



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0609-TRA-RI
OPOSICIÓN A LA CALIFICACIÓN 2025-156-RE
MARIANO CASTILLO BOLAÑOS, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-779502)
PROPIEDADES

VOTO 0255-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta y nueve minutos del veintitrés de abril de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto el 24 de noviembre de 2025 por el notario Mariano Castillo Bolaños, carné 23709, contra la calificación jurídica 2025-156-RE que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público con citas de presentación tomo 2025, asiento 779502; dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el veinticuatro de octubre de dos mil veinticinco.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. En el proceso de oposición a la calificación registral 2025-156-RE la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario examinó los defectos que



suspendieron la inscripción del testimonio de escritura pública con citas de presentación, tomo 2025, asiento 779502 y cuyo engrose indica que se trata de la escritura 364 otorgada a las 11:00 horas del 6 de octubre de 2025, visible en el folio 60 frente del tomo primero del protocolo del notario Mariano Castillo Bolaños (testimonio visible en folio 25 del legajo de apelación).

Mediante resolución final dictada el 24 de octubre de 2025 (folios 7 a 17 del expediente de origen), el subdirector registral ordenó revocar los defectos 2) y 5) consignados por el Registrador que indicaban:

- 2) Indicar claramente los actos a realizar (artículo 87 del Código Notarial).
- 5) Falta aceptación expresa de la donación por parte de los donatarios en documento adicional (artículo 1399 del Código Civil).

En el mismo acto la Subdirección Registral confirmó los defectos 1), 3) y 4) que apuntaban:

- 1) Falta indicar la dirección de la oficina del notario (artículo 88 del Código Notarial).
- 3) Falta indicar los linderos del inmueble (artículo 88 del Código Notarial; 30 inciso d) Decreto 42835 y 460 inciso 1) del Código Civil).
- 4) Debe indicar las proporciones y clase de los derechos traspasados y del derecho reservado por el transmitente



(artículo 181 inciso d) del decreto 44647.

El instrumento público digital es notificado y devuelto al notario autorizado a la 01:56:24 horas del 30 de octubre de 2025 (tramitología en folio 23 del expediente de origen) con la calificación jurídica antes aludida, las marginales respectivas y con la minuta de defecto actualizada y con un defecto consignado por el Registrador el 29 de octubre de 2025, que informa:

Existe oposición a la calificación resuelta con N° 2025-156-RE, en la cual se confirmó los defectos 1, 3 y 4 y que revocó los defectos 2 y 5, en cuanto al defecto enumerado como 4, debe hacer constar claramente el tipo o tipos de derechos que se reserva la señora Quirós Garro.

El notario reingresa nuevamente el instrumento público digital 2025-779502 a las 08:32:31 horas del 30 de octubre de 2025 y una vez examinado por el Registrador es devuelto y notificado el notario a las 23:21:06 horas del 31 de octubre de 2025 (folio 23).

A las 19:25:49 horas del 3 de noviembre de 2025, el documento digital reingresa y el Registrador consigna el 4 de noviembre el siguiente defecto:

“Estimado notario, respecto al cuarto defecto, debe indicar si la señora Emily se reserva la nuda propiedad de la finca” y el documento es devuelto y notificado al notario autorizado a las 00:38:24 horas del 5 de noviembre de 2025 (mismo folio 25 y hechos probados subsiguientes).



El documento digital es reingresado a las 09:30:43 horas del 6 de noviembre de 2025; devuelto y notificado al notario autorizado a las 13:58:28 horas del 8 de noviembre de 2025; posteriormente, es reingresado en la plataforma de la ventanilla digital, a las 09:14:52 horas del 10 de noviembre de 2025 y el Registrador, el 11 de noviembre de 2025 consigna el siguiente defecto:

Ya existe pronunciamiento de oposición a la calificación resuelta, respecto al defecto, la apelación no es el medio como corresponde en derecho notarial y registral.

[...] (folio 25 y defectos en hechos probados subsiguientes).

Nuevamente es notificado y entregado el documento al notario autorizado a las 22:21:33 horas del 11 de noviembre de 2025 (folio 25 del expediente principal).

