



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2026-0046-TRA-RI
OPOSICIÓN A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL
MANUEL ANTONIO SOLANO UREÑA, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-172-RE)
PROPIEDADES

VOTO 0430-2026

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

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto el 28 de noviembre de 2025 por el notario Manuel Antonio Solano Ureña, cédula de identidad 1-0403-0910, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el veintiuno de noviembre de dos mil veinticinco, en el proceso de oposición a la calificación registral 2025-0172-RE, que confirmó los defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público anotado con citas de presentación, tomo 2025, asiento 738725.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez



CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 28 de noviembre de 2025, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario recibió la oposición a la calificación registral 2025-172-RE, formulada por el notario Manuel Antonio Solano Ureña contra el defecto que suspendió la inscripción del instrumento público presentado ante el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2025, asiento 738725.

Dicho instrumento público corresponde al testimonio de escritura pública digital número dos otorgada a las 11:00 horas del 19 de setiembre de 2025, visible en el folio 6 frente del tomo ciento siete del protocolo del notario Manuel Antonio Solano Ureña (testimonio visible en folios 15 a 18 de este legajo de apelación). En este documento, en lo de interés para esta causa, la compareciente Vilma Amelia Castro Sibaja, cédula de identidad 1-0544-0629, vendió al compareciente Dennis Gabriel Sojo Rivera, cédula de identidad 3-0417-0638, la finca inscrita en la Provincia de San José, matrícula de folio real 417723; en el mismo acto, el comprador constituyó un crédito para cancelar parte del precio estipulado, de tal forma que, el adquirente se constituyó en deudor de la parte vendedora por la suma de setenta y cinco millones de colones exactos, en dicho contrato de crédito no pactaron intereses corrientes; empero sí establecieron, en caso de incumplimiento, intereses moratorios con una tasa fija del dos punto cincuenta por ciento mensual (2,50% mensual), resultando que en garantía del cumplimiento de la obligación pecuniaria, el adquirente constituyó hipoteca de primer grado sobre el inmueble antes mencionado.



La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución dictada el 21 de noviembre de 2025 (folios 4 a 8 del expediente de origen) confirmó el defecto consignado por el Registrador y el cual, suspende la inscripción de aquel documento por el siguiente motivo:

Al no pactarse intereses corrientes, pero sí moratorios, estos últimos deben ajustarse al artículo 498 párrafo 3° del Código de Comercio, tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica [...]

La resolución dictada por la Subdirección Registral fue debidamente notificada al notario público promovente el 24 de noviembre de 2025.

Inconforme con lo resuelto, el notario Manuel Antonio Solano Ureña interpuso el recurso de apelación contra la resolución precitada y expuso los siguientes agravios:

1. El contrato que se incluye en la escritura es una compraventa de un inmueble entre personas no comerciantes (la vendedora y acreedora ama de casa, el adquirente y deudor geólogo), el bien inmueble no está destinado para uso comercial, razón por la cual, no se cumple el requisito del artículo 5 del Código de Comercio para aplicar normas comerciales al negocio jurídico pactado, ni a los comparecientes en el instrumento notarial.

2. Lo que se pactó fue que parte del precio se debía cancelar en cuotas, resultando que para el caso de incumplimiento se estipularon intereses moratorios del 2.5% mensual, pero sin intereses



corrientes. El objeto del artículo 498 del Código de Comercio, es regular créditos comerciales o mercantiles; y el contrato de hipoteca por el saldo en el precio, no es un préstamo mercantil porque la compraventa está regulada por el Código Civil con un pago diferido del precio, por lo que no procede aplicar el 497 y 498 *ibidem*.

3. Por tratarse de un acto civil y no mercantil, la fuente reguladora del contrato es el Código Civil, en particular, los artículos 1049 referido a la venta civil; 1083 y siguientes en cuanto a las obligaciones del comprador; artículos 764 y siguientes en cuanto a las normas sobre el pago; siendo que en el caso concreto, la normativa más ajustada es el artículo 1091 *ibidem*, que establece que el precio de la venta no devenga intereses, sino cuando se han estipulado o es moroso el comprador para el pago. En el primer caso se estará a lo convenido por las partes; en el segundo, corren al tipo legal desde el vencimiento del plazo; y como dicha norma no es imperativa, sino dispositiva, puede ser modificada por acuerdo de partes, que como en el caso de la escritura de marras, se estableció un interés moratorio del 2.5 % mensual.

