



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2026-0014-TRA-RI**

**OCURSO**

**MARIANO CASTILLO BOLAÑOS, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-1197-  
RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0391-2026**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta minutos del cuatro de junio de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Mariano Castillo Bolaños, en su condición de notario público autorizante del documento de citas tomo 2025 asiento 318315, presentado mediante ventanilla digital el 27 de junio del 2025, en contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 13 horas 54 minutos del 20 de noviembre de 2025.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Se inicia procedimiento de gestión de ocursos a instancia del abogado Mariano Castillo Bolaños, como notario autorizante de la escritura pública



número 314-1, otorgada a las 16 horas del 12 de abril de 2025, y presentada al Diario Único bajo el tomo: 2025 asiento 318315, quien solicitó se revoque la Calificación Formal 2025-90- RE, que dictó la Subdirección del Registro Inmobiliario el 10 de junio del 2025, en donde se confirmó los defectos consignados por el registrador correspondiente.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 14 horas 45 minutos del 11 de agosto de 2025, la Dirección del Registro Inmobiliario ordenó la apertura de este expediente y fueron conferidas las audiencias de ley a los interesados en este asunto (folio 18 expediente principal).

Mediante resolución de las 13 horas 54 minutos del 20 de noviembre de 2025, el Registro Inmobiliario resolvió: **"I.- DENEGAR** las diligencias ocursoales presentadas por el licenciado Mariano Castillo Bolaños, en su condición de notario público encargado de la inscripción del testimonio presentado bajo las citas **tomo 2025 asiento 318315. II.- CONFIRMAR** la calificación formal 2025-090- RE. **III.-CONFIRMAR** los defectos señalados en el documento de citas tomo **2025 asiento 318315."**

Inconforme con lo resuelto, el señor Mariano Castillo Bolaños, en su condición de notario público autorizante del documento de citas tomo 2025 asiento 318315, presentó recurso de apelación y manifestó como agravios lo siguiente:

1. Se debe aplicar por analogía los requisitos del 181 y 184 DECRETO N° 44647-MJP. Si bien el dominio pleno a nombre de la misma



donante se encuentra conformado en derechos equivalentes a dos medios, dada la imposibilidad material de dividir el inmueble en partes exactamente iguales, ya sea en fracciones o en metros, resulta lógico que cualquier medida pueda ser admitida para la inscripción de un nuevo asiento de Usufructo mediante el uso de la proporcionalidad, siempre que no se exceda el cien por ciento del derecho. Nótese que incluso pudo haberse constituido como usufructo conjunto sin necesidad de indicar porcentaje alguno.

**2.** En cuanto al defecto "DEBE ACLARAR EXPRESAMENTE CUANTO SE RESERVA EL TRANSMITENTE", Per se reserva el 40%.

**3.** Única compareciente y sin adquiriente a línea 9: \*ILEGIBLE\*, Firma digital del notario es válido de pleno derecho sea con o sin presentación gráfica, resulta contra toda lógica e inaceptable en fraude de ley sostener que se omite la firma del notario.

Finalmente, solicita se revoque la totalidad de los defectos y se ordene la inscripción del documento.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia 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. A) SOBRE EL OCURSO Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.** El ocurso constituye el medio de impugnación previsto por nuestro ordenamiento jurídico para que la persona legitimada solicite la revisión de la calificación registral emitida por el Registro Inmobiliario, cuando esta haya confirmado la suspensión o la denegatoria de la inscripción de un documento. Su finalidad es determinar si la decisión registral se encuentra ajustada a derecho o si, por el contrario, procede su revocatoria.

En el presente caso, el recurso de ocurso interpuesto contra la calificación formal 2025-090-RE fue resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 inciso m) y el artículo 8 inciso a) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, vigente al momento de iniciarse este procedimiento.

Asimismo, resulta aplicable lo establecido en el artículo 46 del Reglamento General del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No 44647-MJP), en concordancia con su Transitorio IV, el cual dispone: “Todos los procedimientos administrativos regulados por este decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento en lo que favorezca”.

