



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2026-0026-TRA-RI
OCURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN 2025-144-RE
ADRIAN ANTONIO BRENES BONILLA, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-1571-RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0509-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas veintidós minutos del treinta de julio de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el notario Adrián Antonio Brenes Bonilla, cédula de identidad 3-0305-0210, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las once horas del veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco y que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público con citas de presentación tomo 2025, asiento 653500.

Redacta el juez Fonseca Mc Sam

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. En el proceso de ocursu con expediente 2025-1571-RIM la Dirección del Registro Inmobiliario examinó el defecto que suspendió la inscripción del testimonio de



escritura pública con citas de presentación, tomo 2025, asiento 653500 y cuyo engrose indica que se trata de la escritura 284 otorgada a las 11:30 horas del 18 de agosto de 2025, visible en el folio 139 frente del tomo once del protocolo del notario Adrián Antonio Brenes Bonilla (testimonio visible en folio 14 y 15 del expediente de origen).

La Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 11:00 horas del 24 de noviembre de 2025 (folios 35 a 46 del expediente de origen) confirmó el siguiente defecto consignado por el Registrador y el cual señala:

Traspaso requiere plano actualizado del nicho o tumba (artículo 30 ley 6545)

Inconforme con lo resuelto, el notario Adrián Antonio Brenes Bonilla reingresó el instrumento público aludido (tomo 2025, asiento 653500) a las 14:47 horas del 3 de octubre de 2025 (folio 19 de este legajo de apelación) e interpuso recurso de apelación contra el ocursus que confirmó aquel defecto (folio 50 a 86) y expuso los siguientes agravios de interés para este dictado:

1. La aplicación del artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional en una adjudicación de gananciales contraviene las normas y garantías constitucionales de mayor rango a la misma Ley de Catastro.
2. El Registro Inmobiliario argumentó que el artículo 30 ibidem, no hace excepciones; empero en el caso de examen, sí debe hacerse una excepción porque no se traspasa la totalidad del inmueble, sino un



derecho de propiedad, razón por la que no debe exigirse la actualización o inclusión del plano catastrado de la finca.

3. El adjudicatario adquiere solo una parte del derecho de propiedad por lo que el Registro está negando la disposición de su derecho de gananciales equivalente el cincuenta por ciento de la finca relacionada.

4. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario determinó que al dueño de un derecho indiviso no le asiste el derecho de modificar por sí solo, la descripción de un inmueble, lo cual implica que sí existen excepciones al contenido del artículo 30 de la ley de Catastro, por ejemplo en el presente caso, que se traspasa el porcentaje correspondiente al derecho ganancial, el cual trata de un derecho proporcional sobre el inmueble pues el cónyuge supérstite tampoco ostenta, ni dispone del 100% del derecho de propiedad, por lo que se debe aplicar el aforismo *"ubi eadem est ratio, eadem est juri dispositio"* sea "donde hay misma razón, se aplica la misma disposición."

5. El espíritu del artículo 30 ibidem es que se incluya un plano en todo "acto de disposición del derecho real", lo cual no se aplica al presente caso porque el documento aludido trata "de una adjudicación del derecho de gananciales" y no de una disposición total del bien.

6. El adjudicatario adquirió el bien inmueble con un plano general del cementerio, por lo que no se le debe exigir "la elaboración de un plano catastrado" para el nicho específico, porque el titular tiene un derecho de propiedad consolidado, y no está disponiendo de su derecho, sino que adquiere el 50% del régimen ganancial, luego de esta



adjudicación sí ostentará el cien por ciento del derecho de propiedad.

7. La calificación 144-2025-RE fue omisa en cuanto a las situaciones jurídicas consolidadas y la directriz DRI-001-2018 referente a la exigencia de los planos catastrados para fosas de cementerio se desvirtúa por los mismos argumentos antes alegados; ya que esa Directriz estableció excepciones al artículo 30 dicho, siendo que además "al desarrollador" del Cementerio no se le exigió el requisito de un plano catastrado por cada nicho vendido, razón por la que, se está aplicando una norma retroactivamente, propiciando una desigualdad ante la ley que transgrede el derecho de propiedad (artículo 45 de la Constitución Política) y el derecho de igualdad ante la Ley (artículo 33 *ibidem*).

