

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0281-TRA-RI**

**DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-85-RIM**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0410-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta y dos minutos del diecisiete de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Andrés Camacho Hernández, cédula de identidad 4-0201-0892, vecino de Heredia, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:35 horas del 9 de junio de 2021.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inicia a instancia de la registradora Sandra Brenes Madrigal, quien mediante escrito presentado ante la secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario el 8 de febrero de 2021, informa que al recibir el documento que ocupó el tomo 2017 asiento 572329, realizó el traspaso de los derechos en las fincas de la provincia de Alajuela,

---

matrícula 5216-006, 114127-005, 117088-006 y 319527-003, omitiendo practicar la reserva de usufructo a favor de la señora Denis Castro Solano, según se consignaba en la escritura pública presentada bajo las citas previamente relacionadas.

A lo anterior, el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 10:35:00 horas del 9 de junio de 2021, resuelve admitir la solicitud de la registradora Sandra Brenes Madrigal para que proceda con la corrección del asiento de inscripción originado por el documento 2017 asiento 572329, a efecto de que incorpore el derecho de usufructo a favor de la señora Denis Castro Solano relacionado con los derechos publicitados en las fincas matrículas 5216-006, 114127-005, 117088-006 y 319527-003 de la provincia de Alajuela. Asimismo, autoriza a la registradora de cita previa la cancelación de la anotación de advertencia administrativa consignada en las fincas de Alajuela matrículas 5216-006, 114127-005, 117088 y 319527-003, y ordena el cierre y archivo del presente expediente por carecer de interés.

En virtud de lo resuelto por el Registro de origen, el señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apeló, y manifestó en sus agravios que según dispone el ordenamiento jurídico, la publicidad registral debe garantizar la seguridad en los actos y contratos que suscriban los integrantes de la sociedad civil. Su representada, al igual que cualquier intermediario financiero o acreedor que desea garantizar una operación de crédito, se atiene a la publicidad registral, según lo dispone el artículo 449 del Código Civil, y por ello, en su condición de tercero interesado, resulta ajeno a los hechos que se cuestionan, toda vez que la publicidad registral debe garantizar a terceros, la titularidad del derecho de propiedad, lo cual a su vez implica que también debe consignarse registralmente bajo este mismo amparo, los casos en donde el DOMINIO del bien se encuentra dividido, informando quienes son los dueños de la NUDA PROPIEDAD, y quienes son dueños del

---

USUFRUCTO, debido a que ello constituye un elemento vital para cualquier tercer interesado que desee enajenar el bien.

Aduce, que la resolución en los términos que fue emitida limita los derechos de su representada con relación al bien inmueble que se reclama, al ordenar sobre la finca la inscripción de un derecho de usufructo que desconocía su representada y que no le son propios, ocasionando con ello que el Banco Nacional de Costa Rica quede en una posición desfavorable con respecto a la posible ejecución de su garantía, y otorgándole ventaja indebida al propietario de la finca, lo cual violenta el principio de publicidad registral y obligaría al banco a adjudicarse de un bien del cual no puede hacer uso y disfrute, lo cual implica un daño y un perjuicio para la institución.

Indica, que es evidente como el considerando V de la resolución no lleva concordancia con lo esbozado en el escrito de apersonamiento, por cuanto el Registro toma como base para resolver la siguiente afirmación: “de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de este Registro. Por lo anterior y tomando en consideración que el Banco Nacional de Costa Rica en su condición de parte actora dentro de los procesos anotados bajo las citas 0800-568396-01-0001-001, 0800-568397-01-0001-001, 0800-568399-01-0001-001 y 0800568401-01-0001-001, mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2021 (v.f. 44), solicitó no modificar la publicidad de las fincas involucradas en perjuicio del Banco y no inmovilizar los inmuebles involucrados, siendo, que la pretensión y solicitud del Banco Nacional de Costa Rica, fue la siguiente **1-** Se tenga al Banco Nacional de Costa Rica por apersonado a las presentes diligencias. **2.-** Se abstenga esa instancia administrativa de modificar la realidad publicitada en el inmueble, así como afectar en forma alguna el derecho que ostente su representada sobre los inmuebles 2-5216-006, 2-319527-003, 2-117088-006, y 2-114127-005. **3.-** Se abstenga esta instancia administrativa a inmovilizar los inmuebles 2-5216-006, 2-319527-003, 2-117088-006, y 2-114127-

