



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0497-TRA-RI
GESTION ADMINISTRATIVA DE OCURSO
JOSÉ FÁBIO VINDAS ESQUIVEL, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE ORIGEN 2025-563-RIM)
REGISTRAL

VOTO 0221-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas cuatro minutos del trece de abril de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado José Fabio Vindas Esquivel, en su condición de notario público autorizante del documento con citas de presentación al tomo 2024 asiento 530344, presentado al Diario en fecha 23 de julio de 2024, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 11:55 horas del 27 de agosto de 2025.

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 18 de marzo de 2025, la Dirección del Registro Inmobiliario recibe documento suscrito por el



abogado José Fabio Vindas Esquivel, en su condición de notario público autorizante del documento con citas al tomo 2024 asiento 530344; mediante el cual interpone diligencias ocurrales contra la calificación formal 2024-123-RE, de la Subdirección Registral, del 24 de septiembre de 2024, que confirmó el defecto apuntado: “DEBE DAR FE CON VISTA EN LAS CITAS DEL REGISTRO RESPECTIVO DE LA INSCRIPCIÓN Y VIGENCIA DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES. SE MANTIENE DEFECTO, RAZÓN NOTARIAL APORTADA NO SE RELACIONA AL ACTO REALIZADO EN TESTIMONIO.” Debido a que no comparte el motivo dado por el Registro para mantener el defecto, ya que la escritura otorgada no solo se encuentra ajustada a derecho, sino que, también se encuentra respaldada por la jurisprudencia de la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia (resolución 1062-2010 de las 09:20 horas del 30 de julio de 2010), que corrobora su validez. Por lo que, solicita se revoque el defecto, y se proceda con el cambio del estado civil de la señora Leda Badilla Chavarría, en el asiento de inscripción del inmueble de la provincia de San José, matrícula 652002 objeto del presente estudio.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:50 horas del 7 de abril de 2025, resolvió: “I.- Ordena la apertura del expediente administrativo 2025-0563-RIM a efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite. II.- Hacer constar en la marginal del documento tomo 2024 asiento 530344 que fueron abiertas diligencias ocurrales a solicitud del licenciado José Fabio Vindas Esquivel, notario público autorizante del documento de citas tomo 2024 asiento 530344, con el número de expediente 2025-0563-RI-RIM. III.-Conferir audiencia hasta por el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación



de esta resolución a las siguientes personas: **a) Leda Badilla Chavarría**, cédula de identidad 1-0409-1151, titular registral de la finca de San José matrícula 652002 y **b) Gonzalo Valverde Calvo**, cédula de identidad 3-0273-0701, en su condición de apoderado generalísimo de la **Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo de la UCR**, cédula jurídica 3-007-045125, acreedora hipotecaria de primer grado de la finca de San José matrícula 652002. Además, **se conferirá audiencia a la sucesión de quien fuera en vida el señor Julio Bejarano Murillo**, cédula de identidad 1-0187-0304, en su condición de conyugue de la señora Leda Badilla Chavarría, sin embargo, por ignorarse sobre cuales personas recae tal calidad, se notificará mediante Edicto en el Boletín Judicial, corriendo este emplazamiento a partir del día siguiente de la respectiva publicación. ..." (Folio 38 a 43 vuelto)

Mediante escrito presentado el 29 de mayo de 2025, se apersona el señor **Gonzalo Valverde Calvo**, en su condición de apoderado generalísimo de la **Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo de la UCR**, en defensa de la garantía hipotecaria, establecida en las citas de inscripción 2015-173627-01-0002-001, en garantía colateral al crédito a cargo de la persona afiliada Leda Badilla Chavarría. (Folio 45)

Mediante escrito del 9 de junio de 2025, se apersona **Leda Badilla Chavarría**, en su condición de titular registral de la finca de San José matrícula 652002, quien ratifica todo lo actuado por el licenciado José Fabio Vindas Esquivel, y en ese mismo acto lo autoriza para que realice todas las gestiones necesarias a efecto de rectificar su estado civil en el asiento de inscripción del inmueble objeto del presente procedimiento. (Folio 47)