Conferida la audiencia de ley por este Tribunal mediante resolución dictada a las 14:32 horas del 14 de enero de 2026, el notario recurrente confirmó los agravios expresados en el expediente de origen y solicitó como pretensión, revocar los defectos antes aludidos y continuar con la inscripción registral del instrumento público mencionado.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos probados, los demostrados por la Dirección del Registro Inmobiliario en el considerando cuarto de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza de interés para el dictado de la presente resolución.

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 LA ADMISIBILIDAD DEL PRESENTE RECURSO DE IMPUGNACIÓN Y EL FONDO DEL PRESENTE ASUNTO.

I- SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO DE APELACIÓN. En el Alcance 146 a la Gaceta 213 del miércoles 12 de noviembre de 2025 se publicó la Ley 10768 que en su artículo primero reformó el artículo 18 de la Ley 3883, Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y en su numeral segundo derogó los numerales 19, 20, 21, 22 y 28 del mismo cuerpo normativo.

Así, a partir de la entrada en vigor de esta Ley 10768, el ocurso y sus normas procedimentales fueron extraídas del proceso de calificación y de inscripción registral ejercido en todos los Registros que conforman el Registro Nacional; empero el transitorio único de la ley 10768 dicta:

TRANSITORIO ÚNICO- Los procedimientos de ocurso iniciados de previo a la entrada en vigencia de la presente ley continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.

Resultando que el presente procedimiento ocursoal inició mediante resolución dictada a las 11:00 horas del 24 de octubre de 2025 (folio 22) y que la resolución definitiva de este ocurso se dictó a las 11:00 horas del 24 de noviembre de 2025 (folio 35) procede la admisibilidad del presente recurso de apelación de acuerdo con lo



indicado en transitorio único precitado, en relación con el inciso a) del artículo 25 y artículo 26, ambos de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual 8039, que al respecto señalan:

Artículo 25.– **Competencia del Tribunal.** El Tribunal Registral Administrativo conocerá:

a) De los recursos de apelación interpuestos contra los actos y **las resoluciones definitivas** dictados por todos los Registros que conforman el Registro Nacional.

[...] (Lo resaltado es nuestro).

Artículo 26.– **Plazos.** El recurso de apelación correspondiente deberá interponerse dentro del término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución, y deberá presentarse ante el Registro que dictó la resolución y, si está en tiempo, este lo admitirá y remitirá al Tribunal junto con el expediente y todos sus antecedentes. El plazo para interponer el recurso de revocatoria será de tres días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución.

Determina este Tribunal que el presente procedimiento de ocursio se ajustó a su normativa procedimental, por lo que resulta admisible el recurso de apelación venido en alzada.

II) **SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** En el presente procedimiento se analiza el defecto que suspendió la inscripción del instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas, tomo 2025, asiento 653500.



Dicho documento trata de la distribución y adjudicación, conforme al artículo 131.1 del Código Procesal Civil del derecho de gananciales de la causante María De la Mata Valdivieso, cédula de identidad 1-0391-0555; y que los herederos manifestaron en dicho instrumento, corresponde al 50% de la proporción de propiedad de la finca destinada a tumba, inscrita en la Provincia de San José matrícula 422626.

En el documento se distribuye y adjudica el derecho de gananciales, representado por el 50% de dicho inmueble a favor del cónyuge supérstite José Francisco Fernández Araya, cédula de identidad 1-0357-0714, bien inmueble cuya naturaleza es: terreno de césped destinado a tumba, Jardín Los Salmos, Sección A, Fila I, lote 8; con una medida de 2,47 metros cuadrados y que publicita el plano catastrado SJ-0372586-1979.

Al verificar la imagen del plano catastrado SJ-0372586-1979 claramente se determina que este asiento catastral grafica un terreno que mide 12.072,38 metros cuadrados (folio 18 de este legajo de apelación), lo cual es discordante con la medida de 2,47 metros cuadrados que publicita la finca destinada a tumba de San José matrícula 422626 en su asiento registral.

Ante esta incompatibilidad, el Registrador suspendió la inscripción del documento antes aludido, y consignó el siguiente defecto:

Traspaso requiere plano catastrado individualizado del nicho o tumba (artículo 30 de la Ley 6545)

Este defecto fue confirmado por la coordinadora de registradores



Carla Montero Moreira (folio 8 del expediente de origen); ratificado por la Subdirección Registral en el proceso de oposición a la calificación 2025-144-RE (folios 2 a 5 del expediente de origen) y confirmado por la Dirección del Registro Inmobiliario en las diligencias ocursoales con sumaria 2025-1571-RIM.