005, y se mantenga incólume su estado registral. 4.- En caso de rechazar las pretensiones 2 y 3, que el Registro indemnice al Banco Nacional de Costa Rica.”

Argumenta, que en la resolución de las 09:34 horas del 05 de julio de 2021, se cita un supuesto recurso de revocatoria, el cual su representada en ningún momento ha presentado tal medio de impugnación. Rechazan todos los aspectos de fondo abarcados en dicha resolución, por ser totalmente inválidos.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como propios los hechos que tuvo por probados y que fueron numerados como 1 a 6 en el contenido de la resolución final emitida por el Registro Inmobiliario. No obstante, se aclara y se agregan los siguientes hechos probados:

**7.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1435867-2021**, de las 13 horas 59 minutos y 30 segundos del 3 de setiembre de 2021, consta que el señor Gerald Jesús Chacón Castro es dueño de un octavo en la nuda propiedad de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **5216-006**, sobre la cual se encuentra anotado el embargo practicado, citas: 800-568396-01-0001-001. (folio 51 del legajo digital de apelación).

**8.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1439500-2021**, de las 09 horas 18 minutos y 46 segundos del 6 de setiembre de 2021, la señora Denis Castro Solano es dueña de un octavo en el usufructo de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **5216-009**, sobre la cual se encuentra anotado el embargo practicado, citas: 800-568396-01-0001-001. (folio 56 del legajo digital de apelación).

**9.-** Que según certificación **RNDIGITAL-1435853-2021**, de las 14 horas 02 minutos y 03 segundos del 3 de setiembre de 2021, el señor Gerald Jesús Chacón Castro es dueño de un octavo en la nuda propiedad de la finca de la provincia de Alajuela,

---

matrícula **117088-006**, sobre la cual se encuentra anotado el embargo practicado, citas: 800-568399-01-0001-001. (folio 52 del legajo digital de apelación).

**10.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1439526-2021**, de las 09 horas 19 minutos y 26 segundos, del 6 de setiembre de 2021, la señora Denis Castro Solano, es dueña de un octavo en el usufructo de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **117088-009**, sobre la cual se encuentra anotado un embargo practicado citas: 800-568399-01-0001-001. (folio 57 del legajo digital de apelación).

**11.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1435905-2021**, de las 14 horas 04 minutos y 16 segundos, del 3 de setiembre de 2021, la señora Denis Castro Solano es dueña de un octavo en el usufructo de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **114127-005**, sobre la cual se encuentra anotado el embargo practicado, citas: 800-568397-0001-001. (folio 53 del legajo digital apelación).

**12.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1439538-2021**, de las 09 horas 20 minutos y 44 segundos, del 6 de setiembre de 2021, el señor Gerald Jesús Castro Chacón, es dueño de un octavo en la nuda propiedad de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **114127-007**, sobre la cual se encuentra anotado un embargo practicado citas: 800-568397-01-0001-001. (folio 60 del legajo digital de apelación).

**13.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1435938-2021**, de las 14 horas 08 minutos y 00 segundos, del 3 de setiembre de 2021, el señor Gerald Jesús Chacón Castro, es dueño de 1567.82 metros cuadrados en la nuda propiedad de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **319527-003**, sobre la cual se encuentra anotado el embargo practicado 800-568401-01-0001-001. (folio 54 a 55 del legajo digital de apelación).