Se emite publicación en el boletín judicial, a efecto de notificar a la sucesión de quien fuera en vida el señor Julio Bejarano Murillo. (Folio 49 a 51)

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:55 horas del 27 de agosto de 2025, resuelve denegar las diligencias ocursoales presentadas por el abogado José Fabio Vindas Esquivel, notario público autorizante del documento con citas de presentación al tomo 2024 asiento 530344; al confirmar la calificación formal 2024-123-RE, emitida por la Subdirección Registral, por consiguiente, los defectos señalados al testimonio denegando su inscripción. Además, remite a la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, para que el Registrador a cargo, o cualquier funcionario destacado en esa unidad de trabajo, continúe con el trámite correspondiente del documento, y proceda a incluir una razón marginal en el Libro de Diario, indicando el número de expediente y la fecha y hora de la presente resolución. Notificación realizada el 8 de septiembre de 2025. (Folio 59 a 74)

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el licenciado José Fabio Vindas Esquivel, en cuanto a los argumentos de la apelación señaló:

1. La resolución realiza un análisis restrictivo del artículo 41 del Código de Familia, al establecer que la renuncia de gananciales únicamente es válida si se efectúa en capitulaciones matrimoniales o en un proceso sucesorio; debido a que en dicho numeral se autoriza a las partes a renunciar sobre sus derechos gananciales ya sea por capitulaciones o en convenio que se haga en escritura pública, tal y como la compareciente y su esposo lo hicieron en 1998 mediante escritura 55 ante el notario



Melvin Rojas Ugalde. Por lo que, ni la norma ni la jurisprudencia indica que dicho convenio debe ser exclusivamente un convenio de divorcio por mutuo acuerdo.

2. La escritura mediante la cual las partes renuncian a pedirse gananciales es clara, cumple con el haberse constituido en convenio público e inclusive cuenta con respaldo normativo, pues el texto en su literalidad indica: "Manifiestan los comparecientes en su carácter personal, que siendo cónyuges entre sí y para los efectos del numeral cuarenta y uno del Código de Familia, RENUNCIAN mutua y recíprocamente a exigirse GANANCIALES o participación alguna respecto de los bienes de su cónyuge, de cualquier naturaleza que sean y cualquiera que haya sido la fecha, forma y causa de adquisición."
3. Se omite aplicar jurisprudencia vinculante de la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, voto 1062-2010 de las 9:20 horas del 30 de julio de 2010; en materia de familia, y por ende, en el caso que nos ocupa, debe aplicarse también dicho análisis.
4. Existe contradicción con la jurisprudencia del Tribunal de Familia, la cual ha reconocido expresamente la validez de renunciaciones a gananciales otorgadas en escritura pública. (Voto 678-2013 de las 14:52 horas del 13 de agosto de 2013)
5. El recurrente manifiesta que no encuentra motivo para que el Registro, mantenga el defecto calificado en la presentación del documento al tomo 2024 asiento 530344, realizada a derecho y no existiendo motivo legal para no proceder con la inscripción del cambio de estado civil; debiendo ser el mínimo aceptado para cambiar el estado civil de la compareciente, pues en el año 1998, el señor Bejarano Murillo renunció a su derecho de



ganancial sobre el inmueble mencionado y de lo cual el suscrito dio fe.

Solicita se revoque el defecto y se proceda con el cambio del estado civil de la compareciente.

Asimismo, luego de la audiencia conferida por este Tribunal, el señor Gonzalo Valverde Calvo en su condición de representante de la Junta Administradora de Fondos de Ahorro y Préstamo de la Universidad de Costa Rica, se apersona y manifiesta, entre otras consideraciones que, se reconozca expresamente que la discusión sobre capitulaciones matrimoniales y rectificación de estado civil no afecta la hipoteca inscrita a favor de JAFAP; además, se mantenga la vigencia y prioridad registral de la garantía hipotecaria, independientemente del resultado del recurso.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en el considerando cuarto de la resolución venida en alzada; y se adiciona para los efectos de presente resolución lo siguiente:

- Del contenido de la circular DPJ-025-2023 del 17 de agosto de 2023, de la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, sobre “capitulaciones matrimoniales”, sus alcances e interpretación dada al numeral 466 inciso 7° del Código Civil, se colige que las capitulaciones se inscribirán únicamente cuando regulan el régimen de comunidad de bienes; y la renuncia de los consortes sobre la ganancialidad de los bienes no requiere inscripción.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no advierte



hechos de tal naturaleza que sean de interés para las resultados del presente caso.