Examinado el documento antes aludido; los hechos probados en el proceso de ocurso, los estudios registrales y catastrales asociados con dicho inmueble, este Tribunal confirma la resolución venida en alzada, porque resulta claro y evidente que el terreno graficado en el plano catastrado SJ-0372586-1979 no se ajusta a la descripción, a la medida, ni a la naturaleza de la finca de San José matrícula 422626, en otras palabras, que aquel asiento catastral no se ajusta a la realidad física ni jurídica del inmueble destinado a tumba examinado; razón por la cual procede la suspensión de la inscripción del documento 2025-653500, resultando que el titular deberá levantar y catastrar un plano de agrimensura que se ajuste en la naturaleza, medida, linderos, situación y localización de la finca destinada a tumba, antes mencionada.

Debe atender el notario recurrente que el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional establece la obligatoriedad de citar un plano para todo movimiento registral, este numeral, en lo de interés dicta:

Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.



[...]

El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.

[...] (el énfasis es propio)

El notario recurrente considera que el requisito exigido por el numeral 30 *ibidem* no debe aplicarse a todo movimiento registral y que la interpretación extensiva de la norma de parte del Registro Inmobiliario violenta los derechos constitucionales del titular registral. Estimó que las rectificaciones del tipo y número de identificación de los titulares, así como las modificaciones del estado civil deben eximirse de cumplir el requisito del plano catastrado exigido por el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, pues considera que no tratan de traspasos y movimientos registrales de derechos reales.

Alegó que el Registro Inmobiliario ha autorizado los traspasos y movimientos registrales sobre derechos indivisos de fincas que carecen de plano catastrado, lo cual demuestra que sí existen excepciones al requisito establecido por el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, razón por la que considera, existe una interpretación extensiva del numeral 30, al exigir el requisito del plano catastrado al movimiento registral rogado en autos, lo que resulta contrario a normas constitucionales de rango superior a la Ley de Catastro Nacional.

El agravio anterior no puede ser admitido por este Tribunal, tome en cuenta el recurrente, que el Registro Inmobiliario se encuentra sujeto al principio de legalidad y que, por lo tanto, sus actuaciones deben



estar autorizadas por el ordenamiento jurídico vigente (artículo 11 de la Constitución Política y artículo 11 de la Ley General de la Administración).

Tome en cuenta el notario agravante, que el requisito del plano catastrado para todo movimiento registral rige desde el 22 de mayo de 1999, de acuerdo con el artículo 174 del Código Notarial, Ley 7764 del 17 de abril de 1998 que reformó el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional y el transitorio X del Código Notarial; empero en el subíndice a) del Ítem 12 de la Circular DRP-044-98 del 9 de noviembre de 1998, se estableció que el requisito del plano catastrado no debía exigirse para los movimientos registrales en derechos indivisos; ni en las ejecutorias judiciales.

Note el recurrente que tales eximentes del requisito del plano catastrado para movimientos registrales en derechos indivisos de fincas sin plano catastrado, se encuentran vigentes al día de hoy, pues de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 270 del Código Civil, el titular de un derecho indiviso no se encuentra legitimado para modificar o actualizar la descripción, ni el plano catastrado de un inmueble, en el cual, no ostenta el cien por ciento de la titularidad registral, razón por la que para rogar la inclusión o la rectificación del plano catastrado requerirá siempre del consentimiento, la autorización y la comparecencia de todos los condueños de la finca correspondiente, por tal motivo este agravio debe rechazarse pues conforme al artículo 270 en relación con el artículo 452, ambos del Código Civil, la rectificación o inclusión de un plano catastrado en la publicidad registral de un inmueble requiere la rogación de todos los titulares registrales.



Además, este agravio debe rechazarse porque aquel impedimento legal para el titular de un derecho indiviso antes comentado no representa una excusa o eximente para que el titular registral de la finca 422626 incumpla con el requisito impuesto por el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional.