**14.-** Que según certificación **RNPDIGITAL-1439532-2021**, de las 09 horas 20 minutos y 04 segundos, del 6 de setiembre de 2021, la señora Denis Castro Solano,

---

es dueña de 1567.82 metros cuadrados, en el usufructo de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula **319527-007**, sobre la cual se encuentra anotado un embargo practicado citas: 800-568401-01-0001-001. (folios 58 a 59 del legajo digital de apelación).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

**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 DEL ASUNTO. I.- SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.** El principio de la fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad; sea que quien efectúa una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título es oponible a terceros.

De lo anterior, podríamos decir, que la fe pública registral es un efecto de la publicidad que nace del Registro de La Propiedad y produce una doble protección a través de una doble presunción que surge de los asientos registrales: una protección iuris tantum (que admite prueba en contrario), determina que los derechos reales publicados por el Registro Inmobiliario existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (principio de legitimación registral) y la otra presunción es iuris et de iure (de pleno y absoluto derecho) en favor de los terceros que cumplen con los requisitos legales, a los que se les brinda una protección de su adquisición al amparo de la publicidad registral.

El principio referido es claro en exigir que las inscripciones registrales sean completas y correctas para que así muestren la realidad jurídica registral en su totalidad, con el fin de dar seguridad y certeza a los ciudadanos y al sistema registral en general. De lo que se puede afirmar que la fe pública registral protege al adquirente de buena fe en particular y a todo nuestro sistema de seguridad jurídica en general.

A pesar de este principio, la actividad registral como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que puedan tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extra registral). Es por este motivo que el Reglamento de organización del Registro Inmobiliario decreto ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre de 2009 (en adelante Reglamento de organización del Registro Inmobiliario), contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

En ese entendido, cuando surja alguna inconsistencia entre lo publicitado por el Registro y la realidad del bien que afecte los intereses de terceros, que vienen a incidir directamente en los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, la vía para acudir a la justicia administrativa es la gestión administrativa, descrita en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 21). Este artículo la define, como un procedimiento mediante el cual:

se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.

---

El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales.

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia en la publicidad registral, con el fin de procurar que esa sea saneada o corregida con la anuencia de los terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o en el caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar que corresponda conforme la inexactitud que se presente.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral el registrador puede corregir bajo su responsabilidad los errores cometidos en el ejercicio de sus funciones, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico, caso contrario se debe de imponer la medida cautelar que corresponda conforme al origen de la inexactitud comprobada.

**II.-SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.** Partiendo de lo antes expuesto, se debe tener presente que, en el procedimiento registral, el principio de publicidad registral es el pilar fundamental de los registros y del Registro Inmobiliario. El artículo 1º de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros y que esto se logra mediante la publicidad de estos bienes y derechos.



El Registro Nacional, a través de sus registros brinda seguridad jurídica con fundamento en la publicidad, que no se trata de una mera publicidad noticia, sino una publicidad con efectos. La publicidad registral tiene dos vertientes: la publicidad material, es aquella referida a los efectos que genera frente a terceros en relación con las transacciones de bienes (fe pública registral y oponibilidad). Esta tiene dos efectos jurídicos, la fe pública de los asientos registrales, ofreciendo al adquirente seguridad jurídica en las transacciones y la oponibilidad que protege el derecho de quien ha adquirido conforme a la ley y al amparo de la publicidad registral. La publicidad formal, referida al medio o soporte (papel o electrónico) de la información en relación con los elementos publicitados y por supuesto la forma de acceso a esos medios.