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. I.- SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL OCURSO. El recurso es el medio de impugnación diseñado y ordenado por nuestro ordenamiento jurídico a fin que el promovente debidamente legitimado, solicite revocar la calificación formal dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario y que confirmó la “suspensión o bien la denegación formal” de la inscripción registral de un instrumento público determinado; resultando además, que para incoar este proceso se requiere de la exposición de “motivos y razones legales en que se apoya” el ocursoante para impugnar lo resuelto por el funcionario registral competente; así lo establece el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en adelante Ley 3883.

[...]

ARTICULO 18.- Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, **exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción.** El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de



derechos de registro o impuestos.

[...] (el énfasis es propio)

Este recurso de impugnación a la calificación formal 2024-123-RE fue resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, conforme a lo preceptuado por el artículo 46 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Ejecutivo 44647-MJP), de observancia necesaria en atención del transitorio IV que establece que “Todos los procedimientos administrativos regulados por este decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento en lo que favorezca” por lo que, el artículo 46 del Reglamento vigente ibidem indica:

[...] Artículo 46.- Procedencia del ocurso. Si la persona profesional responsable no se conformare con la resolución dictada por la persona subdirectora competente, en el recurso formal de oposición a la calificación, podrá promover el ocurso como segunda instancia formal.

Cuando el ocurso se refiera a la consignación de defectos en documentos presentados para inscripción ante el Departamento Inmobiliario Registral, la solicitud deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, en forma conjunta con el documento, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación provisional, exponiendo los motivos, razones legales o técnicas en que se sustenta.

[...]

En procura de que la resolución final del procedimiento ocursal se



ajuste a los principios de debido proceso y de legalidad (artículo 4 de la Ley 3883 en relación con el numeral 11 de la Constitución Política), el órgano director del ocurso posee el deber de brindar audiencia y notificar a todos “los demás interesados” en las resultas del proceso (artículo 21 de la Ley 3883) a fin que las partes logren clarificar los motivos por los cuales consideran que la calificación formal impugnada y la calificación ejercida por el Registrador se encuentra contraria a las leyes, y los reglamentos respectivos, así también lo dicta el artículo 48 del Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente:

[...] Artículo 48.- Resolución de la Dirección. Recibida la solicitud del ocurso y vencidas las audiencias, la persona directora decidirá en resolución debidamente razonada, con indicación de los fundamentos legales y técnicos, sobre los defectos consignados al documento o sobre la cancelación del asiento provisional. La persona directora deberá dictar la resolución dentro del mes siguiente al vencimiento de las audiencias concedidas. Esta resolución se notificará a la persona ocursoante, así como a las demás personas interesadas que se hubieran apersonado. [...]

En este orden de ideas, el ocurso examina la calificación registral, entendida esta como el examen o verificación de los requisitos formales y sustantivos que el Registrador, realiza a un instrumento público determinado, con el fin de comprobar que el documento se encuentre conforme al bloque de legalidad; de tal manera que si se ajusta al marco regulatorio correspondiente el Registrador deberá inscribir el instrumento público; caso contrario si existiera alguna



falencia, el funcionario registral, en atención al Principio de Legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) deberá suspender y denegar la inscripción del título, dejando constancia en la “minuta de defectos” o en las “marginales” correspondientes, de las razones jurídicas por las cuales se fundamenta la denegatoria en la inscripción del documento asignado.

