



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0615-TRA-RI

OPOSICIÓN A LA CALIFICACIÓN

MARIANO CASTILLO BOLAÑOS, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 173-2025-
RE)**

PROPIEDADES

VOTO 0350-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta minutos del veintiuno de mayo de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **MARIANO CASTILLO BOLAÑOS**, notario, cédula de identidad 2-0485-0824, en contra de la calificación registral número 173-2025- RE dictada por la subdirección registral del Registro Inmobiliario el 12 de noviembre de 2025.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El procedimiento inicia teniendo como base la oposición presentada por el señor **MARIANO CASTILLO BOLAÑOS**, en contra de los defectos señalados por el registrador al instrumento público identificado dentro de la corriente registral bajo las citas de presentación 2025-776657 y del cual es el notario otorgante.



Mediante el testimonio de escritura pública presentado al Diario único del Registro Nacional bajo el Tomo: 2025, Asiento: 776657, la titular del derecho 003 de la finca de Heredia matrícula 101446, Rosaura Méndez Carballo reservándose el derecho de usufructo, dona la nuda propiedad a Maykol Daniel Navarro Méndez y Edison Josúe Navarro Méndez, en un derecho equivalente a 140,09m² para cada uno.

El registrador encargado del estudio del documento citado consignó el siguiente defecto: 1. No cierra la proporción de los derechos donados ($143.09+143.09=286.18$, proporción del derecho 286.19). Defecto posteriormente confirmado por el jefe de registradores.

Mediante calificación registral 173-2025-RE, dictada el 12 de noviembre de 2025, el Registro Inmobiliario, resolvió en lo que interesa:

I.- Confirmar el defecto de la presente oposición a la calificación consignado en el documento de citas tomo: 2025, asiento: 776657...

En la misma resolución, aclara que en el defecto señalado existió un error material, pues de la literalidad del documento se extrae que la proporción a donar es 140,09 m para cada uno de los donatarios y un total de 280,18 metros en la nuda propiedad.

Inconforme con la calificación registral, el licenciado **MARIANO CASTILLO BOLAÑOS** apela lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios lo siguiente:



Manifiesta que el defecto se da por un error aritmético cometido por el registrador.

Alega que las medidas correctas son: $140,09 + 140,09 = 280,18$ (máximo de dos decimales), por excepción en parámetro de tolerancia se admite la diferencia de: 0,01 en razón que no procede indicar: 140,095 y de hacerlo así sería consignado el defecto, por violentar el inciso e) del artículo 181 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo N° 44647-MJP, que indica: "...Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales..."

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS: Este Tribunal considera de interés para el dictado de la presente resolución, lo siguiente:

La finca de Heredia matrícula 101446 se encuentra en dos derechos, bajo la submatrícula 003 aparece como titular del dominio Rosaura Méndez Carballo, en una proporción de 280,19 y en la submatrícula 004 aparece como titular del dominio Wilbert Méndez Carballo en una proporción de 280,20. La medida total de la finca es de 560.39 m².

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 EL FONDO. 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.º 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.



II) CORRECTA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA APLICABLE.

En el presente caso el acto solicitado al Registro Inmobiliario es la donación de un derecho de la finca de Heredia 101446, esto generó las citas de presentación tomo: 2025, asiento: 776657, y la controversia resulta de la interpretación que realiza el apelante del artículo 181 inciso e) del Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo N° 44647-MJP, tema que se desarrolla a continuación.

Como se citó, el Registro señala al apelante como defecto que en la escritura de donación del derecho de la finca de Heredia 101446, no cierra la proporción de los derechos donados, ya que $143.09 + 143.09 = 286.18$, y la proporción del derecho es 286.19.

Hay que aclarar que existe un error material en el defecto señalado ya que del testimonio presentado visible a folio 22 del expediente principal, el notario indica que la proporción a donar es 140,09 para cada uno de los derechos con un total de 280.18, y no como lo indicó el Registro: $143.09 + 143.09 = 286.18$, aspecto que fue debidamente abordado en la resolución venida en alzada.