Inconforme con la calificación registral 2025-156-RE, el 24 de noviembre de 2025, el notario Mariano Castillo Bolaños reingresó dicho documento (tomo 2025, asiento 779502) a las 12:14:19 horas del 24 de noviembre de 2025, e interpuso recurso de apelación contra dichos defectos y actuaciones; formulando los siguientes agravios de interés para este dictado:

1. Lo redactado en el testimonio y las razones notariales contienen una redacción idónea, escueta, clara y detallada.
2. El Registrador *a quo* cuestiona el estilo y la forma de redacción de los actos notariales.



3. La nuda no cambia de propietario y el usufructo se disfrutará conjuntamente entre la transmitente y de forma es conjunto no se estipuló alguna disposición sobre ese derecho de la transmitente en el instrumento público ni en sus razones notariales adjuntas

4. No es posible indicar la proporción de la propiedad del derecho de usufructo que será disfrutado conjuntamente por varias personas.

Mediante resolución dictada a las 08:14 horas del 28 de noviembre de 2025, la Subdirección Registral admite el recurso de apelación interpuesto (folio 31 del expediente de origen).

Conferida la audiencia de ley por este Tribunal mediante resolución dictada a las 09:31 horas del 8 de diciembre de 2025, el notario promovente confirmó los agravios expresados en el expediente de origen y solicitó revocar los defectos antes aludidos.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera de interés para este dictado, enlistar los siguientes hechos demostrados:

1. En la publicidad registral consta que los defectos que suspendieron la inscripción registral del documento digital con citas de presentación tomo 2025, asiento 779502 son los siguientes:



# Defecto	Descripción	Fecha Puesto
4	DEBE INDICAR LAS PROPORCIONES Y CLASE DE LOS DERECHOS TRASPASADOS Y DEL DERECHO RESERVADO POR EL TRANSMITENTE (ART. 181 INC D) DECRETO 44647	08.oct.2025
6	EXISTE OPOSICION A LA CALIFICACION RESUELTA CON N° 2025-156-RE, EN LA CUAL SE CONFIRMO LOS DERECHOS 1, 3 Y 4 Y QUE REVOCO LOS DEFECTOS 2 Y 5 CONSIGNADOS	29.oct.2025
7	EN CUANTO AL DEFECTO ENUMERADO COMO 4, DEBE HACER CONSTAR CLARAMENTE EL TIPO O TIPOS DE DERECHO QUE SE RESERVA LA SEÑORA QUIROS GARRO	29.oct.2025
9	ESTIMADO NOTARIO, RESPECTO AL CUARTO DEFECTO, DEBE INDICAR SI LA SEÑORA EMILY SE RESERVA LA NUDA PROPIEDAD DE LA FINCA	04.nov.2025
10	YA EXISTE PRONUNCIAMIENTO DE OPOSICION A LA CALIFICACION RESUELTA RESPECTO AL DEFECTO	11.nov.2025
11	LA APELACIÓN NO ES EL MEDIO COMO CORRESPONDE EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL	11.nov.2025

Figura O1

2. En el instrumento público digital antes mencionado se publicita la siguiente razón notarial (folio 34 del legajo de apelación):

Tomo: 2025 y Asiento: 779502

Razón notarial: El suscrito, MARIANO CASTILLO BOLAÑOS, en mi condición de notario, con vista en la matriz doy fe: **Donación de Usufructo** conjunto con reserva dueña del inmueble, *per se implica (La reserva se constituye como un derecho único, común e indivisible, sin que exista copropiedad ni distribución proporcional entre los beneficiarios. Se establece a favor de éstos y de la propia reservante, sin requerir aceptación ni comparecencia de los beneficiarios, y sin que la misma implique transmisión o desmembramiento de la nuda propiedad, la cual permanece en su totalidad en poder de la constituyente.).* Se extiende conforme al **artículos noventa y ocho, y ciento diecinueve Código Notarial**. Alajuela, fecha y hora del sellado de tiempo de la firma digital.

Figura O2

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 N° 146 a la Gaceta N° 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 –a excepción de aquellos ocursores incoados antes de la publicación de dicha Ley (transitorio único de la Ley 10768).

Dispone el nuevo texto del artículo 18 de la Ley 3883, lo siguiente:

Artículo 18- De los recursos contra la calificación del registrador

En caso de que el interesado no estuviere de acuerdo con la denegatoria o suspensión de la inscripción por parte del registrador, **tendrá los recursos que sean señalados reglamentariamente**, tomando en cuenta una vía sumaria y otra formal, ante los jefes de registradores y en su caso ante la Dirección del Registro correspondiente. La sumaria será verbal por presencialidad o virtualidad; la cual no será requisito para acceder a la calificación formal escrita.