4. El principio de protección al consumidor de tasas de interés altas tiene su razón de existir, por cuanto en primer término previene la explotación, al proteger a las personas de ser explotadas con intereses excesivamente altos en situaciones de necesidad, y en segundo lugar asegurando la equidad, al crear relaciones crediticias más justas, donde el costo del crédito sea razonable y accesible, en lugar de estar determinado por la vulnerabilidad de la persona. Por lo tanto, es lógico que se encuentre respaldado en el Código de Comercio, pero también en la legislación civil no comercial, para lo cual aplica la Ley



Nº 9859, que reforma la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, sobre tasas de usura.

Al contestar la audiencia que este Tribunal confirió mediante resolución de las 11:59 horas del 6 de febrero de 2025 (folios 22 y 23); el recurrente ratificó sus agravios y solicitó como pretensión, revocar el defecto y autorizar la inscripción del instrumento público antes aludido.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Al tratarse de un asunto de puro derecho, este Tribunal no enlista hechos de esta naturaleza que sean de interés para el presente dictado.

TERCERO: 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.

CUARTO: SOBRE LA ADMISIBILIDAD DEL RECURSO DE APELACIÓN Y EL FONDO DEL ASUNTO. A) 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.

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.**

[...]

De la norma transcrita se desprende que la legislación vigente atribuye el carácter de resolución definitiva a la calificación registral formal emitida por la Dirección correspondiente. En consecuencia, este Tribunal resulta competente para conocer el recurso de apelación interpuesto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) del artículo 25 de la Ley N.º 8039, Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, que establece:

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).

En consecuencia, este Tribunal Registral Administrativo es competente para conocer los recursos de apelación interpuestos contra las calificaciones formales —oposiciones a la calificación— emitidas por las Direcciones o Subdirecciones del Registro Inmobiliario, del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Bienes Muebles, en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

B) SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: Como se indicó anteriormente, el notario recurrente Manuel Antonio Solano Ureña impugnó la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante la cual se confirmó el siguiente defecto:

Al no pactarse intereses corrientes, pero sí moratorios, estos últimos deben ajustarse al artículo 498 párrafo 3° del Código de Comercio, tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica
[...]

El defecto fue consignado por el registrador del Registro Inmobiliario con ocasión del contrato de préstamo suscrito por los comparecientes



en el instrumento público presentado bajo las citas de presentación tomo 2025, asiento 738725.

Al respecto, las partes convinieron:

Continúa manifestando el señor DENNIS SOJO RIVERA, que se constituye en deudor de la citada VILMA CASTRO SIBAJA por la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES DE COLONES, que es el saldo de precio de venta de la finca. **Que el préstamo rige desde hoy y hasta el día DIECINUEVE DE SETIEMBRE DEL DOS MIL TREINTA Y UNO**, fecha en que pagará cualquier saldo pendiente al vencimiento. El principal se cancelará mediante SEIS PAGOS anuales a realizarse LOS DÍAS DIECINUEVE DE SETIEMBRE de los años siguientes, sucesiva y consecutivamente, cada uno de los pagos será por DOCE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES. Se podrán hacer abonos parciales en cualquier momento. La deuda no devenga intereses corrientes, **pero sí MORATORIOS del dos punto cincuenta por ciento mensual**, en caso de producirse retraso en los pagos, los que también justificarán la ejecución de la hipoteca.

[...]

En garantía del principal, ambos tipos de interés y ambas costas de la eventual ejecución, así como cualquier otro gasto en que se le haga incurrir al acreedor, queda impuesta hipoteca de PRIMER GRADO sobre la finca antecitada

[...] (el énfasis es propio)



De la redacción del instrumento se desprende que los comparecientes celebraron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria que, según lo expresamente consignado, “rige desde hoy”, es decir, desde la fecha de otorgamiento del contrato, 19 de setiembre de 2025.

Por ello, no resultan atendibles los argumentos del notario recurrente en cuanto sostiene que únicamente se pactó el pago a plazo de un saldo del precio de la compraventa. Del contenido del instrumento resulta, por el contrario, que las partes documentaron una obligación dineraria mediante la celebración de un contrato de préstamo garantizado con hipoteca.

Desde esta perspectiva, el préstamo pactado no puede ser considerado gratuito. Aunque las partes no estipularon intereses corrientes, sí acordaron una consecuencia económica para el supuesto de incumplimiento, consistente en el pago de intereses moratorios del 2,5 % mensual. Esa estipulación evidencia la existencia de una contraprestación económica vinculada al uso y restitución del capital en los términos pactados.

