



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2025-0606-TRA-RI**

**OPOSICIÓN A LA CALIFICACIÓN 2025-154-RE**

**CARLOS ALFONSO MARTÍNEZ CHAVES, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**(EXPEDIENTE DE ORIGEN CALIFICACION 2025-154-RE /2025-748996)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0386-2026**

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

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el notario Carlos Alfonso Martínez Chaves, cédula de identidad 1-0886-0401, en contra de la calificación jurídica 2025-154-RE que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público con citas de presentación tomo 2025, asiento 748996; dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el doce de noviembre de dos mil veinticinco.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El 9 de octubre de 2025, el notario Carlos Alfonso Martínez Chaves, de calidades



mencionadas, promovió el proceso de oposición a la calificación contra el defecto que suspendió la inscripción del testimonio de escritura pública presentado en el Registro Inmobiliario bajo el tomo 2025, asiento 748996; testimonio digital que corresponde a la escritura 142 otorgada a las 14:52 horas del 24 de setiembre de 2025, visible en el folio 107 vuelto del tomo décimo del protocolo del notario Carlos Alfonso Martínez Chaves (testimonio visible en folio 3 y 4 del expediente de origen); por medio del cual el compareciente, Rafael Alberto Ortiz Molina, abogado, cédula de identidad 1-433-633, como albacea propietario de quién en vida fue Ramón Rafael Ortiz Montero CC. Rafael Ángel, cédula de identidad 1-0407-0069, solicitó entre otros actos, la rectificación del estado civil publicitado en la submatrícula 002 de la finca de San José matrícula 75189- A, la inclusión del número de plano, rectificación de medida y cancelación del derecho de usufructo.

Mediante resolución final dictada el 12 de noviembre de 2025 (folios 8 a 14 del expediente de origen), el subdirector registral confirmó el defecto consignado por el Registrador y que indica:

Según se indica en el documento, la ganancialidad del derecho 002 se resolvió en sentencia judicial. no procede la solicitud de rectificación. Debe tramitarse el documento judicial en la forma ordinaria conforme al artículo 450 del Código Civil.

[...]

La resolución dictada por la Subdirección Registral fue notificada al notario público promovente el viernes 14 de noviembre de 2025 y el instrumento público digital fue notificado y devuelto al notario



promovente, a las 20:21:00 horas del 17 de noviembre de 2025 (folios 25 y tramitología en folio 27 del expediente de origen).

Inconforme con lo dictado en el proceso de oposición a la calificación, el notario Carlos Alfonso Martínez Chaves interpuso recurso de apelación contra la resolución precitada y reingresó el instrumento público antes aludido (tomo 2025, asiento 748996) a las 10:32:01 horas del 18 de noviembre de 2025 (folio 27 del expediente de origen) y expuso los siguientes agravios de interés para este dictado:

1. Existe un procedimiento jurisdiccional en el cual se dictó sentencia y se declaró que la cónyuge culpable había perdido el derecho a bienes gananciales, para tal efecto aporta copia de la ejecutoria de la sentencia dictada a las 13:50 horas del 22 de junio de 1970 por el Juzgado Segundo Civil y de Familia de la Provincia de San José que conoció el proceso de divorcio tramitado en el expediente judicial 61-000306-0187-FA.

2. Conforme al principio de preclusión no le es posible solicitar la modificación de una sentencia que se encuentre firme y la cual debe inscribirse de acuerdo con lo ordenado por la autoridad jurisdiccional.

3. Existe un error en la calificación porque la guía de calificación registral del Registro Inmobiliario explica que, en caso de rectificaciones de estado civil, el Notario podrá dar fe de lo ordenado y resuelto por los Juzgados de Familia en procesos de divorcio en cuanto a los bienes gananciales.

4. En la copia de sentencia de divorcio que se adjunta (Juzgado



Segundo Civil y de Familia de la Provincia de San José en el expediente judicial 61-000306-0187-FA) consta que la cónyuge perdidosa, Carmen Molina Delgado perdió el derecho a participar en el régimen de bienes gananciales, por lo que los bienes adquiridos en el matrimonio corresponden al excónyuge Ramón Rafael Ortiz Montero, cédula de identidad 1-0407-0069, por lo que corresponde rectificar su estado civil en la publicidad de la submatrícula 002 de la finca de San José matrícula 75189-A-000.