Tanto en la sumaria como en la formal, el jefe de registradores y la Dirección podrán revocar o confirmar, bajo su responsabilidad, la denegatoria o la suspensión, en un plazo que no exceda de 2 meses. La calificación formal de la Dirección **tiene el carácter de resolución definitiva.**

[...]

Obsérvese que la nueva legislación le concede la condición de resolución definitiva, a la calificación formal emitida por la Dirección, lo que abre la competencia de este Tribunal a la luz de lo indicado en el inciso a) del artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual N° 8039, que al respecto señala:

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).

Bajo esta línea de pensamiento, el Tribunal Registral Administrativo será competente para conocer los recursos de apelación que se presenten contra las calificaciones formales emitidas por los directores o subdirectores del Registro Inmobiliario, Registro de Personas Jurídicas y el Registro de Bienes Muebles y por lo tanto le



es de aplicación el plazo de 5 días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución para la interposición del correspondiente recurso de apelación, según lo estipula el artículo 26 de la Ley N°8039.

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.

En el Reglamento General del Registro el recurso formal de oposición a la calificación registral está contenido en los numerales 43 y 44 *ibidem* y en lo de interés, dictan:

Artículo 43.- Oposición a la calificación de defectos o cancelaciones de asientos de presentación y sus requisitos. Si la persona profesional responsable no estuviere de acuerdo con la calificación hecha por la persona registradora, podrá interponer como primer recurso formal, la oposición a la calificación, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Presentar solicitud por escrito fundamentada citando las normas jurídicas y/o aportando los estudios técnicos aplicables al caso concreto.



b) Al momento de presentar la oposición a la calificación del documento deberán estar corregidos todos los defectos no recurridos. en aplicación del principio de calificación unitaria. Excepción a lo anterior, es la solicitud de visados, en el caso de los documentos presentados para inscripción ante el Departamento Catastral Registral.

c) Cuando la oposición a la calificación 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.

[...]

Artículo 44.- Calificación de los documentos en la oposición. La persona registradora al recibir el documento con la oposición a la calificación lo valorará nuevamente y determinará si mantiene los defectos consignados, en cuyo caso lo trasladará a la coordinación respectiva.

La coordinación de la persona registradora podrá revocar el defecto consignado y ordenar bajo su responsabilidad la inscripción respectiva, o podrá confirmar el defecto, en cuyo caso deberá trasladar el documento a la persona subdirectora competente.



En el Departamento Catastral Registra} (sic), la coordinación de la persona registradora al confirmar el defecto deberá dictar una calificación técnica, de previo a trasladar el documento a la persona subdirectora catastral.

La persona subdirectora competente podrá revocar la orden de suspensión de la inscripción consignada, ordenando mediante resolución debidamente razonada la inscripción del documento.

En caso contrario, la persona subdirectora competente podrá confirmar el defecto o los defectos consignados.

[...]

Determina este Tribunal que el procedimiento de oposición a la calificación del instrumento público objeto de este recurso de apelación y con citas de presentación tomo 2025, asiento 779502 (Calificación 2025-156-RE) se ajustó formal y sustantivamente con la normativa precitada; empero advierte este Órgano Colegiado que el Reglamento General del Registro Inmobiliario debe ser objeto de una reforma que regule los procedimientos recursivos, tal y como lo señala los cambios introducidos por la Ley 10768, que vino a derogar el procedimiento de ocurso.

Resulta evidente para este Tribunal que la anotación del asiento provisional (2025-779502) se encuentra vigente, pues fue ingresada por primera vez a las 06:48:28 horas del 7 de octubre de 2025 y dicha presentación no ha superado el término perentorio preceptuado en el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil, ni



contiene defectos por tasas y cargas tributarias que reducirían su plazo de vigencia en aplicación del artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Nacional; es decir que la inscripción está suspendida, en virtud de los defectos consignados por el registrador que fueron confirmados por la calificación 2025-156-RE.

Conforme a lo indicado, no existe denegatoria de la inscripción (cancelación del asiento provisional) y tampoco existe agotamiento de la vía administrativa de aquella resolución dictada en el proceso de oposición del documento 2025-779502 con calificación 2025-156-RE.