En este sentido, resulta aplicable el artículo 495 del Código de Comercio, que dispone:

“Artículo 495.– El contrato de préstamo se reputará mercantil cuando sea otorgado a título oneroso, aunque sea a favor de personas no comerciantes.”

Esta disposición se contrapone al régimen previsto para el préstamo civil, pues el artículo 1334 del Código Civil establece:



“Artículo 1334.- El préstamo, sea comodato o mutuo, es un contrato gratuito.”

De esta manera, el ordenamiento jurídico establece criterios específicos para determinar la naturaleza civil o mercantil del contrato de préstamo. En el caso concreto, la existencia de una estipulación de intereses moratorios constituye un elemento relevante para determinar el carácter oneroso del negocio jurídico.

No resulta atendible, por tanto, el argumento del recurrente según el cual la naturaleza civil de la compraventa determina necesariamente la naturaleza del contrato de préstamo posteriormente documentado. Se trata de negocios jurídicos distintos, aunque vinculados causalmente, pues el préstamo fue constituido para satisfacer la obligación dineraria derivada del precio de la compraventa.

Debe recordarse, además, que conforme al artículo 1022 del Código Civil, “los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes”. Por ello, si las partes decidieron documentar la obligación pendiente mediante un nuevo contrato de préstamo, corresponde analizar dicho negocio jurídico conforme a las normas que le resultan aplicables.

En consecuencia, no resulta procedente sustentar la validez de la tasa de interés moratorio exclusivamente en el artículo 1091 del Código Civil, cuyo contenido dispone:

ARTÍCULO 1091.- El precio de la venta no devenga intereses, sino cuando se han estipulado o es moroso el comprador para el pago. En el primer caso se estará a lo convenido por las partes;



en el segundo, corren al tipo legal desde el vencimiento del plazo.

[...] (el énfasis es propio)

Resulta evidente para este Tribunal que, en el caso de examen, el comprador no es moroso en el pago del precio de venta del bien inmueble porque ese precio fue garantizado con la constitución de un contrato de préstamo que, una vez inscrito constituye título ejecutivo conforme al artículo 111.2 del Código Procesal Civil, pues el nuevo contrato define una obligación dineraria líquida y exigible, así, resulta pacífico que el comprador cumplió con sus obligaciones contractuales nacidas del contrato de compraventa y que no es moroso en el pago del precio, por tanto, lo alegado por el recurrente no se ajusta a los presupuestos de hecho y de derecho contenidos en el artículo 1091 del Código Civil, y se rechaza el alegato del recurrente referido a que los intereses moratorios convencionales fueron convenidos porque el comprador es moroso conforme al artículo 1091 *ibidem*), tome en cuenta el recurrente que la compraventa y el contrato de préstamo se otorgaron en la misma hora y fecha que consta en el acto notarial protocolar antes referido, y el Registrador debe sujetarse al artículo 27 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público 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.

[...]

Por consiguiente, los artículos 764, 1049, 1083 y 1091 del Código Civil, invocados por el recurrente, no resultan suficientes para desvirtuar el defecto consignado por el registrador. Tales disposiciones no establecen un límite específico para la tasa de interés moratorio pactada en un contrato de préstamo como el examinado.

Para mayor claridad, el artículo 764 del Código Civil dispone:

ARTÍCULO 764.- El pago se hará bajo todos respectos conforme al tenor de la obligación, sin perjuicio de lo que para casos especiales disponga la ley.

[...]

ARTÍCULO 1049.- La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

{...]

ARTÍCULO 1083.- El comprador está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato, o en el que fuere de uso local. A falta de término o uso, inmediatamente después de la venta.

De la lectura de estas disposiciones se desprende que ninguna de ellas regula específicamente la tasa de interés moratorio que puede pactarse en un contrato de préstamo garantizado con hipoteca, ni establece un límite máximo aplicable a dicha tasa.



Corresponde, entonces, determinar si en el caso concreto resulta aplicable el artículo 498 del Código de Comercio y si, por esa razón, procede mantener la suspensión de la inscripción del instrumento público presentado bajo las citas 2025-738725.

Al respecto, el artículo 159 del Reglamento General del Registro Inmobiliario establece:

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.