Al contestar la audiencia que este Tribunal confirió mediante resolución de las 17:59 horas del 4 de diciembre de 2025 (folios 104 y 105); el recurrente aportó copia de la ejecutoria de la sentencia de divorcio antes detallada, expedida a las 11:03 horas del 4 de marzo de 2026 por el juez Walter Francisco Alvarado Arias, Juez del Juzgado de Familia del Primer Circuito Judicial de San José, expediente 61-000306-0187-FA; presentada al Registro Inmobiliario a las 14:44:56 horas del 5 de marzo de 2026 (folio 131 a 135) con citas de presentación tomo 2026, asiento 198165. El Registro Inmobiliario canceló la presentación porque dicho documento no indica expresamente el número de finca o derecho que el Juez de Familia ordenó adjudicar, razón por la que, el agravante solicitó como pretensión:

Revocar el defecto mal consignado en virtud que el Juzgado de Familia ordenó que todos los bienes gananciales corresponden al demandante del proceso, señor Ramon Rafael Ortiz Montero.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera de interés para este dictado, enlistar el siguiente hecho demostrado:



En la publicidad registral de la submatrícula OO2 de la finca de San José matrícula 75189-A-000 consta que el señor Rafael Ángel Ortiz Montero, cédula de identidad 1-0407-0069 es el titular del derecho completo de la nuda propiedad de dicho inmueble y publicita el estado civil, casado en primeras nupcias, según tomo 310, asiento 14477 (folio 116 del legajo de apelación).

**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 ocursos que fueron incoados antes de la publicación de esta Ley (transitorio único de la Ley 10768).

Dispone el nuevo texto del artículo 18 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público (en adelante 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 (oposiciones a la calificación) emitidas por los directores o subdirectores del Registro Inmobiliario, Registro de Personas Jurídicas y el Registro de Bienes Muebles.

II) **SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:** En el presente procedimiento, el notario recurrente Carlos Alfonso Martínez Chaves apeló la resolución de dictada por la Subdirección Registral en el proceso de oposición a la calificación 2025-154-RE que confirmó el defecto que suspendió la inscripción del instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2025, asiento 748996.

Trata dicho documento, en lo de interés para este dictado, de la rectificación del estado civil que solicitó el señor Rafael Alberto Ortiz Molina, cédula de identidad 1-0433-0633 en su condición de



albacea del causante Ramón Rafael Ortiz Montero, que fue conocido como Rafael Ángel, cédula de identidad 1-0407-0069, y que figura como titular registral del derecho de la nuda propiedad de la finca de San José matrícula 75189 -A- submatrícula 002, pues dicho propietario adquirió este derecho de forma onerosa cuando su estado civil era casado en primeras nupcias.

En el examen del instrumento público correspondiente (ver documento en folio 73 a 78 de este legajo de apelación) se observa la rogación de interés, estipulada por el albacea del causante citado (ver precisamente folio 75 de este legajo de apelación):

[...]

RECTIFICACION DE ESTADO CIVIL: Manifiesta el compareciente en su condición ya citada de ALBACEA de quien en vida fue RAMON RAFAEL ORTIZ MONTERO conocido como RAFAEL ANGEL ORTIZ MONTERO que solicita se rectifique el ESTADO CIVIL de su representado ya al momento de su fallecimiento era DIVORCIADO UNA VEZ, y **además su representado se había adjudicado totalmente la finca que adelante citaré** por medio de la Sentencia de Divorcio que adelante se cita. El suscrito notario doy fe con vista en la Sentencia de Divorcio ordenada por el Juzgado segundo civil de San José de las trece horas y cincuenta minutos del veintidós de junio de mil novecientos setenta donde en el POR TANTO de dicha sentencia se declaró que como cónyuge culpable, la demandada ha perdido el derecho a gananciales en los bienes que hubiese adquirido el actor dentro del matrimonio, el suscrito



Notario doy fe con vista en la relacionada Sentencia de Divorcio que se ajusta a un todo con lo antes citado, y doy fe que se encuentra en firme la relacionada Sentencia de Divorcio antes citada.

[...] (lo resaltado es propio)

Pese a la dación de fe del notario otorgante (falta los datos del expediente), el Registrador exige que la ejecutoria de la sentencia respectiva ingrese a la corriente registral conforme a lo preceptuado por el artículo 450 del Código Civil.

ARTÍCULO 450.- Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

Defecto confirmado por la subdirección registral, mediante la calificación 2025-154-RE al indicar:

[...]