En el caso objeto de estudio, la calificación jurídica 2025-156-RE no contiene alguna prevención en cuanto a la firmeza del acto, no establece un plazo legal para impugnar el acto, pues se emitió de acuerdo al procedimiento regulado anteriormente y con la posibilidad que brindaba la normativa anterior de presentar el recurso en cualquier momento durante la vigencia del asiento, lo que permitió al notario realizar una serie de trámites tendientes a lograr la inscripción del documento y presentar el recurso contra la calificación días después de la entrada en vigor de la reforma.

Así, al no existir normativa reglamentaria para que aquel acto alcance firmeza y agote la vía administrativa en cuanto a los defectos confirmados en dicho proceso, se denota pacíficamente el vacío o laguna normativa que posee el Reglamento citado en la materia recursiva contra lo resuelto en un proceso de oposición a la calificación.



Ante la situación indicada, bien hizo la autoridad registral considerando la vigencia del asiento, admitir el recurso de apelación presentado (fuera del plazo establecido), permitiendo al administrado acceder a una segunda instancia, ante la eliminación del procedimiento de ocurso, que dejó en un limbo jurídico al apelante. Pues el transitorio único de la ley N° 10768, solo contempla la posibilidad de continuar el conocimiento de los trámites de ocurso iniciados bajo la normativa anterior. Al respecto indica:

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.

Tal y como se observa, la norma transitoria, no reguló la situación jurídica de todas aquellas calificaciones formales emitidas antes de la reforma y que de acuerdo con la normativa anterior, tenían la posibilidad de acceder al ocurso con la única limitante temporal de sujeción a la vigencia del asiento de presentación.

Desde este punto de vista, este Tribunal convalida la admisibilidad del recurso de apelación interpuesto en autos; ello a pesar de que dicha resolución fue dictada por la Subdirección Registral el 24 de octubre de 2025; notificado y devuelto el documento digital a las 13:56:24 horas del 30 de octubre de 2025 (folio 23 expediente de origen) y recibido formalmente este recurso de apelación de examen, en fecha 24 de noviembre de 2025 (folio 25 y 26 del expediente de origen) pues, la admisibilidad del recurso no causa perjuicio al administrado, ni a la sede registral.



La actuación de la autoridad registral también se ajusta al contenido de lo preceptuado por los numerales primero y tercero de la Ley 3883 que tutelan la eficacia y la celeridad en los procesos de calificación e inscripción registral, y disponen contrario al interés público del Registro, todos los actos que “entorpezcan” el objetivo de inscribir documentos:

ARTICULO 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

[...]

En el mismo sentido, el artículo 3 del Reglamento General del Registro dicta:

Artículo 3.- Finalidad del Registro Inmobiliario. El Registro Inmobiliario tiene como finalidad fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, por medio de los efectos jurídicos de su



publicidad, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados.

[...]

Así, la finalidad del Registro Inmobiliario es fortalecer la seguridad registral inmobiliaria a partir de “la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados”, en otras palabras, mediante la anotación, calificación e inscripción registral de los instrumentos públicos recibidos y denegatoria o suspensión de la inscripción de aquellos documentos que no se ajusten al ordenamiento jurídico.

Considera este Tribunal que la apelación recibida en autos promueve su inscripción registral, toda vez que recurre los defectos que le han imposibilitado y suspendido esa rogación.

Por las consideraciones anteriores este Tribunal declara admisible el recurso de apelación venido en alzada.

II) SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: Aprecia este Tribunal que el contenido de los instrumentos públicos notariales con efectos registrales y autorizados por los notarios públicos, sean concretos y resumidos, pero en este afán, el notario debe evitar vacíos u omisiones de aquellas estipulaciones que definen el tipo de negocio jurídico y la voluntad real contractual de los otorgantes.

Al respecto el ítem 29 de los principios específicos establecidos en los Lineamientos Deontológicos del Notariado Costarricense dictados por



la Dirección Nacional de Notariado por acuerdo 2014-002-004 del Consejo Superior Notarial, dicta:

29) Deber de modelación del acto notarial: por la naturaleza autorizante de su función, el notario es responsable de la forma y contenido de los instrumentos, por ello, debe asesorar a las partes para que sus voluntades se ajusten al bloque de juridicidad de modo que respondan a la equidad, lealtad y buena fe.