**III.- SOBRE EL CASO CONCRETO.** Llevado a cabo el estudio del expediente venido en alzada, puede resumirse este asunto de la siguiente forma: la registradora Sandra Brenes Madrigal, encargada de la inscripción del documento correspondiente a: testimonio de escritura pública número 192, visible al folio 153 frente del tomo primero del protocolo del notario público Víctor Julio Peñaranda Segreda, presentado al diario del Registro Inmobiliario, bajo las citas de presentación tomo 2017 asiento 572329, visible a folios 2 y 3 del expediente principal, mediante el cual la señora Denis Castro Solano, dona derechos de propiedad de las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 5216-006, 114127-005, 117088-006, 319527-003, a favor del señor Gerald Jesús Chacón Castro, reservándose la donante el usufructo de por vida en cada uno de los derechos. Al inscribir el documento, la registradora traspasó el dominio de los derechos relacionados al señor Chacón Castro, omitiendo inscribir la reserva de usufructo indicado, aconteciendo, que sobre estos derechos fueron anotados por la autoridad jurisdiccional los siguientes embargos practicados: 0800-00568396-01-0001-001,

00615313-01-0001-001, 0800-00568397-01-0001-001, 0800615314-01-0001-01, 0800-00568399-01-0001-001, 0800-00615316-01-0001-001, 0800-00568401-001-0001-001, 0800-00615317-01-0001-001, tal y como consta en el expediente principal.

Consecuencia de ello, el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 10:05 horas del 15 de febrero de 2021, dispuso dar apertura al expediente 2021-0085-RIM, y consignar nota de advertencia sobre los derechos de las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 5216-006, 114127-005, 117088-006, 319527-003, únicamente para publicidad ante terceros, y mediante resolución de las 13:17 horas del 15 de febrero de 2021, el Registro procedió a dar audiencia a las partes involucradas:

Gerald Jesús Chacón Castro, en su condición de nudatario de los derechos indicados y a la señora Denis Castro Solano, en su condición de usufructuaria, ambos representados por la abogada Marianela Darcia Pereira, contestan la audiencia, mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2021, recibido por el Registro el 14 de mayo de 2021 (folios 81 a 84 del expediente principal), en dicho escrito exponen sus alegatos, y entre otras cosas, indican que la empresa Multicréditos S.A., no lleva razón en apersonarse como interesado dentro del presente proceso, toda vez que el señor Gerald Chacón canceló la deuda con esa entidad el 17 de diciembre de año 2000 para lo cual adjunta carta de descargo emitida por dicha entidad.

Al Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, en su condición de parte interesada en los embargos practicados citas: 800-568396, 0800-568397 y 0800-568399, 800-568401 representado por el abogado Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo, se apersonó

ante el Registro, mediante escrito presentado el 11 de marzo de 2021, y expuso las razones de su inconformidad. A la empresa Multicréditos de Centroamérica, S.A., cédula jurídica 3-101-649425, en su condición de parte interesada en los embargos practicados por la autoridad jurisdiccional bajo las siguientes citas: 800-615313, 0800-615314, 800615316 y 800-615317, dicha empresa representada por el señor Carlos Roberto Gutiérrez Azahar, en su condición de apoderado generalísimo limitado a la suma de quinientos mil dólares, contesta la audiencia mediante escrito presentado ante la autoridad registral el 1 de marzo de 2021, en el que manifiesta, según consta a folio 36 del expediente principal, se le tenga como parte interesada, además, señala lugar para oír notificaciones, sin embargo, no formula ningún tipo de inconformidad con relación a lo indicado en la resolución de audiencia, Al Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), quien representado por el abogado Cesar Martínez Coto, en su condición de apoderado especial, contesta la audiencia otorgada mediante escrito presentado el 7 abril de 2021, y tal y como se desprende a folio 74 del expediente principal, manifiesta, que la anotación de embargo practicado por la autoridad jurisdiccional bajo las citas 800-568041, no corresponden a ningún embargo realizado por el Instituto Costarricense de Electricidad, y que revisada la base de datos del proceso de cobro judicial, no se tiene registro del demandado, como deudor de la institución, y que en la base de datos digital del Poder Judicial, se constata que el actor es el Banco Nacional, a lo que indica, que carece de interés que se tenga al Instituto Costarricense de Electricidad como tercer interesado.