Manifiesta el apelante que no puede indicar “140,095 para que de 280.19 ya que la ley (181 e DECRETO N° 44647-MJP) impide indicar más de dos decimales”, por ello solicita revocar.

Con respecto a lo anterior el Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo N° 44647-MJP, indica en el inciso e) del artículo 181 lo siguiente:

Artículo 181.- Inscripción de la titularidad real. Para inscribir la titularidad de los derechos reales, se requiere que el documento



que se presenta para su inscripción contenga los siguientes datos):
“...Cuando se adquiere en porcentajes o metros cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales...”

De previo a analizar el fondo del asunto, resulta de mérito indicar que la forma de publicitar las proporciones en que se conserva la copropiedad de un derecho puede variar según lo dispuesto por las partes contratantes, expresándose en fracciones, porcentajes, montos proporcionales en valor dinerario o en metros cuadrados, debiendo conservarse el mismo tipo de especie para los derechos existentes en el inmueble. En el caso bajo análisis, se encuentra expresado en metros cuadrados, lo cual guarda una relación directa con la medida de la finca.

La finca de Heredia 101446, mide 560.39 m² al sumarse los dos derechos que la conforman: 280,19 (submatrícula 003) y 280,20m² (submatrícula 004), suman perfectamente la unidad de la finca, expresada en su medida y no existen residuos aritméticos.

Si la finca o el derecho es un "todo" (1.00 o en este caso 280.19), la suma de sus partes debe ser idéntica al todo. Si el Registro permite que "sobre" un 0.01, ese pequeño fragmento de derecho quedaría en el limbo jurídico, lo cual genera inseguridad jurídica y afecta la publicidad registral con respecto a la proporción del derecho y de la finca en general, pues no cierra la unidad.

Debe recordarse que la publicidad registral está llamada a proporcionar información autosuficiente y de fácil comprensión para los terceros, de manera que el contenido de los asientos permita



conocer directamente la realidad jurídica del inmueble y de los derechos que recaen sobre él.

En este caso el proceder del Registro se ajusta a derecho ya que la inexactitud puede ser corregida por las partes, acordando asignar a un derecho .09 y al otro .10 ($140,09 + 140,10 = 280,19$), de manera que la publicidad registral sea exacta. El ejemplo claro de ello queda evidenciado en la misma publicidad actual de la finca, donde entre el derecho 003 y el 004 existe una diferencia de 0.01., adaptándose al tipo de proporción seleccionada.

El Reglamento General del Registro Inmobiliario exige un máximo de dos decimales en las proporciones, esta disposición normativa otorga un derecho y una pauta formal al amparar explícitamente que los administrados expresen las cuotas, porcentajes o proporciones utilizando únicamente dos cifras decimales.

El Registro no puede resolver de forma distinta, esto vulneraría el Principio de Inderogabilidad Singular de la Norma, que es de rango constitucional y recogido en el artículo 13 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), que establece que **la Administración Pública no puede dictar actos particulares que vulneren, exceptúen o contradigan lo dispuesto en una norma de carácter general (como un reglamento)**, incluso si el órgano que dicta el acto particular tiene la competencia formal para modificar o derogar dicho reglamento.

En otras palabras, la Dirección del Registro o un registrador en particular no pueden, mediante una calificación registral (que es un acto administrativo singular), permitir el uso de tres, cuatro o más decimales para "hacer calzar" matemáticamente un derecho, si el



reglamento general ya fijó el límite máximo en dos decimales. Hacerlo implicaría una derogación singular de la norma en perjuicio del administrado, lo cual vicia el acto de nulidad absoluta.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Mariano Castillo Bolaños, en su condición de notario público autorizante del documento de citas tomo 2025 asiento 776657, contra la resolución emitida por el Registro Inmobiliario venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor **MARIANO CASTILLO BOLAÑOS**, en contra de la calificación registral 173-2025- RE dictada por el Registro Inmobiliario el 12 de noviembre de 2025, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez



Óscar 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