Lo anterior se ajusta a lo preceptuado por el inciso a) del artículo 34 y lo preceptuado en el artículo 87, ambos del Código Notarial que establecen:

ARTÍCULO 34.–Alcances de la función notarial. Compete al notario público:

a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran, en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, de forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos.

[...]

ARTÍCULO 87.– Estipulaciones

El notario público redactará, en forma clara y detallada, el acto o contrato, ajustando lo expresado por los comparecientes a las disposiciones legales, en la forma requerida para que surta los



efectos jurídicos respectivos.

[...]

En el caso de examen, el notario recurrente procuró resumir en muy pocas líneas las estipulaciones de la compareciente Emily Jimena Quirós Garro, titular de la finca de Alajuela matrícula 255499, resultando que a partir de la calificación registral indicada, el notario debió enmendar y aclarar aquellas estipulaciones mediante el otorgamiento de varias razones notariales (folio 32, 33 y 34 de este legajo de apelación) a fin de subsanar los defectos consignados y confirmados por el Registro de origen.

De previo a referirnos al fondo de la apelación se debe tener presente que la calificación recurrida confirmó tres defectos:

- 1) Falta indicar la dirección de la oficina del notario (artículo 88 del Código Notarial)

- 3) Falta indicar los linderos del inmueble (artículo 88 del Código Notarial; 30 inciso d) Decreto 42835 y 460 inciso 1) del Código Civil)

- 4) Debe indicar las proporciones y clase de los derechos traspasados y del derecho reservado por el transmitente (artículo 181 inciso d) del decreto 44647.

Con respecto a este último defecto, el subdirector registral, indicó: “debe entenderse que debe constar claramente el tipo o tipos de derecho que se reserva la señora Quirós Garro; más no la necesidad



de indicar proporciones y clase de derechos transmitidos.”

De la publicidad que dimana de la base de datos del Registro Nacional, el único defecto subsistente al plantear la apelación es el número 4 en el entendido que los defectos numerados como 6,7,9,10 y 11, están relacionados con el 4 y este proceso de apelación. De manera tal que únicamente debe aclararse el derecho reservado por la transmitente, para que el acto o contrato acceda a la publicidad registral, según lo resuelto por la subdirección del Registro Inmobiliario.

Del examen de la imagen de la figura 02 correspondiente al hecho probado dos se observa que el Notario responsable, mediante razón notarial esclarece que en dicho instrumento público se transmite el usufructo a las tres beneficiarias, quienes lo disfrutarán de forma conjunta con la transmitente; también se deduce con claridad que no existe desmembramiento de la nuda propiedad al indicar que: “la cual permanece en su totalidad en poder de la constituyente”.

Para este Tribunal resulta claro que, conforme a lo estipulado y a la técnica registral, el registrador debe desmembrar el dominio pleno de la finca de Alajuela matrícula 255499 para reservar la nuda propiedad a favor de la titular transmitente y constituir cuatro derechos de usufructo conjunto a favor de las tres beneficiarias detalladas y de la señora Emily Jimena Quirós Garro, titular de la finca citada.

Consecuentemente el Registrador deberá inscribir dicho instrumento conforme al artículo 27 de la Ley 3883 que establece:



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 anterior, si no existiese otro defecto que así lo impida, pues el principio de calificación unitaria no prevalece sobre el principio de legalidad de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 37 del Reglamento General del Registro Inmobiliario que dicta:

En ninguna circunstancia el principio de calificación unitaria prevalece sobre el principio de legalidad, por lo que, si se determinara la existencia de un defecto sustancial en el documento, posterior a la primera calificación, debe procederse a su subsanación para autorizar la inscripción.

[...]

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas debe declararse con lugar el recurso de apelación en contra de la calificación formal 2025-156-RE, dictada por la Subdirección Registral con fecha veinticuatro de octubre de dos mil veinticinco, para que el documento identificado con las citas de presentación Tomo 2025 asiento 779502, continúe con el trámite de inscripción si otro defecto no lo impide.



POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el notario Mariano Castillo Bolaños, en contra de la calificación 2025-156-RE, emitida por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el veinticuatro de octubre de dos mil veinticinco; **se revocan** los defectos 4,6,7,9,10 y 11, para que el documento identificado con las citas de presentación Tomo 2025 asiento 779502, continúe con el trámite de inscripción si otro defecto no lo impide. 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

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53