En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 450 del Código Civil, la existencia o contenido de una orden judicial debe acreditarse mediante la presentación formal de la copia debidamente certificada por la autoridad judicial competente. En consecuencia, la manifestación notarial respecto a la existencia de una decisión judicial sobre un extremo de índole patrimonial no puede considerarse equivalente a su presentación, ni surtir los efectos jurídicos que



la ley reserva exclusivamente a la intervención del órgano jurisdiccional. Si existiere una orden judicial que practicar en los asientos registrales inmobiliarios, tal orden debe ingresar cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 23 del decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios y los artículos 152, 153 y 201 del Decreto 44647 que es el Reglamento General del Registro Inmobiliario.

[...]

Estima este Órgano Colegiado que no existe error en la calificación del Registrador, ni en lo resuelto por la Subdirección Registral en el proceso de oposición a la calificación, toda vez que la ejecutoria de sentencia no ingresó a la corriente registral, tal y como lo requirió el Registrador, en su defecto consignado, a saber:

Según se indica en el documento, la ganancialidad del derecho 002 se resolvió en sentencia judicial. no procede la solicitud de rectificación. Debe tramitarse el documento judicial en la forma ordinaria conforme al artículo 450 del código civil.

[...]

En este orden de ideas, en el proceso de calificación registral, el Registrador no debe realizar pesquisas, investigaciones, ni interpretaciones cuyas conclusiones no consten en el título sometido a estudio, según lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley 3883 que dicta:

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.

Así, el Registrador en su proceso de calificación registral determinó que al estipularse en aquel documento que existía una adjudicación total de la finca, la ejecutoria de sentencia respectiva debe ingresar a la corriente registral, lo cual se ajusta a derecho pues la mutación de la publicidad registral debe ser concordante con los documentos digitalizados que ingresaron a la corriente registral y que sirven de soporte para motivar y sustentar la modificación de los derechos publicitados.

Ahora bien, el notario en su escrito de agravios adjuntó la copia de la sentencia de divorcio antes aludida, de la imagen se obtiene que el Juzgado Segundo Civil de San José, a las 13:50 horas del 22 de junio de 1970, dictó la sentencia que disolvió el vínculo matrimonial que existía entre el señor Ramón Rafael Ortiz Montero, conocido como Rafael Ángel, y la señora Carmen Molina Delgado (folio 89 a 93 de este expediente de apelación) pero no adjudicó bien inmueble alguno, sino que declaró que la cónyuge culpable demandada perdió su derecho a participar en el proceso de liquidación de bienes gananciales, de acuerdo con la normativa vigente en aquella época.

La imagen de la copia de la sentencia aportada muestra el sello de inscripción del funcionario registral del Departamento Civil del Registro Civil del Tribunal Supremo de Elecciones con fecha 10 de



setiembre de 1970; empero esta copia no está certificada por el Órgano Jurisdiccional correspondiente y tampoco trata de la ejecutoria de sentencia requerida por el registrador del Registro de origen.

No obstante, el 27 de mayo de 2026 (folios 131 a 135) el notario recurrente adjuntó en este legajo de apelación, copias de la ejecutoria de divorcio que presentó en el Registro Inmobiliario a las 14:44:56 horas del 5 de marzo de 2026, con citas de presentación tomo 2026, asiento 198165 (folios 131 a 134), documento que le fue cancelada la presentación de acuerdo con el artículo 452 del Código Civil, según consta en la publicidad registral, pues dicha sentencia no indica el partido, ni la matrícula, ni la submatrícula del derecho de la finca que debe adjudicarse.

Lo anterior implica que el notario recurrente, atendió el defecto consignado por el Registrador *a quo* y presentó dicha ejecutoria ante el Registro Inmobiliario. La carátula de la Ejecutoria de Sentencia se ilustra en la siguiente imagen:



00131

BOLETA DE DIBUJO  
01412094  
NÚMERO

PUNTARENAS  
J.A DEL I CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ

LICENCIADO WALTER FRANCISCO ALVARADO ARIASJUEZ  
JUZGADO DE FAMILIA DEL I CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ  
A LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO NACIONAL, SECCIÓN INMUEBLES

HACE CONSTAR QUE:

Que en proceso DIVORCIO N°61-000306-0187-FA, que promueven RAMON RAFAEL ORTIZ MONTERO contra MARIA LUISA DEL CARMEN MOLINA DELGADO se encuentran las piezas que corresponden a la sentencia dictada a las trece horas y cincuenta minutos del veintidos de Junio de mil novecientos setenta, la cual se encuentra firme:

