



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0388-TRA-RI

OCURSO

JAXENIA VANESSA PRADO HIDALGO, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-320-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0098-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cuarenta y cuatro minutos del diecinueve de febrero del dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **JAXENIA VANESSA PRADO HIDALGO**, mayor, notaria, cédula de identidad 1-1395-0889, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00:00 horas del 6 de junio de 2025.

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician por ocursu presentado por **JAXENIA VANESSA PRADO HIDALGO** en su condición de fedataria en contra de la calificación formal 2024-166-RE del 13 de diciembre de 2024, que detectó los defectos sobre el documento con citas de presentación Tomo: 2024 Asiento: 688073.



Mediante las citas de presentación indicadas, se transfiere (devolución) la finca de San José 184176-000 de la sociedad fiduciaria S&R Trustee Company Sociedad Limitada, cédula jurídica, 3-102-574288 a la empresa ACABADOS MONTPELIER S.A., 3-101-346129, que supuestamente es el fideicomitente original.

El Registrador al percatarse del error (que se trataba de un fideicomitente distinto al original) anuló la inscripción del documento tomo 2024, asiento 688073.

En la calificación del documento se consignaron los siguientes defectos: 1. Aportar impuestos de traspasos. 2. Pagar derechos y timbres respectivos. 3. No se devuelve al fideicomitente original.

Por lo anterior, mediante resolución de las 14:00:00 horas del 6 de junio de 2025, el Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente:

- 1) Rechazar en todos los extremos las diligencias ocursoales presentadas por **JAXENIA VANESSA PRADO HIDALGO**, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento tomo 2024, asiento: 688073.
- 2) Confirmar el defecto consignado en el testimonio que ocupa las citas tomo 2024, asiento: 688073.
- 3) Confirmar la calificación registral número 2024-166-RE dictada por la Subdirección Registral de este Registro.

Ante ello, la licenciada **JAXENIA VANESSA PRADO HIDALGO** apela lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios lo siguiente:



Indica que la fusión de las sociedades no tiene carácter constitutivo, no implica transmisión entre sujetos distintos. Es un acto de naturaleza declarativa, exento de tributos.

Según el 471 del Código Civil y la Ley General de Administración Pública, el acto de inscripción no tiene ningún vicio por lo que no se puede anular la inscripción. El requerimiento del pago puede seguir sus propias vías cobratorias, pero sin incidir en la inscripción previamente aprobada.

Indica que la desinscripción es un acto conminatorio para el pago de una obligación, constituyendo una desviación de poder en cuanto el acto pretende fines no dispuestos por el ordenamiento jurídico. Principal alegato expresado ante esta instancia.

Según la Constitución Política en el artículo 121 inciso 3, solo se pueden crear tributos bajo reserva de ley. El hecho generador fue la fusión societaria, ocurrida e inscrita en 2017. Cualquier implicación tributaria derivada de esa fusión debió ser exigida al amparo de la legislación vigente entonces. Pretender aplicar criterios administrativos posteriores a un hecho consolidado violenta el principio de irretroactividad de la ley.

El traspaso indirecto implica la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular del inmueble. En el presente caso, manifiesta no se configura dicho supuesto, a pesar de la fusión, la composición accionaria de ambas entidades era idéntica. Los accionistas son los mismos antes y después de la fusión. La permanencia de los mismos accionistas impide que se configure un traspaso efectivo del control societario.



Manifiesta que lo realizado fue una devolución por cancelación de fideicomiso, y no una nueva fusión. No puede consolidarse un hecho generador nuevo ni considerarse que la operación actual revive obligaciones derivadas de la fusión del 2017.

Solicita declarar con lugar el recurso y disponer la inscripción inmediata de la propiedad referida.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución recurrida.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

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. SOBRE LOS ALEGATOS DEL APELANTE. En un primer punto, indica la apelante que existe una nulidad en el acto de “desinscripción” (anulación de la inscripción) de la propiedad de San José número 184176 a favor de la empresa ACABADOS MONTPELIER S.A., cédula jurídica 3-101-346129, ya que la inscripción es un acto declarativo de derechos, donde la sociedad pasó a ser la legítima titular del bien, y con la “desinscripción” se violenta el principio de legalidad del artículo 11 de



la Constitución política y 11 de la Ley general de administración pública; que el acto de desinscripción es forzoso para el pago de una obligación lo que implica una desviación de poder, pues se realizó para fines no dispuestos por el ordenamiento jurídico.