Además se rechaza su alegato referido a que existe un trato injusto y contrario al principio de igualdad del administrado frente a los actos de la administración; pues pacíficamente se denota que el contexto jurídico que le impide rectificar un asiento registral a un titular de un derecho indiviso, no se ajusta a los presupuestos de hecho y de derecho del titular de la finca 422626, pues el adjudicatario del documento examinado, no posee impedimento legal para solicitar el levantamiento y el catastro de un plano de agrimensura que se ajuste a la naturaleza de la finca destinada a tumba; tampoco existe norma jurídica que le impida rectificar o incluir un nuevo plano catastrado que cumpla con el principio de concordancia (artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional) y que se ajuste a la realidad física y jurídica del terreno de césped destinado a tumba, Jardín Los Salmos, Sección A, Fila I, lote 8, con una medida de 2,47 metros cuadrados, descrito por la finca de San José matrícula 422626.

Por otra parte, el notario recurrente alega que existe una situación consolidada a favor del titular de la finca destinada a tumba, pues este inmueble publicita el plano SJ-0372586-1979 desde su nacimiento a la vida jurídica y su patología fue autorizada por la Directriz DRI-001-2018 que eximió del requisito del plano catastrado a fincas que constituyan fosas, tumbas o nichos de cementerios; además alegó que no es justo permitir a los desarrolladores de cementerios fraccionar



lotes para tumbas sin un plano catastrado que las describa, para luego trasladar esa obligación a los adquirientes de esas tumbas o fosas; este agravio tampoco resulta admisible.

No lleva razón el recurrente, al manifestar que la Directriz DRI-001-2018 convalidó y autorizó que las fincas destinadas a tumbas, nichos y fosas desatendieran el requisito del plano catastrado establecido por el numeral 30 de reiterada cita, pues la Directriz DRI-001-2018 es muy posterior al Criterio de Calificación **DGRN-003-1984** del 5 de setiembre de 1984, denominado “Aplicación del artículo 30 de la Ley 6545 y su Reglamento en relación con la obligatoriedad del plano catastrado en segregaciones de tumbas o nichos en cementerios” la cual en lo de interés, en aquella época dictó lo siguiente:

En el caso concreto de los cementerios la segregación o división tiene connotaciones especiales, ya sean estos privados o públicos, creados o por. crearse en un futuro, y el sistema usado para efectos de compraventa ha sido la segregación o división constituyendo fincas independientes para cada uno de los nichos o tumbas; teniendo en definitiva un uso y finalidad especiales.

Estos nichos o tumbas miden por su función áreas que no sobrepasan por lo general los tres metros cuadrados, **lo cual no permite que se le apliquen las normas que para Fraccionamiento y Urbanización ha dictado el INVU** y que son aplicables a otras situaciones.

[...]

Por lo anterior y para todos los efectos registrales no debe



ponerse defecto en planos a catastrar por bloques o jardines de cementerios, los cuales servirán, incluyendo las tumbas, debida y claramente definidas, para segregar en el Registro Público de la Propiedad fincas individuales para cada una de las tumbas, sin que se requiera un único plano catastrado para cada una. El notario autorizante del documento donde consten esas segregaciones deberá consignar el número de plano catastrado del jardín o bloque donde se encuentra la tumba a segregar, así como especificar la nomenclatura del bloque o jardín y el número que dentro de éste le corresponde a la tumba.

[...] (el énfasis es propio)

Como puede apreciarse, en el año de 1984 no existía normativa adecuada para levantar planos de segregaciones de lotes de cementerios, o fraccionamientos de lotes destinados a tumbas, nichos, fosas, jardines, bóvedas, mausoleos y otros terrenos propios de los cementerios públicos y privados, resultando que las regulaciones debían incluir aspectos como visados, permisos sanitarios, de funcionamiento, ornato, salubridad, seguridad, control y vigilancia de estos terrenos de uso comunal de propiedad privada o pública.

A modo de ejemplo, en el dictamen C-10-83 del 12 de enero de 1983, la Procuraduría General de la República dictaminó:

Por la naturaleza misma y destino de las áreas que la Ley ordena ceder gratuitamente, resulta necesario concluir que los fraccionamientos a que se refiere son aquellos en los cuales se va a construir posteriormente viviendas, **de modo que no es posible aplicar la normativa de comentario a la transformación o**



acondicionamiento de inmuebles para ser destinados a cementerio, supuesto en el que resulta imposible hablar de "vías", "parques" y facilidades comunales" por ser estos elementos propios de un fraccionamiento o urbanización con fines de vivienda.

[...]