En consecuencia, corresponde a este Tribunal examinar la legalidad de la calificación registral recurrida, a partir de los agravios formulados por la parte ocurrente, con el fin de determinar si los



defectos señalados por el Registro Inmobiliario cuentan con fundamento jurídico suficiente para sustentar la suspensión o denegatoria de la inscripción pretendida, o si, por el contrario, procede revocar total o parcialmente la decisión impugnada.

A efecto de analizar el caso que se presenta ante este Tribunal, es necesario indicar que la función calificadora por parte del Registrador se encuentra regulada en el Capítulo Segundo del Reglamento General del Registro Inmobiliario, en particular el artículo 159 señala:

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

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

Sobre este tema la Procuraduría General de la República, mediante opinión jurídica C-120-2005 del 9 de agosto de 2005, señaló que la función calificadora constituye un mecanismo de control de legalidad mediante el cual se verifican los requisitos normativos que



debe reunir el documento sometido a inscripción, con el fin de detectar aquellos defectos que impidan su acceso al Registro, en observancia del principio de legalidad. Asimismo, indicó que dicho examen previo permite garantizar que únicamente los títulos válidos y perfectos accedan a la publicidad registral.

Aunados al artículo 159 de previa citas, los numerales 166 y 168 del Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan el contenido y alcance de la función calificadora, estableciendo la facultad de la persona registradora para verificar el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos, generales y especiales exigidos por el ordenamiento jurídico, así como para suspender o denegar aquellos documentos que no se ajusten al marco de calificación registral vigente.

**Artículo 166.- Inscripción.** Superada la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y aspectos tributarios, así como la etapa de revisión del acto o negocio jurídico rogado, la persona registradora procederá a la autorización de inscripción del documento, generando, modificando o cancelando el respectivo asiento registral, según corresponda.

**Artículo 168.- Suspensión de la inscripción.** La persona registradora suspenderá la inscripción de aquellos documentos, hasta por el plazo de tres meses, contado a partir de su presentación, cuando en la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, no se hubiese acreditado el pago total de los rubros relacionados



con los actos o negocios jurídicos rogados, pero al menos se haya cancelado el monto mínimo del arancel registral.

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

Los defectos generados, tanto en la etapa de verificación de requisitos de admisibilidad y de aspectos tributarios, como en la etapa de revisión del acto o negocio jurídico rogado, deberán estar sustentados jurídicamente en norma de rango legal o reglamentario.

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

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

Con fundamento en las disposiciones expuestas, la persona registradora deberá autorizar la inscripción de aquellos instrumentos públicos que se ajusten al bloque de legalidad vigente. En el ejercicio de la función calificadora deberá sujetarse al contenido del instrumento sometido a examen y a la información que conste en la



publicidad registral, atendiendo exclusivamente a lo que resulte del título.

El alcance de la función calificadoradora encuentra un límite expreso en el artículo 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, disposición que obliga tanto a la persona registradora como a los órganos revisores a resolver con fundamento únicamente en lo que resulte del título presentado, de la publicidad registral y de la información que conste en el Registro, sin prejuzgar acerca de la validez sustantiva del acto o negocio jurídico contenido en aquel. Dicha norma 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.

Precisado el marco normativo que regula la función calificadoradora registral, así como los límites dentro de los cuales debe ejercerse, el cual se denomina en doctrina “ámbito de calificación registral”, corresponde a este Tribunal examinar los defectos consignados en la calificación recurrida y los agravios formulados por la parte ocurrente. Para ello, se analizará el contenido del instrumento público sometido a inscripción y la fundamentación jurídica de la objeción registral, a fin de determinar si la suspensión decretada encuentra sustento en el



ordenamiento jurídico aplicable o si, por el contrario, procede revocar la calificación impugnada.