Finalmente, al señor Eddy Zapata Hernández, cédula de identidad 1-0363-0398, en su condición de parte interesada en el embargo anotado directamente por la autoridad jurisdiccional, bajo las citas 800-568041, a quien se le notificó por edicto debido a que se desconoce su domicilio, edicto que se publicó según se constata a

---

folio 35 del expediente principal, en el Diario Oficial La Gaceta número 35, el 19 de febrero de 2021, sin embargo, no se determina que este haya dado contestación a la audiencia conferida. Tanto al Instituto Costarricense de Electricidad como al señor Zapata Hernández, se les brindo audiencia por un error material al identificar las partes del embargo practicado 800-568041 (v.f.20 expediente principal) cuando el correcto era el 800-568401, donde el demandante es el Banco Nacional de Costa Rica.

Una vez concedida la audiencia de ley a las partes interesadas, y habiéndose apersonado el señor Gerald Jesús Chacón Castro, la señora Denis Castro Solano, el Banco Nacional de Costa Rica, Multicréditos de Centroamérica, S.A., el Instituto Costarricense de Electricidad, a excepción del señor Eddy Zapata Hernández, la registradora Sandra Brenes Madrigal, mediante escrito recibido por la Subdirección del Registro Inmobiliario, el 8 de junio de 2021 (folio 90), le comunica de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario, su decisión de corregir lo correspondiente al documento 2017-572329, con relación a los derechos: 2-5216-006, 2-319517-003, 2-117088-006 y 2-114127-005, a los cuales les traspasó el dominio cuando era la nuda, reservándose la señora Denis Castro Solano, el usufructo en todos.

El Registro Inmobiliario, en la resolución final admite la solicitud de la registradora Brenes Madrigal, para proceder a la corrección del asiento de inscripción originado por el documento 2017 asiento 572329, incorporando el usufructo a favor de la señora Denis Castro Solano, en los derechos de las fincas mencionadas y consecuentemente autoriza a realizar la cancelación de la anotación de advertencia administrativa en las fincas citadas.

Ahora bien, en función de lo indicado, y examinando los agravios que plantea la representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, si bien este actuó al amparo de la publicidad registral, no considera este Tribunal que el Registro con su decisión haya causado perjuicio a la entidad bancaria, dado que la registradora procede a corregir la inconsistencia registral fundamentando su actuación en el artículo 18 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario, con el objetivo de sanear dicha inexactitud, la incorporación del usufructo, no acarrea perjuicio alguno al banco, si observamos el documento 2017 asiento 572329, antes de que se llevase a cabo la anotación de los embargos practicados, el derecho del señor Gerald Jesús Castro Chacón, es la nuda propiedad (ver folio 2 y 3 del expediente principal), de manera tal, que publicitar lo contrario como lo pretende la recurrente cuando en sus agravios pide que se abstenga la autoridad administrativa de inmovilizar los inmuebles 2-5216-006, 2-319527-003, 2-117088-006, y 2-114127-005, y que se mantenga incólume su estado registral, es decir, conservar el dominio sobre los derechos, estima este Tribunal, que de no haberse procedido con el saneamiento de la inexactitud registral, ello, iría en menoscabo de la seguridad de los asientos registrales, donde el Registro de conformidad con el artículo 1º de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público es garante de otorgar a los ciudadanos seguridad registral mediante la publicidad de los bienes y derechos conforme a la realidad, actuar distinto a lo que preceptúa la normativa en mención, implica quebrantar el principio de legalidad, contenido en el artículo 11 de la constitución Política y el artículo 11 de la Administración Pública.