Además, los artículos 159, 166, 168 del Reglamento General del Registro Inmobiliario establecen:

[...] Artículo 159.- Calificación de documentos. La calificación de los documentos consiste en la verificación de los requisitos legales, técnicos, generales o especiales requeridos y la confrontación con la publicidad registral inmobiliaria actual, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones del marco de calificación registral vigente. Al momento de calificar, la persona registradora se atenderá tan solo a lo que resulte del título, sin prejuzgar sobre la validez de éste o de la obligación que contenga.

La persona registradora procederá a realizar la calificación, respetando el orden en cuanto a la fecha de presentación de los documentos, en el plazo máximo de ocho días naturales. Establecido en el artículo 3 de la Ley de inscripción sobre documentos en el Registro Público, Ley 3883.

[...]

Artículo 166.- Inscripción. Superada la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y aspectos tributarios, así como la etapa de revisión del acto o negocio jurídico rogado, la persona registradora procederá a la autorización de inscripción del



documento, generando, modificando o cancelando el respectivo asiento registral, según corresponda.

[...]

Artículo 168.- Suspensión de la inscripción. La persona registradora suspenderá la inscripción de aquellos documentos, hasta por el plazo de tres meses, contado a partir de su presentación, cuando en la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, no se hubiese acreditado el pago total de los rubros relacionados con los actos o negocios jurídicos rogados, pero al menos se haya cancelado el monto mínimo del arancel registral.

Una vez cumplida la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, procederá la revisión del acto o negocio jurídico rogado, y la persona registradora suspenderá la inscripción de los documentos, hasta por el plazo de un año contado a partir de su presentación, cuando contengan defectos en aplicación del marco de calificación registral vigente. Los defectos generados, tanto en la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, como en la etapa de revisión del acto o negocio jurídico rogado, deberán estar sustentados jurídicamente en norma de rango legal o reglamentario.

Las personas interesadas deberán presentar el documento para su inscripción, durante el término de vigencia del asiento de presentación, con la corrección de los defectos que dieron origen a la suspensión.

Si el documento no es subsanado en los términos indicados, el asiento de presentación caducará y al inscribir nuevos títulos se hará caso omiso de la anotación procediendo de oficio a su



cancelación.

[...]

Consecuentemente el Registrador deberá inscribir los instrumentos públicos que se ajusten al bloque de legalidad vigente y en su función de calificación registral se sujetará al contenido del instrumento público sometido a examen y a las estipulaciones de las partes legitimadas, es decir que tanto el Registrador y los demás funcionarios registrales deben conformarse de “lo que resulte del título” tal y como lo establece el artículo 27 de la ley 3883:

[...] ARTICULO 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse. [...] (lo resaltado es propio)

Ahora bien, para el caso sometido a estudio, conviene determinar previamente que el Registrador, luego de calificar el testimonio de escritura al tomo 2024 asiento 530344, conforme al marco de calificación registral consignó como defecto: “DEBE DAR FE CON VISTA EN LAS CITAS DEL REGISTRO RESPECTIVO DE LA INSCRIPCIÓN Y VIGENCIA DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES; y en una segunda presentación donde el notario encargado adjunta una razón notarial a efectos de subsanar el defecto señalado, el Registrador bajo una nueva minuta de calificación le indica: SE MANTIENE DEFECTO, RAZÓN NOTARIAL APORTADA NO



SE RELACIONA AL ACTO REALIZADO EN TESTIMONIO.” Defectos que fueron ratificados por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante calificación formal 2024-123-RE, del 24 de septiembre de 2024.