PARA QUE SIRVA DE EJECUTORIA A LA PARTE INTERESADA, se extiende en San José, a las once horas tres minutos del cuatro de marzo de dos mil veintiséis. LICENCIADO WALTER FRANCISCO ALVARADO ARIASJUEZ

EST: 61-000306-0187-FA  
I Circuito Judicial de San José, Edificio Tribunales, Primer Piso. Teléfonos: 2295-3478 o 2295-3479. Fax: 2295-3627. Correo electrónico: gto.familia@poder-judicial.go.cr  
En este proceso uno de los partes es una persona adulta mayor, por lo que se solicita se atienda la gestión de manera prioritaria.

Figura 01  
Portada de la Ejecutoria de Sentencia  
Expediente 61-000306-0187-FA

Discurre este Tribunal que el Notario recurrente debió solicitar la relación de los asientos de presentación de la ejecutoria de sentencia presentada con citas tomo 2026, asiento 198165, con el documento examinado en este proceso de apelación, sea el tomo 2025, asiento 748996; considerando el contenido y redacción de la sentencia ejecutoria y por ser complementaria, con el documento objeto de calificación, ello de conformidad con el artículo 8 de la Ley 3883.

Debe considerarse, que la ejecutoria de sentencia de divorcio respectiva (2025-198165); no posee número de matrícula, ni ordena la adjudicación de algún bien inmueble en específico, es decir no existe una adjudicación de un bien, debido a la forma en que se resolvió y tampoco existe la posibilidad jurisdiccional conforme a la



jurisprudencia que se citará para que el albacea del causante solicite la modificación de aquella sentencia dictada hace más de cincuenta años. Por lo que considerando estos aspectos, en el caso de examen se debe recibir en la corriente registral una sentencia que fue dictada en sede jurisdiccional hace más de cincuenta años, y que sus fundamentos resultan conformes con leyes adjetivas y sustantivas vigentes en aquella época, siendo que este Órgano Colegiado determina que no obedece a los principios fundamentales del debido proceso, ajustar aquellas actuaciones jurisdiccionales a la normativa vigente hoy en día, en detrimento de la trazabilidad y fines económicos del sistema registral inmobiliario moderno.

Como puede observarse los documentos deben presentarse en relación a fin de evitar el círculo de contradicción entre un instrumento y otro, toda vez que resultan complementarios, nótese que en la copia de la sentencia aportada, el juez civil declaró la sanción económica que recaía sobre el cónyuge culpable de la disolución del vínculo matrimonial, según lo que establecía el artículo 41 del Código de Familia, antes de la reforma por Ley 7689 del 21 de agosto de 1997, sea la pérdida del derecho de participar en el proceso de liquidación y adjudicación de bienes gananciales, de tal forma que si el Juez declaró que no tiene derecho a participar en este régimen, los bienes adquiridos durante la vigencia del matrimonio pertenecen al cónyuge que no fue declarado culpable en el proceso de divorcio correspondiente.

Además, el notario agravante sí expresó en sus alegatos que aquella sentencia que declaró la culpabilidad de la cónyuge demandada se encuentra firme y que de acuerdo con el principio de preclusión no le



es posible solicitar la modificación de aquella sentencia dictada en el expediente 61-000306-0187-FA, a las 13:50 horas del 22 de junio de 1970.

La sentencia aportada en autos contiene una situación jurídica consolidada que no puede ser modificada por el artículo 41 vigente del Código de Familia, al respecto la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia en el Voto 0673-2001, expediente 97-400209-0217-FA del 9 de noviembre de 2001 dictó:

Carece de interés, determinar la ganancialidad o no del único bien, que se constató en el patrimonio de la señora S.S.; porque se tuvo al accionado como cónyuge culpable; y, en razón de ello, perdió cualquier derecho al respecto. Lo anterior es así, porque las únicas normas aplicables al caso son las que se encontraban vigentes al momento de ocurrir los hechos. El artículo 41 del Código de Familia, en ese entonces, disponía la pérdida del derecho a participar en los bienes gananciales constatados, en el patrimonio del otro, para el cónyuge que fuera declarado culpable en juicios de divorcio o de separación judicial. Mediante la Ley número 7689, del 21 de agosto de 1997, se reformó la redacción del citado artículo 41, eliminándose los efectos negativos patrimoniales, que existían contra el cónyuge culpable del divorcio, o de la separación judicial.