Con respecto a este punto no observa el Tribunal actuación contraria a derecho que genere una nulidad en la actuación del registrador. La anulación de la inscripción por parte del registrador es un acto fundamentado en el principio de legalidad y en la potestad de autotutela administrativa para corregir asientos que contravienen el ordenamiento jurídico, específicamente en materia de recaudación fiscal y exactitud registral.

Según el artículo 251 del Reglamento general del Registro Inmobiliario, se pueden corregir de oficio inexactitudes en la publicidad de origen registral, manteniéndose una responsabilidad en caso de afectar a terceras personas:

Artículo 251.- Inexactitud en inscripciones o anotaciones y su saneamiento de oficio. Cuando se determine una inscripción, anotación o afectación improcedentes por la parte interesada o por la persona funcionaria registral, se procederá a la mayor brevedad a corregirla por parte de la persona funcionaria responsable, con vista del documento auténtico que conste en la información registral o el que aporte la parte interesada. Si la corrección provoca un perjuicio a terceras personas, la persona funcionaria responsable deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección del Registro Inmobiliario, y se iniciará la gestión administrativa correspondiente.

Un deber del registrador es velar por la exactitud de la publicidad



registral (artículo 9º de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público), ya que es un pilar de la seguridad jurídica que brinda la institución a los administrados o usuarios y en este caso garantizar el pago de las respectivas tasas impuestas por ley, si se logra detectar que un bien fue inscrito a favor de un sujeto distinto al fideicomitente original (la nueva sociedad producto de la fusión) sin haber cancelado los impuestos de traspaso, el asiento nace con un vicio de nulidad absoluta por violación de ley imperativa, en este caso la Ley sobre traspasos de bienes inmuebles. Al ser un error de derecho (omitir el hecho generador del impuesto), el registrador actúa de oficio para restaurar la legalidad tributaria que el Estado le encomienda tutelar, amparado en los artículos citados.

Así las cosas, considera esta instancia que no existe nulidad del acto ya que un asiento generado omitiendo el pago de tributos es un acto nulo, y el Registro tiene el deber de publicitar la exactitud de la información registral, mantener una inscripción que incumplió el pago de impuestos de traspaso por una interpretación errónea de la "fusión" dañaría el erario del Estado, además, se reitera que la actuación del registrador se encuentra apegada a derecho, máxime que en este caso no estamos en presencia de terceros que puedan verse afectados por la desinscripción realizada, tal y como lo contempla el artículo citado del Reglamento general del Registro Inmobiliario.

La anulación de la inscripción no causa perjuicio a terceros de buena fe, en este caso no hay un tercero de buena fe (un comprador posterior) que se vea afectado, por lo que el registrador podía proceder de oficio, bajo su responsabilidad y de forma expedita a corregir o cancelar el asiento para exigir el pago correcto antes de revalidar la inscripción. Inscripción que se beneficiaría de una exención no prevista por la ley.



En conclusión, determina este Tribunal que no es de recibo el alegato de la nulidad de lo actuado por el registrador, ya que actúa bajo la legalidad del artículo 9 de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público y el numeral 251 del Reglamento citado, que le ordena corregir inscripciones improcedentes de oficio. La inscripción original contenía un defecto de fondo ya mencionado: la falta de pago del impuesto de traspaso y timbres, ya que el destinatario del bien es una sociedad con cédula jurídica distinta al fideicomitente original según el análisis jurídico del registrador.

Respecto al fondo de los defectos consignados; es claro que de la fusión de las empresas ACABADOS MONTPELIER S.A., 3-101-346129, con la sociedad 3-101-635983, cédula jurídica 3-101-635983 (fideicomitente original), esto supone un fideicomitente distinto, ya que prevalece la sociedad con cédula jurídica 3-101-346129. La fusión extinguió al fideicomitente original y la sociedad prevaleciente es un tercero respecto al contrato de fideicomiso, por lo que no existe una identidad de sujeto según el artículo 662 del Código de comercio, como acertadamente lo desarrolló el Registro.

Como parte de sus alegatos, indica la apelante que la fusión no generó ningún traspaso (hecho generador) que obligue al pago de los impuestos requeridos, y lo desarrolla de la siguiente manera:

...la fusión de las sociedades no tiene carácter constitutivo, no implica transmisión entre sujetos distintos. Es un acto de naturaleza declarativa, exento de tributos. Según la constitución política 121 inciso 3, solo se pueden crear tributos bajo reserva de ley. El hecho generador fue la fusión societaria, ocurrida en



inscrita en 2017. Cualquier implicación tributaria derivada de esa fusión debió ser exigida al amparo de la legislación vigente entonces. Pretender aplicar criterios administrativos posteriores a un hecho consolidado violentando el principio de irretroactividad de la ley. En el presente caso no existe traspaso, los accionistas son los mismos antes y después de la fusión. La permanencia de los mismos accionistas impide que se configure un traspaso efectivo del control societario. Lo realizado fue una devolución por cancelación de fideicomiso, y no una nueva fusión. No puede consolidarse un hecho generador nuevo ni considerarse que la operación actual revive obligaciones derivadas de la fusión del 2017...