El defecto se consignó, en virtud de que para autorizar la inscripción del documento bajo citas de presentación al tomo 2024 asiento 530344, del 27 de julio de 2024, el notario Vindas Esquivel, debía dar fe con vista en las citas de la inscripción y vigencia de las capitulaciones matrimoniales de los señores Leda Badilla Chavarría y Julio Bejarano Murillo, a efectos de aclarar lo relativo a la ganancialidad de la finca de San José, matrícula 652002; en virtud que al solicitarse en dicho testimonio el cambio de estado civil de la señora Leda Badilla Chavarría (actualmente viuda), y constar que contrajo nupcias con el señor Julio Bejarano Murillo, el 7 de octubre de 1989, y con posterioridad a dicha unión comparecieron el 10 de enero de 1998, ante el notario público Melvin Rojas Ugalde para otorgar escritura referida a un acuerdo de gananciales, estando para ese momento el vínculo matrimonial vigente; y siendo que para ese momento los acuerdos respecto a la distribución de bienes gananciales solo podía constituirse bajo la figura de capitulaciones matrimoniales, y ser inscritas en el Registro de Personas Jurídicas, para ser válidas; siendo ello el motivo por el que se consignó el defecto supra indicado, y conforme al artículo 41 del Código de Familia.

Ante el ocurso interpuesto por el notario público José Fabio Vindas Esquivel; el Registro Inmobiliario, mediante la resolución venida en alzada, procedió a denegar las diligencias ocurrales, y confirmar la calificación formal 2024-123-RE, al determinar que los defectos



señalados al testimonio al tomo 2024 asiento 530344, no fueron subsanados, siendo el eje de su argumentación la necesaria inscripción de las capitulaciones ante el Registro de Personas Jurídicas.

II.- SOBRE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES. Este Tribunal estima que, para la forma en la que se resuelve, más allá de citar la doctrina y normativa referida a las capitulaciones matrimoniales, que fue bien expuesta en la resolución recurrida; para los efectos del presente estudio es importante centrarse y traer a colación la circular de la Dirección del Registro de Personas Jurídicas, DPJ-025-2023, del 17 de agosto de 2023, dentro del cual se desarrolla el alcance y contenido de las “Capitulaciones Matrimoniales” con la finalidad de unificar los criterios de calificación e inscripción registral, regulado en el Código de Familia, en resguardo de la seguridad jurídica y publicidad registral, contenido que en lo de interés para esta resolución, establece en lo conducente lo siguiente:

“[...] A. Regulación.

El artículo 37 del Código de Familia, establece que las capitulaciones matrimoniales pueden otorgarse antes de la celebración del matrimonio o durante su existencia y comprenden los bienes presentes y futuros. Este convenio, para ser válido, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Nacional. Los artículos 466 inciso 7) del Código Civil Ley N° 30 y 235 inciso g) del Código de Comercio Ley N° 3284, determinan que las capitulaciones matrimoniales se inscriben en este Registro.



A.1. Planteamiento del problema.

El Régimen Patrimonial de Familia según el capítulo VI del Código de Familia, se regula por dos opciones:

- a) Un **régimen convencional** en el cual los cónyuges o futuros cónyuges establecen las futuras condiciones de la sociedad conyugal, para la disposición de su patrimonio dentro de la vigencia del matrimonio, llamado **capitulaciones matrimoniales** –*artículo 37* Código de Familia–; y
- b) Un **régimen legal**, el cual ante la falta de manifestación convencional de los cónyuges determina la **libre disposición de bienes** durante la vigencia del matrimonio.

Originariamente la protección publicitaria por medio de la inscripción registral se restringía para las capitulaciones **cuando en virtud de ellas se establezca entre los cónyuges la comunidad de bienes**.

La comunidad de bienes implica la necesaria participación conjunta de los cónyuges para la disposición de los bienes dentro de la vigencia del matrimonio, por lo que la manifestación de voluntad de ambos es requerida para la válida y eficaz transmisión o afectación en cualquier forma de los bienes, de ahí la importancia de inscribir –*para su publicidad frente a terceros*– este tipo de régimen, que **excluye la libre disposición, la cual no requerirá inscripción**, por ser el sistema legal que se impone cuando no hubiera sistema convencional.

A.1.2. Uso mercantil y civil en el tiempo.



a) La confusión de las capitulaciones convencionales, con el régimen legal.