[...]

Lo anterior encuentra fundamento en el principio de irretroactividad de la ley, que constituye un principio básico del ordenamiento jurídico, y se encuentra consagrado en el numeral



34 de la Constitución Política. De forma general, esta norma prohíbe la retroactividad de la ley, cuando ello va en perjuicio de persona alguna, o de sus derechos patrimoniales adquiridos, o de situaciones jurídicas consolidadas (en vías de constitución o de extinción); al amparo de una ley anterior.

[...]

Para un mayor ahondamiento, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en el Voto 2813-1998 de las 14:51 horas del 28 de abril de 1998 determinó:

Parece que la autoridad consultante pretende derivar un derecho o una situación jurídica consolidada a que se resuelvan los asuntos conforme a la normativa vigente en el momento en que se promueven los mismos ante las instancias jurisdiccionales, lo cual resulta a todas luces improcedente e infundado. La reforma operada en el artículo 41 del Código de Familia en virtud de la Ley 7689, efectivamente, entraña una reforma del derecho de fondo, por cuanto, a partir de su nuevo contenido, se elimina la sanción económica que recaía sobre el cónyuge al que se declaraba culpable, de manera que a partir de la nueva normativa, ambos cónyuges tienen derecho al cincuenta por ciento de los bienes gananciales, culpable o no. Sin embargo, **los únicos sujetos que pueden alegar una situación jurídica consolidada en tal sentido serán aquellos que, mediante una sentencia declarativa, se les hallan reconocido precisamente ese derecho, a que el cónyuge culpable, por tal, pierda el derecho a gananciales; situación en la que no se**



encuentran aquellas personas que tengan un proceso instaurado en el que no se haya dictado sentencia.

[...] (Lo resaltado es propio)

Bajo este contexto jurídico y resultando que la sentencia dictada a las 13:50 horas del 22 de junio de 1970 fue dictada cuando el artículo 41 del Código de Familia contenía la sanción económica antes descrita, en contra del cónyuge culpable de la disolución del vínculo matrimonial, ello aunado a la imposibilidad para el albacea del causante de modificar aquella sentencia en firme y la cual constituye una situación jurídica consolidada desde hace más de cincuenta años; este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto en autos contra lo resuelto en la oposición a la calificación registral 2025-154-RE para autorizar la presentación de la ejecutoria de sentencia (con nueva boleta de seguridad suministrada por el Juzgado de Familia competente) para que ingrese a la corriente registral y se relacione ese nuevo asiento con el documento digital principal con citas de presentación tomo 2025, asiento 748996, así una vez devuelto este testimonio de escritura pública al notario competente, reingresen ambos documentos (2025-748996 y las citas que se le asignen a la ejecutoria de sentencia) para que se relacionen los asientos de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 3883.

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 2025-154-RE, dictada por la Subdirección Registral con fecha doce de noviembre de dos mil veinticinco, para que el documento identificado con las citas de presentación Tomo 2025 asiento 748996, sea devuelto al notario y notificado el siguiente defecto: conforme al artículo 171 del Reglamento General del Registro Inmobiliario debe presentarse en relación de asientos con este documento, la ejecutoria de sentencia descrita en este instrumento público, para que ambos documentos sean calificados conjuntamente a fin de que, en caso de proceder su inscripción registral, la modificación del derecho publicitado sea concordante con los documentos que motivan y fundamentan la mutación del derecho rogado.

#### POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **parcialmente con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el notario Carlos Alfonso Martínez Chaves, cédula de identidad 1-0886-0401, contra la calificación jurídica 2025-154-RE que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público con citas de presentación tomo 2025, asiento 748996; dictada por la



Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el doce de noviembre de dos mil veinticinco; **se ordena modificar** el defecto que suspende la inscripción de la presentación 2025-748996 para que en lo sucesivo indique: debe presentarse la ejecutoria de la sentencia correspondiente y referida a este caso, en relación de asientos con el documento 2025-748996 , de acuerdo al artículo 171 del Reglamento General del Registro Inmobiliario en concordancia con el artículo 8 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, para que continúe su proceso de calificación conjunta. 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.**

Priscilla Loretto Soto Arias

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla



**Gilbert Bonilla Monge**

**Norma Ureña Boza**

dcg/PLSA/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53