Considera esta instancia, tal y como lo resolvió el Registro de origen, que no lleva razón el apelante por los siguientes motivos:

La Ley del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles (Ley N° 6999 del 3 de setiembre de 1985), expone con claridad el concepto de traspaso y el momento en que ocurre el hecho generador en sus artículos 2 y 4:

Artículo 2.- Definición de traspaso

Para los fines de esta ley, se entenderá por traspaso todo negocio jurídico por el cual se transfiera, directa o indirectamente, un inmueble, atendiendo a la naturaleza jurídica del negocio respectivo y no a la denominación que a este le hayan dado las partes. Por traspaso indirecto se entiende cualquier negocio jurídico que implique la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular del inmueble.

Artículo 4.- Momento en que ocurre el hecho generador



Se considerará que ocurre el hecho generador del impuesto en la hora y fecha del otorgamiento de la escritura pública en que se asienta el negocio jurídico de traspaso del inmueble o en la fecha en que se documente cualquier negocio jurídico que tenga por efecto el traspaso directo o indirecto del inmueble, conforme a la definición de traspaso establecida en el numeral segundo de esta ley.

En este punto es importante referirse a la figura del fideicomiso, en el artículo 662 del Código de comercio se indica en lo conducente:

...Los bienes muebles e inmuebles fideicometidos a favor de un fiduciario, que permanezcan en un fideicomiso, debidamente inscrito en el Registro Público y constituido al amparo de la legislación que se reforma, cuando el fiduciario los traspase a un tercero diferente del fideicomitente original deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción, incluido el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles y el impuesto sobre la transferencia de vehículos automotores, aeronaves y embarcaciones, cuando corresponda.

El fideicomiso como tal no es una venta, sino un mandato de confianza. Si el bien regresa al aportante original, no hay "traslación de dominio" en el sentido económico, sino una devolución.

Pero si el bien se entrega a un fideicomitente distinto (como es el caso de estudio) se genera un traspaso a un sujeto que nunca tuvo la titularidad previa, y en este supuesto la escritura de traspaso constituye un hecho generador según los artículos citados de la ley 6999.



Ante el Registro, y en aplicación del principio de legalidad por el cumplimiento de las normas citadas, cualquier movimiento que implique un cambio en la titularidad registral de una persona fiduciaria a otra fideicomitente y distinto al original, se presume como un traspaso, argumento que bien se desarrolló en la resolución recurrida y que comparte esta instancia.

Por tanto, los alegatos de la apelante no son de recibo, ya que el acto no es una devolución, es una distribución de un fideicomiso a un tercero. Debe recordar la recurrente, que no se pueden aplicar exenciones tributarias que la ley no prevé, y en este caso, no existe norma que exonere el traspaso a favor de fideicomitentes distintos al originario.

En aplicación de los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo y publicidad registral, el Registro Nacional debe publicitar en sus asientos quién es el nuevo titular distinto al original. Si el que entra es un sujeto nuevo en la cadena de propiedad, el acto es traslativo de dominio.

La fusión de sociedades, en este caso, implica un cambio de titularidad, ya que el Registro asigna una cédula jurídica única a cada sociedad, si el fideicomitente original era la sociedad 3-101-635983 y la propiedad se devuelve a la sociedad 3-101-346129, registralmente no existe identidad del sujeto. Son dos personas jurídicas diferentes.

Aunque en el derecho comercial la sociedad prevaleciente (3-101-346129) sucede en todos los derechos y obligaciones a la extinguida (3-101-635983), en el derecho registral y tributario, esa sucesión se



considera un traspaso de bienes. La Ley del impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles (Ley N.º 6999) establece que el impuesto se devenga por "cualquier acto o contrato que implique una transmisión de dominio". La fusión es, técnicamente, un acto traslativo donde la propiedad sale del patrimonio de una sociedad que deja de existir para ingresar al de una nueva.

No existe en nuestra legislación una norma que extienda la exención fiscal del fideicomiso a un nuevo fideicomitente, sin el pago de los impuestos respectivos. Al haber un cambio en el número de cédula jurídica del destinatario, el registrador en su labor de calificación detecta un cambio de titular, lo que activa la obligación tributaria.