Actualmente las solicitudes de capitulaciones matrimoniales que convienen los cónyuges o las parejas en unión de hecho, refieren como régimen patrimonial de familia **a la libre disposición de bienes durante el vínculo jurídico**, siendo que ello no requiere manifestación alguna, pues se entiende del artículo 40 del Código de Familia que a la letra indica literalmente:

“Artículo 40.– Si no hubiere capitulaciones matrimoniales, cada cónyuge queda dueño y dispone libremente de los bienes que tenía al contraer matrimonio de los que adquiriera durante él por cualquier título y de los frutos de unos y otros”

Por lo tanto, tales manifestaciones no requerirían inscripción para su validez y eficacia, pues dándose el vínculo jurídico, regiría la libre disposición como régimen legal de manera automática durante toda la vigencia del vínculo matrimonial o de hecho reconocido.

b) Renuncia anticipada de bienes gananciales en las capitulaciones matrimoniales

La preocupación de los usuarios en esta materia, según la experiencia práctica registral, es que se ha desviado la causa típica para la solicitud de inscripción de las capitulaciones, siendo ésta el establecer un régimen patrimonial de familia durante la vigencia del vínculo, y se pretende de manera principal *–no accesoria como lo determina el artículo 41 del Código de Familia–*, el convenir exclusivamente para **determinar el destino de los bienes en caso de ruptura del vínculo**.



Se confunde así, el **régimen patrimonial de familia** *–durante la vigencia del vínculo–* con los **eventuales bienes gananciales** *–luego de la ruptura del vínculo–* e incluso una confusión muy común, cuando por medio de capitulaciones matrimoniales se pretende regular convencionalmente la disposición de bienes en caso de muerte de alguno de los cónyuges. *–materia exclusiva de derecho sucesorio–* o régimen de visitas, siendo materia de homologación judicial.

Ahora bien, en la versión original del Código de Familia y la reforma por medio de la Ley N.º 5895 de 23 de marzo de 1976, se permite renunciar, en las capitulaciones matrimoniales **o en un convenio que deberá hacerse escritura pública**, a las ventajas de la distribución final.

Así las cosas, la renuncia a las ventajas de distribución final de bienes gananciales, puede acompañar a las capitulaciones matrimoniales en cuyo caso se presenta al Registro como un contrato accesorio *–renuncia anticipada de bienes gananciales–* al principal *–capitulaciones matrimoniales cuando en virtud de ellas se dispone la comunidad de bienes–*, pero tal renuncia no genera asiento.

De modo que el acuerdo de renuncia anticipada a los bienes gananciales debe ser en escritura pública, pero individualmente considerado, no requiere inscripción en el Registro para su validez y eficacia frente a terceros.

B. Disposiciones.



1. De conformidad con el artículo 37 del Código de Familia, la validez de las capitulaciones está supeditada a dos requisitos imprescindibles: otorgamiento en escritura pública y su inscripción en este Registro.

[....]

5. **Se inscribirán únicamente las capitulaciones cuando regulan el régimen de comunidad de bienes**, el cual protege el Régimen Patrimonial de la Familia, de manera que los Notarios Públicos puedan consultar la información registral, para determinar si una persona casada o en unión de hecho reconocida que pretende disponer de los bienes, requiere del consentimiento del otro. Las capitulaciones de separación de bienes *–régimen legal–* son ininscribibles según los artículos 466 inciso 7) del Código Civil y 235 inciso g) del Código de Comercio, en concordancia con el artículo 40 del Código de Familia, por ello debe cancelarse el asiento de presentación.

6. Es un requisito indispensable que del contenido del documento expresamente se manifieste no sólo la intención de celebrar capitulaciones de comunidad de bienes, sino el contenido objetivo de las mismas, es decir, los bienes presentes o futuros *–los otorgantes bajo su autonomía pueden prescindir de estipular sobre los bienes futuros–*, e incluir aquellos que las partes requieran para el régimen convencional. En caso de incluir bienes que no estén en el régimen convencional, y se disponen para separación de bienes *–régimen legal–* debe consignarse el defecto. Asimismo, debe consignarse el defecto en caso de constar disposiciones testamentarias o legatarias, según el artículo 520 del Código Civil.



