés era la titular registral del dominio pleno de la finca de Alajuela matrícula 415853, toda vez que ha quedado demostrado que la señora María de los Ángeles fue declarada única heredera y fue en el acto de distribución y partición que se adjudicó la otra mitad del derecho de usufructo.

Tome en cuenta la agravante que, previo al acto de distribución, partición y adjudicación antes mencionado, el señor ENRIQUE TOMÁS GUTIÉRREZ AGUILAR, cédula de identidad 1-0569-0445, causante de aquel proceso sucesorio, era quien figuraba como propietario registral y dueño del dominio pleno de la finca antes aludida, y no como afirmó la recurrente en sus alegatos.

De todo lo anterior se colige que no existe inexactitud registral que investigar en la publicidad de la finca de Alajuela matrícula 415853, ni en el proceso de calificación y de inscripción registral del instrumento público presentado al Registro inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 76557, toda vez que el registrador procedió a cancelar el derecho de usufructo con submatrícula 005 conforme a lo rogado por la parte compareciente legitimada, acreciendo el derecho de usufructo publicitado en la submatrícula 004 de tal finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 364 del Código Civil que establece:

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.

En el mismo sentido, este Tribunal mediante el voto 271-2009 de las 09:30 horas del 24 de marzo de 2009 dictó:

...interesa analizar la extinción del usufructo como consecuencia de la extinción del usufructuario. Dada su naturaleza temporal, cuando el usufructo se otorga a favor de personas físicas, se extingue con la muerte de ellas, y no pasa a sus herederos, pudiendo únicamente cederlo inter-vivos con el límite temporal de la vida del usufructuario. Y tratándose de personas jurídicas no puede otorgarse por más de treinta años.

Lo anterior se infiere de lo establecido en el artículo 359 y 364 del Código Civil, ya que no interesa si el usufructuario ejerce su poder sobre una parte o la totalidad del bien, sino que el espíritu [...] radica, en que ese usufructuario o usufructuarios, disfruten de la cosa en su totalidad hasta su fallecimiento, y en el caso de que el usufructo sea en provecho de varias personas, el derecho de los que fallezcan acrezca a los sobrevivientes.

Nuestra legislación no admite el usufructo a favor de dos ó más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente, según expresa el artículo 336 del Código Civil. Es permitido, en cambio, el usufructo pluripersonal –también conocido en doctrina como simultáneo– y el parcial. La doctrina nacional así lo ha reconocido, explicando que es dable *“establecer el usufructo en beneficio de dos o más personas para que lo gocen al mismo tiempo, cada una en proporción al derecho que se le*



*concede. En tal caso, si el usufructo es de por vida, la parte del que muere acrece las partes de los otros, salvo estipulación contraria". (El subrayado no es del original) (Alberto Brenes Córdoba. (2001). *Tratado de los Bienes*. (7ª Ed.) San José: Editorial Juricentro, p. 116).*

(El subrayado no corresponde al texto original).

En cuanto a la jurisprudencia citada por la recurrente, los presupuestos de aquel proceso no corresponden al caso examinado, pues en el presente asunto se ha demostrado que las usufructuarias adquirieron sus derechos de usufructo en el mismo acto de distribución y partición del haber hereditario, resultando que la única heredera, se adjudicó para sí un medio del derecho y adjudicó por donación la otra mitad del derecho de usufructo a la señora Silvia María Gutiérrez Aguilar, cédula de identidad 2-0376-0417 titular de la submatrícula 004 de la finca de Alajuela matrícula 415853; contexto jurídico que resulta muy diferente a la jurisprudencia aportada por la agravante.

Por lo anterior, este Tribunal no puede acceder a las pretensiones y agravios de la recurrente y debe confirmar la resolución venida en alzada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora PAULA ROJAS GUTIÉRREZ, de calidades mencionadas y confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:05 horas del 9 de junio de 2025.



POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora PAULA ROJAS GUTIÉRREZ, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:05 horas del 9 de junio de 2025; la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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 para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Celso Fonseca Mc Sam

dcd/KQB/ORS/CMCh/GBM/CFM



DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53