En cuanto a la Directriz DRI-001-2018 del 1° de febrero de 2018, el notario recurrente considera que concede un eximente para incumplir con el requisito del plano catastrado exigido por el Registro de origen; este agravio tampoco puede ser admitido, pues la Directriz DRI-001-2018 en sus considerandos sexto a décimo reconoce la importancia de procurar la uniformidad entre los asientos catastrales y registrales de un inmueble (principio de concordancia, artículo 18 y 22 de la Ley de Catastro Nacional) y establece, en relación con los planos catastrados de fincas destinadas a tumbas, fosas o nichos que, antes de su levantamiento, primeramente se debía proceder con **“la elaboración de planos generales constructivos”** de los cementerios y que esos planos constructivos debían contener las aprobaciones de las instituciones competentes; resultando que, contrario a los alegatos del notario, el epígrafe VI de la Directriz DRI-01-2018 dicta:

VI.-En aquellos casos en que se pretenda realizar un movimiento registral posterior a la creación o nacimiento de fincas referidas a nichos o tumbas, **deberá exigirse el plano catastrado de este nicho o tumba** y no podrá utilizarse planos de bloques, jardines o sectores o los Planos Generales.

Aunado a lo anterior, de acuerdo con los hechos probados tercero y cuarto de la resolución impugnada y con los numerales 108 a 111 del



Reglamento General del Registro Inmobiliario, no existen impedimentos para el levantamiento y catastro del plano de agrimensura que describa la finca destinada a tumba inscrita en la Provincia de San José matrícula 422626, tal y como lo han realizado otros titulares de tumbas del mismo bloque del cementerio, razón por la que de acuerdo con los agravios del recurrente, debe aplicarse el aforismo "*ubi eadem est ratio, eadem est juri dispositio*" sea "donde hay misma razón, se aplica la misma disposición."

Es claro para este Tribunal y así consta en la Directriz **DGRN-003-1984** del 5 de setiembre de 1984, antes comentada, que al momento del nacimiento a la vida jurídica de la finca de San José destinada a tumba matrícula 422626, no existía normativa adecuada para el levantamiento y catastro de planos de agrimensura que describieran tumbas, nichos y fosas de cementerios; empero ese contexto de antaño no implica que el Registro Inmobiliario consienta una inconsistencia que transgrede con el principio de concordancia que debe existir entre los asientos registrales y catastrales de un inmueble determinado (artículos 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional), pues como se ha insistido en este procedimiento, el plano catastrado SJ-372586-1979 no describe la naturaleza del terreno destinado a tumba inscrito en la provincia de San José matrícula 422626 y que se describe como terreno de césped destinado a tumba, Jardín Los Salmos, Sección A, Fila I, lote 8; con una medida de 2,47 metros cuadrados.

Por lo anterior se rechazan los agravios referidos a una situación jurídica consolidada, pues los numerales 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional son claros al determinar que debe existir



concordancia entre el asiento catastral y el asiento registral de un inmueble determinado.

Por otra parte, el notario agravante alegó que no debe exigirse el requisito del plano catastrado a un documento en el que se traspasa el derecho ganancial de un bien inmueble, este agravio resulta inadmisibile pues el notario confunde el derecho real adjudicado, con el derecho personal sobre bienes gananciales que está representado por el 50% del valor neto del patrimonio conyugal.

En este sentido conviene acotar lacónicamente que el derecho de participación en el 50% del valor neto del patrimonio conyugal es un derecho personal que obtiene el cónyuge sobreviviente, no se trata de un derecho real como alega el notario recurrente; tampoco trata de un derecho de propiedad; pues se trata de un derecho personal de participar en el cincuenta por ciento del valor neto del patrimonio del otro cónyuge, el cual se puede adjudicar, una vez liquidado y valorado como todo derecho personal en un procedimiento sucesorio determinado, para un mejor entendimiento, la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia en el voto 0902-2009 del 11 de setiembre de 2009 dictó:

Posteriormente, la ley n° 5895 del 23 de marzo de 1976 dio una nueva redacción al artículo 41, cuyo texto actual se introduce así: “Al disolverse o declararse nulo el matrimonio, al declararse la separación judicial y al celebrarse después de las nupcias, capitulaciones matrimoniales, **cada cónyuge adquiere el derecho a participar en la mitad del valor neto** de los bienes gananciales constatados en el patrimonio del otro”. **Con esta reforma el derecho a gananciales pasó de ser una copropiedad real a un**