[...] (el énfasis es propio)

En este orden, el ítem 38° del artículo 2 *ibidem* define este marco de calificación de la siguiente manera:

38°- Marco jurídico de calificación registral: Ordenamiento técnico y jurídico vigente que rige la calificación del documento presentado para inscripción, y está conformado por la Constitución Política, códigos, leyes y reglamentos.



De estas disposiciones se desprende que, en el ejercicio de la función calificadora, la persona registradora debe verificar la conformidad del documento presentado con el ordenamiento jurídico vigente. Por ello, no puede limitar su análisis a una disposición aislada, sino que debe considerar las normas que resulten aplicables al negocio jurídico cuya inscripción se solicita.

En este sentido, el artículo 495 del Código de Comercio resulta aplicable, al determinar la naturaleza onerosa del préstamo documentado en el instrumento objeto de calificación, aun cuando los contratantes no ostenten la condición de comerciantes.

Por las mismas razones, debe rechazarse el argumento del recurrente según el cual las disposiciones del Código de Comercio no resultan aplicables porque las partes no son comerciantes y porque el inmueble objeto de la compraventa no se encuentra destinado a una actividad comercial.

En efecto, la propia legislación mercantil establece expresamente que el préstamo se reputa mercantil cuando se otorga a título oneroso, aun cuando sea celebrado a favor de personas no comerciantes.

Ahora bien, los artículos 497 y 498 del Código de Comercio establecen los parámetros relativos a los intereses convencionales y moratorios:

Artículo 497.- Se denomina interés convencional el que convenga las partes, el cual podrá ser fijo o variable. Si se tratare de interés variable, para determinar la variación podrán



pactarse tasas de referencia nacionales o internacionales o índices, siempre que sean objetivos y de conocimiento público.

Interés legal es el que se aplica supletoriamente a falta de acuerdo, y es igual a tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica para operaciones en moneda nacional y a la tasa 'prime rate' para operaciones en dólares americanos.

Las tasas de interés previstas en este artículo podrán utilizarse en toda clase de obligaciones mercantiles, incluyendo las documentadas en títulos valores.

ARTÍCULO 498.- Los intereses moratorios serán iguales a los intereses corrientes, salvo pacto en contrario.

Cuando se pacten intereses corrientes y moratorios, estos últimos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) de la tasa pactada para los intereses corrientes.

Cuando no se pacten intereses corrientes, pero sí moratorios, estos no podrán ser superiores en un treinta por ciento (30%) a la tasa de interés legal indicada en el artículo anterior.

[...]

En cuanto a la inaplicación de los artículos 495, 497 y 498 y con respecto lo preceptuado por los artículos primero y tercero de la Ley 9859 que reformaron, en su orden, los artículos 36 bis y 63 de la Ley 7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del



Consumidor (en adelante Ley 9859), el recurrente afirmó en sus alegatos (folio 20 y 21 de este legajo de apelación), lo siguiente:

[...]

En el caso de la escritura que se pide inscribir, la tasa de 2.5 % mensual para intereses moratorios no es ni de lejos abusiva, y se ajusta a la normalidad de tasas de interés, sin violar los parámetros de la citada ley 9859, lo cual hace más incomprensible e improcedente que se aplique la restricción de la misma.

De hecho, resulta un tanto incoherente, por cuanto el límite que establece los parámetros del artículo 498 y 497 del Código de Comercio, arrojarían una tasa de interés más alta de la establecida en la escritura.

[...] (lo resaltado es propio)

Estos agravios son rechazados por este Tribunal, el notario recurrente sostiene que la tasa de interés moratorio pactada en el documento (2025-738725) es inferior a la estipulada por el artículo 498 del Código de Comercio y a la tasa básica pasiva fijada por el Banco Central de Costa Rica; lo cual no es correcto porque la tasa fijada para el interés moratorio en el contrato de examen es del 2,5% mensual, o sea un 30% anual, tasa que supera de forma desproporcionada la tasa básica pasiva que rige en el Banco Central de Costa Rica es del 3,85% anual, lo cual no solo encuentra sustento en los artículos 495, 497 y 498 del Código de Comercio; sino también los artículos 1° y 3° de la ley 9859 que reformaron los artículos 36 bis y 63 de la Ley



7472

Tome en cuenta el notario recurrente que el artículo 631 del Código Civil establece “imposibilidad legal” de convenir cláusulas contractuales que disponen actos contrarios a la Ley o posibles actos ilícitos, a saber:

ARTÍCULO 631.- También es ineficaz la obligación que tenga por objeto una cosa o acto que fuere física o legalmente imposible. La imposibilidad física debe ser absoluta y permanente, y no temporal ni relativa, con respecto a la persona que se obliga.