7. Las capitulaciones pueden además estipular sobre la renuncia de bienes gananciales, según el párrafo final del artículo 41 del Código de Familia. Es procedente que forme parte del contrato presentado, pero no es un acto inscribible en este Registro. En caso de que el documento únicamente regule aspectos de renuncia de bienes gananciales, debe cancelarse el asiento de presentación, por ininscribible.
- [...].”

Tal y como se desprende del contenido de la circular indicada, las capitulaciones matrimoniales se inscriben cuando existe comunidad de bienes, sea dentro del “régimen convencional” situación que en el caso que nos ocupa no se configura por cuanto, lo que se desprende del contenido del testimonio es la renuncia y separación expresa de los bienes de los consortes, sea, a no exigirse gananciales o participación respecto de los bienes de su cónyuge, presentes y a futuro; por lo que, en este caso no podría el notario Vindas Esquivel, subsanar el defecto señalado por el Registro, al no existir capitulaciones matrimoniales inscritas, y además, que sería cancelada su presentación al diario, por las disposiciones establecidas en la Circular supra indicada. Sin embargo, y continuando con el análisis del caso, logra acreditarse la manifestación expresa de las partes en el convenio realizado ante el notario público Melvin Rojas Ugalde, e indicado en el testimonio de escritura objeto del presente curso, documento que conforme lo dispone el artículo 466 inciso 7 del Código Civil, no requiere de inscripción en el Registro Público, para su validez ni para surtir efectos jurídicos; y según lo dispuesto en la Circular DPJ-025-2023 citada.



Considera este Tribunal, que vista la dación de fe realizada por el notario en el documento bajo citas de presentación al tomo 2024 asiento 530344, referida a la escritura número 55 de las 13:30 minutos del 10 de enero de 1998, otorgada por el notario Melvin Rojas Ugalde, donde los comparecientes renuncian mutua y recíprocamente a exigirse gananciales; se interpreta este convenio como unas capitulaciones matrimoniales de renuncia, las cuales de conformidad con el artículo 466 inciso 7 del Código Civil y la Circular analizada emitida por la Dirección competente en la materia; no requiere de su inscripción registral.

Por lo expuesto y analizado, queda claro entonces que si el Registro de Personas jurídicas, dentro de sus disposiciones internas establece los alcances de las “Capitulaciones Matrimonial” para el ejercicio de la calificación e inscripción de dichos documentos o acuerdos en dicha sede registral, donde concreta que la renuncia de gananciales ejercida por los consortes no requiere inscripción y de esa manera debe ser aplicable; al respecto, este Tribunal estima que ese mismo contenido también debe ser de aplicación en la esfera de calificación registral ejercida por el Registro Inmobiliario, en aras de unificar los criterios de calificación registral y no incurrir en divergencias que pueden afectar tanto los procesos de calificación e inscripción; y como consecuencia la seguridad jurídica.

Es por este motivo, que no fue valorado por la Dirección del Registro Inmobiliario, que considera esta instancia deben revocarse los defectos consignados y declarar con lugar la apelación interpuesta por las razones esbozadas.



QUINTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Así las cosas, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el abogado José Fabio Vindas Esquivel, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 11:55 horas del 27 de agosto de 2025, la que en este acto se revoca para que proceda el Registro Inmobiliario, con la debida inscripción del documento supra indicado, si otro motivo ajeno a los analizados no lo impidiera.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y de doctrina que anteceden, se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el abogado José Fabio Vindas Esquivel, en su condición de notario autorizante del documento con citas al tomo 2024 asiento 530344, del 23 de julio de 2024, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 11:55 horas del 27 de agosto de 2025, la que en este acto **se revoca** para que proceda el Registro Inmobiliario con la debida inscripción del documento supra indicado, si otro motivo ajeno a los analizados no lo impidiera. 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

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

omaf/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

ÁREAS DE COMPETENCIA

**TE: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ACTOS DEL REGISTRO
NACIONAL EN MATERIA SUSTANTIVA**

TG: ATRIBUCIONES DEL TRA

TNR: 00.31.37