**B) SOBRE EL CASO CONCRETO.** En el presente asunto, el Registro Inmobiliario recibió para su respectiva calificación e inscripción el documento presentado al diario bajo el **Tomo: 2025 Asiento: 318315**, correspondiente al testimonio de escritura pública número 314-1, otorgada a las 16:00 horas del 12 de abril de 2025, en el tomo primero del protocolo del notario Mariano Castillo Bolaños. Mediante dicho instrumento público comparece la señora Yuditd Esmeralda Martínez Ruíz, cédula de identidad 8-0152-0100, quien dona al señor Henry Membreño Díaz, cédula de identidad 6-0269-0214, un sesenta por ciento (60%) del usufructo correspondiente al derecho 008 de la finca de Alajuela matrícula 18657.

Una vez efectuado el estudio de legalidad correspondiente, la persona registradora encargada de la calificación determinó objetar su inscripción, por considerar que el documento presentaba defectos que impedían su acceso al Registro. Corresponde entonces analizar la procedencia jurídica de tales objeciones a la luz de los agravios expuestos por la parte ocurrente y del marco normativo antes desarrollado.

**C) SOBRE LOS DEFECTOS CONSIGNADOS POR EL REGISTRO.** En la calificación recurrida, la persona registradora suspendió la inscripción del documento presentado al considerar que este presenta defectos. El primero consiste en que el instrumento público no indica en forma precisa, **mediante quebrados**, la proporción del usufructo que se dona y aquella que se reserva la otorgante, advirtiéndose



además que la razón notarial presentada el 24 de junio de 2025 no subsana adecuadamente dicha omisión, por cuanto mantiene indeterminadas las proporciones correspondientes al derecho donado y al reservado. El segundo defecto señalado refiere a la ausencia de la copia de firmas en el testimonio, específicamente la omisión de la transcripción de la firma del notario autorizante, al considerarse que la firma digital incorporada al documento corresponde al certificado digital utilizado para su autenticación y no a la reproducción de la firma estampada en la escritura matriz.

En cuanto a la determinación de la proporción del usufructo donado y reservado, estima este Tribunal que la objeción formulada encuentra sustento en el ordenamiento jurídico registral vigente. Lo anterior por cuanto uno de los fines esenciales del sistema registral es garantizar una publicidad jurídica clara, precisa y suficiente respecto de la situación jurídica de los bienes y derechos inscritos, constituyéndose dicha publicidad en un instrumento fundamental para la seguridad jurídica y la protección del tráfico inmobiliario.

En ese sentido, el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público recoge el principio de publicidad registral como uno de los pilares fundamentales del sistema registral costarricense, en tanto garantiza la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. La publicidad registral no persigue únicamente la divulgación de la información contenida en los asientos registrales, sino que exige que dicha información sea exacta, inteligible y suficientemente determinada, de forma tal que cualquier interesado pueda conocer con certeza el alcance de los derechos inscritos sin



necesidad de efectuar interpretaciones, cálculos o averiguaciones adicionales.

Sobre este particular, la doctrina ha señalado que la publicidad registral constituye la culminación del procedimiento de calificación registral, mediante el cual el documento sometido a inscripción es examinado por el registrador competente a fin de verificar su aptitud para acceder al Registro. La autora Guadalupe Ortiz Mora en su obra *Derecho Registral Patrimonial*, explica lo siguiente: “El principio de publicidad es el que viene a recoger todo el *iter* procedimental que ha llevado el documento en el proceso de calificación. Al inscribirse ese documento, supone que su contenido es válido, exacto y eficaz, porque al autorizarlo el registrador, que es la persona competente para ello, es porque cumple con el ordenamiento jurídico y si se encuentra en esas condiciones debe publicitarse”. (Ortiz Mora, G. *Derecho Registral Patrimonial, Monografías de Derecho Procesal Civil y Derecho Privado*, n°7, Editorial Jurídica Continental, San José, Costa Rica, p. 563)

Bajo esa perspectiva, la forma en que se consignó la proporción del derecho objeto de transmisión no satisface las exigencias de claridad, precisión y determinación que informan el sistema registral. Del estudio del expediente se desprende que la otorgante es titular únicamente de una mitad del dominio de la finca, expresado en quebrados; sin embargo, en el instrumento presentado no se individualiza de manera exacta qué porción de ese derecho transmite a título de donación ni cuál porción conserva en su patrimonio. Pues incluso se pacta un 60 por ciento del inmueble y en realidad se está transando solamente sobre la mitad. La posterior razón notarial



tampoco corrige dicha indeterminación, pues continúa omitiendo la expresión concreta de los quebrados correspondientes al derecho donado y al reservado.