Si bien existe una fusión de sociedades, el ordenamiento jurídico costarricense otorga a la sociedad prevaleciente una personalidad jurídica independiente y una cédula jurídica distinta al fideicomitente original, por lo que constituye otra persona jurídica.

Por todo lo anteriormente desarrollado, es claro para este Tribunal que la devolución de un bien fiduciario a un sujeto distinto al fideicomitente original (aunque sea su sucesor por fusión) constituye un traspaso de dominio según el artículo 2 de la Ley N.º 6999, al no existir identidad absoluta entre el aportante y el adquirente.

Las exenciones tributarias son de interpretación restrictiva y no pueden aplicarse por analogía a procesos de fusión societaria en el marco de una restitución de bienes fideicometidos. Por lo tanto, para proceder con la inscripción del traspaso de la propiedad a favor de la nueva sociedad, deberán cancelarse la totalidad de los impuestos, timbres y derechos de registro de ley.



Para concluir el desarrollo del tema, es importante mencionar que existe un criterio institucional vinculante (DGT-CI-03-2020), emitido por la Dirección General de Tributación, que fija la posición oficial del Estado sobre el pago de impuesto de traspaso de bienes inmuebles en casos de fusiones de sociedades. Del criterio se deduce que, aunque la fusión de sociedades se presente comercialmente como una "sucesión universal" de derechos y obligaciones, para efectos del impuesto de traspaso (Ley N.º 6999), la transmisión de bienes de las sociedades que se extinguen hacia la sociedad prevaleciente constituye un hecho generador gravable.

Al respecto, el criterio institucional **DGT-CI-03-2020**, emitido por la Dirección General de Tributación directa, indica:

Bajo esta óptica, resulta de especial interés tener en cuenta lo preceptuado en el artículo 224 del Código de Comercio en el sentido de que, en las fusiones, **la nueva sociedad o la prevaleciente adquiere la titularidad de la totalidad de los derechos y obligaciones de las sociedades disueltas**, pues este negocio jurídico implica en la totalidad de los casos una transferencia de patrimonio. Jurídicamente, el hecho de que se dé una transmisión patrimonial significa a su vez **el traspaso indirecto de los respectivos bienes inmuebles de una sociedad a otra, configurándose así el hecho generador del impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles.**

[...]

Así las cosas, **el negocio jurídico de fusión de sociedades no puede ser considerado como "no sujeto"**, sino más bien como una transacción gravada con el impuesto; lo anterior por cuanto



en virtud de este negocio jurídico se da un traspaso efectivo de bienes, y como tal se encuentra considerado dentro del hecho generador establecido en el artículo 2 de la Ley N° 6999. Tampoco puede considerarse como un supuesto exento.

[...]

Conforme al análisis efectuado, este Despacho concluye que en los casos en los que se **dé una fusión de sociedades, al encontrarnos frente a un negocio jurídico reconocido por el Código de Comercio que se traduce en un traspaso efectivo de bienes bajo la titularidad de la sociedad prevaleciente**, en el caso de traspasos de bienes inmuebles se configura el hecho generador establecido en el artículo 2 de la Ley N° 6999, y como tal debe atender los deberes formales y materiales establecidos en dicha norma legal. (Lo resaltado no es del original).

En este caso la fusión implica que una persona jurídica (la que desaparece, 3-101-635983) traslada su patrimonio a una persona jurídica distinta (la que prevalece, 3-101-346129). Al haber un cambio de titular en el Registro Nacional, se perfecciona el traslado de dominio o traspaso que debe pagar las obligaciones tributarias exigidas por la ley, según lo establece el criterio de la Dirección General de Tributación. La fusión no otorga inmunidad fiscal en el fideicomiso. Al cambiar la cédula jurídica, desaparece la "devolución" y aparece el "traspaso" a un nuevo fideicomitente. No existe indefensión, en el presente caso el administrado puede subsanar el defecto simplemente cancelando los impuestos y derechos respectivos, con lo cual el bien se inscribirá conforme a derecho.



Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, por lo que debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por Jaxenia Vanessa Prado Hidalgo, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00:00 horas del 6 de junio de 2025, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Jaxenia Vanessa Prado Hidalgo, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00:00 horas del 6 de junio de 2025, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez



Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/ORS/CMCH/GBM/NUB

**DESCRIPTORES
RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS
DEL REGISTRO NACIONAL
TG: ÁREAS DE COMPETENCIA
TNR: 00.31.59**