derecho de participación en un capital neto, o sea un derecho personal o de crédito a favor del otro cónyuge. No obstante, lo expuesto, por medio de ley n° 7689 del 6 de agosto de 1997 (publicada en la Gaceta n° 172 del 8 de setiembre de 1997), se agregó a ese párrafo primero la siguiente disposición: “Tales bienes se considerarán gravados de pleno derecho, a partir de la declaratoria a las resultas de la respectiva liquidación. Los tribunales, de oficio o a solicitud de parte, dispondrán tanto la anotación de las demandas sobre gananciales en los Registros Públicos, al margen de la inscripción de los bienes registrados, con los inventarios que consideren pertinente”. De esta forma se concluye –según lo dispuesto en el artículo 41 aludido–, que el derecho a gananciales es de naturaleza personal o de valor; **es decir, no es un derecho sobre el bien sino en relación con él, de modo que puede hacerse valer sobre el bien que lo genera cuando está en poder del (o la) cónyuge, el cual, para ese efecto, se puede considerar gravado de pleno derecho, a partir de las resultas de la respectiva liquidación o bien sobre cualquier otro elemento patrimonial.**

[...] (lo resaltado es propio)

En el instrumento público examinado (2025-653500) las partes estipularon que conformidad con el artículo 133.1 del Código Procesal Civil, los comparecientes y herederos acuerdan distribuir y adjudicar:

al señor JOSÉ FRANCISCO FERNANDEZ ARAYA, de calidades antes referidas, **se adjudica el derecho a gananciales correspondiente al cincuenta por ciento del derecho de propiedad que ostenta el mismo adjudicatario sobre la finca inscrita en el Sistema de Folio Real del Registro Público de la Propiedad**



Inmueble, Partido de San José matrícula número CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS [...] (lo resaltado es propio)

Es claro para este Tribunal que los herederos manifestaron que el derecho personal de gananciales de la causante corresponde a una proporción de la propiedad de un cincuenta por ciento de la finca de San José matrícula 422626, por lo que no se acepta el agravio del recurrente referido a que no existe un movimiento registral o traspaso de un derecho sobre la finca citada; pues en el testimonio de escritura consta la adjudicación estipulada (ver epígrafe III del testimonio de escritura en folio 14 vuelto del expediente de origen).

Registralmente este tipo de movimientos registrales se inscriben conforme a lo rogado por las partes en el documento de distribución y adjudicación, sea como una rectificación del estado civil cuando el cónyuge sobreviviente es el titular del inmueble o derecho adjudicado; o como adjudicación de finca o del derecho en proceso sucesorio notarial, cuando así lo manifiesten y lo soliciten las partes comparecientes, resultando pacífico para este Tribunal, que en cualquiera de los movimientos registrales mencionados, existe el deber de aportar un plano catastrado conforme ampliamente se ha expuesto en este dictado.

En cuanto al agravio del recurrente, orientado a que el movimiento registral rogado es similar al traspaso de un derecho indiviso y que por lo tanto, no requiere cumplir con el requisito del plano catastrado, ese agravio tampoco puede admitirse, pues en el caso de examen, el señor adjudicatario de la finca de San José matrícula 422626 sí



posee la legitimación y la titularidad para modificar la descripción de la finca y solicitar la rectificación del plano catastrado tal y como abundantemente se ha expuesto.

En el instrumento examinado este Tribunal extraña la dación de fe del notario acerca del matrimonio que existió entre la causante y el señor José Francisco Fernández Araya, quien se adjudica el derecho personal de bienes gananciales, razón por la cual, el notario recurrente deberá subsanar dicho defecto.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario las once horas del veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco y que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público con citas de presentación tomo 2025, asiento 653500.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el notario Adrián Antonio Brenes Bonilla; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario las once horas del veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco y que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público con citas de presentación tomo 2025, asiento 653500; el cual en este acto **se confirma**. Deberá el Registrador mantener el defecto “traspaso requiere plano actualizado del nicho o tumba (artículo 30 de la ley 6545)”, y además indicar como defecto:



“el notario debe dar fe del matrimonio que existió entre la causante del proceso sucesorio y el adjudicatario de la finca de San José matrícula 422626”. 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.

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 25/09/2026 12:16

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
CELSO DAMIAN FONSECA MC SAM (FIRMA)
Fecha y hora: 25/09/2026 01:30

Celso Damián Fonseca Mc Sam

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 25/09/2026 11:51

Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 25/09/2026 01:26
Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 25/09/2026 11:43
Norma Ureña Boza

dcg/KQB/CDFM/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

WWW.TRA.GO.CR



GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53