Tal omisión impide conocer con certeza la extensión exacta de los derechos reales que se pretenden publicitar. Desde una perspectiva jurídica y matemática, no resulta posible afirmar válidamente que se dona un determinado porcentaje del usufructo total de la finca cuando el derecho de la otorgante se limita a una cuota de un medio ( $1/2$ ) de del dominio según se publicita el derecho 008. La determinación del derecho transmitido exige necesariamente identificar cuál fracción de esa mitad se enajena y cuál permanece en cabeza de la donante. De lo contrario, el Registro quedaría imposibilitado para reflejar con exactitud la situación jurídica resultante del negocio, generándose incertidumbre respecto de la titularidad y extensión de los derechos inscritos.

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. Admitir la inscripción de una transmisión cuya proporción permanece indeterminada obligaría a los usuarios del Registro a realizar inferencias o interpretaciones para establecer el alcance del derecho transmitido, circunstancia incompatible con los principios de especialidad y publicidad que rigen la actividad registral.



Lo anterior encuentra además respaldo en el artículo 181 del Reglamento del Registro Inmobiliario, disposición que establece los requisitos que deben contener los documentos presentados para la inscripción de la titularidad de derechos reales. Al efecto el artículo 181 estipula:

**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:

- a) Nombre, apellidos, domicilio exacto, estado civil y número de documento de identificación de la persona física o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.
- b) Título traslativo de dominio del derecho o bien de que se trate.
- c) Determinación del valor, monto o estimación, según sea el caso, de cada acto o contrato inscribible.
- d) Si lo que se adquiere es un derecho proporcional en una finca, debe indicarse la proporción del derecho adquirido, así como la proporción del derecho reservado por el transmitente.
- e) Los derechos de copropiedad se pueden adquirir en fracciones, porcentajes, metros cuadrados o montos proporcionales en valor dinerario, en este último caso, si se cuenta con una base de determinación sustentada en un criterio técnico objetivo; y en todo caso deben conservarse en el mismo tipo de especie para todos los derechos existentes en el inmueble. Cuando se adquiere en porcentajes o metros



cuadrados, las proporciones podrán tener un máximo de dos decimales.

f) Si la adquisición es por parte de varias personas, debe darse la proporción en que se adquiere el inmueble, referido este sobre la proporción que se adquiere sobre todo el bien y no sobre el derecho específico.

En particular, el inciso d) prescribe que, cuando lo que se adquiere es un derecho proporcional en una finca, debe indicarse tanto la proporción del derecho adquirido como la proporción del derecho reservado por el transmitente. Dicha exigencia normativa responde precisamente a los principios de especialidad y publicidad registral antes señalados, en cuanto impone la obligación de individualizar con exactitud la extensión de los derechos que ingresan al Registro y de aquellos que permanecen en el patrimonio de su titular.

Asimismo, el inciso e) de dicho numeral regula la forma en que deben expresarse las participaciones proporcionales sobre los inmuebles, mientras que el inciso f) exige una determinación precisa de las cuotas adquiridas cuando intervienen varias personas. Estas disposiciones responden al principio de especialidad registral, conforme al cual los derechos que acceden al Registro deben encontrarse perfectamente individualizados y determinados.

Bajo esa inteligencia, no resulta suficiente indicar genéricamente que se dona un porcentaje del usufructo, pues se debe mantener la estructura en que se publicitan los derechos, que es en quebrados. Precisamente por ello, la norma exige que tanto el derecho transmitido como el reservado se expresen de manera concreta y determinada, y



no puede exceder el  $\frac{1}{2}$  de derecho del cual se dispone. En consecuencia, al no contener el instrumento público dicha especificación en los términos exigidos por el artículo 181 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, estima este Tribunal que la objeción formulada por el Registro Inmobiliario se encuentra ajustada al principio de legalidad y al régimen de calificación registral vigente.