La imposibilidad legal existe:

1º.- Respecto a las cosas que estén fuera del comercio por disposición de la ley.

2º.- Respecto de los actos ilícitos como contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres.

[...] (lo resaltado es propio)

Así, conforme al numeral 631 *ibidem* debe examinarse la Ley 9859 porque, en cuanto al delito de usura o ventajas pecuniarias desproporcionadas, esta ley en sus numerales primero y tercero reformaron, en su orden los artículos 36 bis y 63 de la Ley 7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (en adelante Ley 9859) y en lo de interés, dictan:

Artículo 36 bis- Límites en las operaciones financieras, comerciales y los microcréditos



La tasa anual máxima de interés que podrán cobrar las personas físicas o jurídicas que otorguen financiamiento a un tercero para operaciones financieras, comerciales y microcréditos deberá ajustarse a los límites establecidos en este artículo.

[...]

El cobro de una tasa de interés superior a las establecidas por el BCCR, de acuerdo con este artículo, **se considerará una ventaja pecuniaria desproporcionada para efectos del artículo 243 de la Ley 4573, Código Penal, de 4 de mayo de 1970.** Para bancos y sus grupos o sus conglomerados financieros, en lo referente a tasas de interés moratorias, tanto en colones como en dólares, se aplicará lo establecido en el artículo 70 de la Ley 1644, Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, de 16 de setiembre de 1953. Para el caso de créditos pactados con entidades no bancarias, se aplicará lo establecido en el artículo 498 de la Ley 3284, Código de Comercio, de 30 de abril de 1964.

Artículo 63– Delitos en perjuicio del consumidor

La exigencia de intereses desproporcionados, en contra de los límites señalados en esta ley, es una conducta constitutiva del delito de usura.

[...] (lo resaltado es propio)

En consecuencia, la autonomía de la voluntad de las partes no es absoluta, sino que encuentra sus límites en las normas imperativas del ordenamiento jurídico.



Bajo esta perspectiva, la tasa de interés moratorio pactada debe ser confrontada con los límites establecidos legalmente. No basta, por tanto, con que las partes hayan manifestado su consentimiento respecto de una determinada tasa, pues dicho acuerdo debe respetar las disposiciones imperativas que regulan la materia.

En el presente caso, el contrato establece una tasa de interés moratorio del 2,5 % mensual, equivalente a un 30 % anual nominal. Dicha tasa debe confrontarse con la tasa de interés legal vigente al momento del otorgamiento del contrato y con el límite establecido en el artículo 498 del Código de Comercio. En consecuencia, al superar la tasa convenida el límite legal aplicable, la estipulación contenida en el instrumento presentado no puede ser admitida registralmente en los términos en que fue pactada.

Debe señalarse, además, que la función calificadora registral obliga a verificar la conformidad del documento presentado con el ordenamiento jurídico vigente. En ese sentido, el registrador no puede autorizar la inscripción de una cláusula que, de acuerdo con el propio contenido del instrumento y con las normas legales aplicables, exceda los límites establecidos por el ordenamiento.

Por estas razones, este Tribunal confirma la resolución impugnada y el defecto consignado respecto del instrumento presentado bajo las citas de presentación tomo 2025, asiento 738725.

En cuanto a los argumentos relativos a otras inscripciones registrales que, según el recurrente, podrían contener eventuales inexactitudes de origen extrarregistral, estos tampoco resultan atendibles. Tales



inscripciones no constituyen objeto de análisis en el presente procedimiento, no constan como parte de los elementos sometidos a conocimiento de este Tribunal y, en cualquier caso, no pueden constituir fundamento para autorizar la inscripción de un instrumento que presenta un defecto jurídico propio.

QUINTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas debe declararse sin lugar el recurso de apelación en contra de la calificación formal 2025-172-RE, dictada por la Subdirección Registral con fecha veintiuno de noviembre de dos mil veinticinco.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el notario Manuel Antonio Solano Ureña, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el veintiuno de noviembre de dos mil veinticinco, en el proceso de oposición a la calificación registral 2025-0172-RE; la cual 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. **NOTIFIQUESE.**



Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 21/08/2026 09:20

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 21/08/2026 08:25

Óscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 15/09/2026 06:14

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 21/08/2026 10:21

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 21/08/2026 08:39

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/PLSA/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53