Corresponde ahora analizar la segunda objeción señalada, referida a la ausencia de la copia de firmas en el testimonio presentado a inscripción. Para ello, resulta necesario partir de la naturaleza jurídica del testimonio notarial, entendido como la reproducción fiel e íntegra de la escritura matriz que obra en el protocolo del notario autorizante. Precisamente por su condición de transcripción auténtica de la escritura matriz, el testimonio debe reflejar todos aquellos elementos que integran el instrumento público original y que permiten verificar su existencia, validez y correspondencia con el documento protocolar del cual proviene.

En este sentido, el artículo 114 del Código Notarial establece que: “Los testimonios constituyen la reproducción del instrumento público original”. De dicha disposición se desprende que el testimonio debe reproducir íntegramente el contenido de la matriz. La transcripción, como mecanismo de reproducción documental, supone precisamente el traslado fiel del contenido del documento a otro soporte, sin omitir aquellos elementos que forman parte del acto.

Por su parte, el numeral 93 del cuerpo normativo citado, indica: “Las firmas de los comparecientes deberán consignarse en forma seguida,



sin ningún espacio entre el fin de la escritura y el inicio de las firmas. Primero firmarán los comparecientes y los testigos, en su caso; al final, el notario autorizante. El incumplimiento se sancionará de acuerdo con este código”. Lo anterior, evidencia que las firmas constituyen un elemento integrante de la escritura pública y forman parte de su contenido documental. En consecuencia, al ser parte de la matriz, también deben reflejarse en el testimonio que se expide.

La finalidad de esta exigencia es garantizar que el documento reproduzca de manera completa el contenido del instrumento original y permita verificar que el acto fue efectivamente otorgado y suscrito conforme a derecho por las partes intervinientes. De esta forma, la reproducción de las firmas no constituye un requisito aislado o meramente formal, sino una consecuencia directa del carácter íntegro que debe revestir todo testimonio notarial.

Bajo esta inteligencia, la firma digital que el notario incorpora al documento electrónico cumple una función distinta a la de las firmas que constan en la escritura matriz. Dicha firma digital constituye el mecanismo mediante el cual el notario autentica el testimonio electrónico, asegura su integridad y asume la responsabilidad sobre la fidelidad de la reproducción realizada. Sin embargo, su incorporación no sustituye la obligación de transcribir o reproducir en el testimonio la constancia de las firmas que aparecen en la matriz, pues estas forman parte del contenido del instrumento original cuya reproducción íntegra exige el ordenamiento jurídico.

Por ello, no puede equipararse la firma digital utilizada para autorizar el testimonio electrónico con la reproducción de las firmas contenidas



en la escritura matriz. Mientras la primera acredita la autenticidad del documento electrónico presentado al Registro, las segundas constituyen parte integrante del instrumento público original y deben reflejarse en el testimonio como manifestación de que el acto fue debidamente suscrito por quienes intervinieron en su otorgamiento. En consecuencia, la ausencia de dicha transcripción impide considerar que el testimonio reproduzca de forma íntegra el contenido de la matriz, razón por la cual la objeción formulada por la persona registradora resulta jurídicamente procedente.

El apelante sostiene que debe aplicarse por analogía lo dispuesto en los artículos 181 y 184 del Reglamento del Registro Inmobiliario, argumentando que, dada la imposibilidad material de dividir el inmueble en partes exactamente iguales, resulta admisible utilizar cualquier medida para la inscripción del usufructo, siempre que no se exceda el cien por ciento del derecho, agregando incluso que este pudo haberse constituido como usufructo conjunto sin necesidad de indicar porcentaje alguno.

Lo anterior no es de recibo para este Tribunal; precisamente los artículos invocados por el recurrente evidencian la necesidad de que los derechos proporcionales que acceden al Registro se encuentren debidamente determinados. El inciso d) del artículo 181 exige expresamente que, cuando se adquiere un derecho proporcional en una finca, se indique tanto la proporción del derecho adquirido como la proporción reservada por el transmitente, y el inciso e) establece que debe mantenerse la misma especie de expresión. Es claro que la normativa reglamentaria lo impone como requisito indispensable para su inscripción.



La circunstancia de que el inmueble no se encuentre materialmente dividido carece de relevancia para el caso concreto, pues lo que se transmite no es una porción física del bien, sino una cuota de un derecho real que debe encontrarse claramente individualizada para efectos de su publicidad registral.

Tampoco resulta atendible el argumento relativo a la eventual constitución de un usufructo conjunto. La calificación registral debe realizarse sobre el acto jurídico efectivamente otorgado por las partes y no sobre negocios jurídicos distintos que hipotéticamente pudieron haberse celebrado. En el presente caso, la escritura sometida a inscripción corresponde a una donación de una porción del derecho de usufructo, por lo que corresponde verificar si dicha transmisión cumple con las exigencias de determinación previstas por el ordenamiento jurídico, aspecto que, según quedó analizado, no ocurre en este caso.

Manifiesta el recurrente que la otorgante se reserva un cuarenta por ciento (40%) del usufructo, estimando que con ello se satisface la observación formulada por el Registro. Lo cual tampoco resulta admisible, ya que del análisis del documento presentado y de la razón notarial incorporada posteriormente no se desprende una determinación clara y precisa de la proporción del derecho transmitido y de la porción reservada, expresada de forma tal que permita establecer con certeza la extensión de los derechos resultantes.

Debe recordarse que la calificación registral se efectúa con fundamento en el contenido del documento sometido a inscripción y



que la determinación de los derechos reales debe constar de manera expresa e inequívoca en el instrumento presentado. Por ello, la mera afirmación realizada en el escrito de apelación no resulta suficiente para subsanar la omisión advertida por la persona registradora.

En cuanto al segundo defecto, sostiene el recurrente que la firma digital del notario tiene plena validez jurídica, con independencia de su representación gráfica, por lo que considera ilógico afirmar que existe omisión de la firma del notario autorizante.

Este Tribunal comparte que la firma digital del notario posee plena eficacia jurídica y constituye el mecanismo válido para autenticar el documento electrónico. Sin embargo, tal circunstancia no desvirtúa el fundamento de la calificación recurrida. El defecto señalado no cuestiona la validez ni la eficacia de la firma digital incorporada al testimonio electrónico, sino la ausencia de la reproducción de las firmas que constan en la escritura matriz. Como se indicó anteriormente, la firma digital cumple la función de autenticar el testimonio expedido electrónicamente y garantizar su integridad; mientras que la transcripción de las firmas contenidas en la matriz responde a la exigencia de que el testimonio constituya una reproducción íntegra del instrumento público original.

Finalmente, solicita el recurrente que se revoken la totalidad de los defectos consignados y se ordene la inscripción del documento. No obstante, al haberse determinado la procedencia de las objeciones formuladas por el Registro respecto de la indeterminación de la proporción del derecho objeto de transmisión en la especie correspondiente y la falta de reproducción íntegra de la escritura



matriz en el testimonio presentado, no existe fundamento jurídico que permita revocar la calificación impugnada. En consecuencia, procede confirmar en todos sus extremos la resolución venida en alzada.

**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 318315, contra la resolución emitida por el Registro Inmobiliario venida en alzada.

### POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Mariano Castillo Bolaños, en su condición de notario público autorizante del documento de citas tomo 2025 asiento 318315, contra la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 13 horas 54 minutos del 20 de noviembre de 2025, la cual mediante 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 dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Priscilla Loretto Soto Arias



Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

gmq/PLSA/ORS/LVC/PLSA/GOM

#### **DESCRIPTORES.**

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO  
NACIONAL

TG: ÁREAS DE COMPETENCIA

TNR: 00.31.59