Es importante señalar al recurrente, que definitivamente con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, en lo relativo al saneamiento de la inexactitud registral, no se le ha causado ningún perjuicio porque de los hechos probados 7 a 14 del legajo de apelación queda comprobado que los gravámenes judiciales citas: 800-568396-01-0001-001, 800-568397-01-0001-001, 568399-01-0001-001, y 800-568401-01-0001-

001, en la cual es acreedor, se trasladaron a ambos derechos, a cada uno de los inmuebles (nuda propiedad cuyo dueño es el señor Gerald Jesús Castro Chacón y al usufructo donde la propietaria es la señora Denis Castro Solano). Si bien, antes estaba sobre el dominio como bien lo manifiesta la apelante en sus alegatos, ahora el gravamen pesa sobre los derechos de nuda y usufructo, que sumados conforman el dominio, y con ello, el Registro Inmobiliario garantiza una sana publicidad registral. Saneamiento que no fue controvertido por los titulares de los derechos de nuda propiedad y usufructo.

Con relación a lo señalado, es de interés enfatizar sobre la situación en que se encontraban las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 5216-006, 319527-003, 117088-006, y 114127-005, antes del saneamiento y como se publicitan actualmente en el Registro Inmobiliario, para lo cual indicamos lo siguiente:

**a.-** Respecto a la finca 5216, antes de la corrección, el derecho 006 publicitaba una proporción de la propiedad de 1/8 sobre el dominio de la finca, y en este fue anotado el embargo practicado citas: 800-568396-01-0001-001. Posterior al saneamiento el derecho 006 representa 1/8 de la nuda propiedad en la finca y se encuentra anotado el gravamen citado.

En el derecho 009 que representa 1/8 del usufructo en la finca 5216, se encuentra anotado el embargo practicado mencionado. Ambos derechos 006 y 009 suman una proporción de la propiedad de 1/8 del dominio en la finca, y resultando que el gravamen del banco se encuentra anotado en ambos, no se le ha causado ningún perjuicio en las pretensiones del proceso cobratorio.

**b.-** Con relación a la finca 117088, antes del saneamiento de la inconsistencia registral, el derecho 006 publicitaba una proporción de la propiedad de 1/8 sobre el

dominio de la finca, y en la misma fue anotado el embargo practicado citas: 800-568399-01-0001-001. Posterior al saneamiento el derecho 006, representa una proporción de 1/8 de la nuda propiedad en la finca, asimismo, se encuentra anotado el gravamen referido.

En el derecho 009 que representa 1/8 del usufructo en la finca 117088, se encuentra anotado también el embargo practicado mencionado. Ambos derechos 006 y 009 suman una proporción de la propiedad de 1/8 del dominio en la finca, y resultando que el gravamen del banco se encuentra anotado en ambos derechos, no se le ha causado ningún perjuicio en las pretensiones del proceso cobratorio.

**c.-** Acerca de la finca 319527, antes de la corrección de la inexactitud registral, en la submatrícula 003, se publicitaba una proporción de 1567.82m<sup>2</sup>, sobre el dominio de la finca, y en la misma fue anotado el embargo practicado citas: 800-568401-01-0001-01. Posterior al saneamiento el derecho 003 representa una proporción de 1567.82m<sup>2</sup>, en la nuda propiedad en la finca, asimismo se encuentra anotado el gravamen citado.

En el derecho 007, que representa una proporción de 1567.82m<sup>2</sup> del usufructo en la finca 319527, se encuentra anotado también el embargo practicado mencionado. Ambas submatrículas 003 y 007 suman una proporción de la propiedad de 1567.82m<sup>2</sup>, del dominio en la finca, y resultando que el gravamen del banco se encuentra anotado en ambos derechos, no se le ha causado ningún perjuicio en las pretensiones del proceso cobratorio.

**d.-** En cuanto a la finca 114127-005, antes de sanearse la inexactitud registral, en la submatrícula 005, se publicitaba una proporción de la propiedad de 1/8 sobre el dominio de la finca, y en la misma fue anotado el embargo practicado citas: 800-

---

568397-01-0001-001. Posterior al saneamiento el derecho 005 representa 1/8 del usufructo, asimismo, se encuentra anotado el gravamen referido.

El derecho 007, representa 1/8 de la nuda propiedad en la finca 114127, se encuentra anotado también el embargo practicado mencionado. Ambos derechos 005 y 007 suman una proporción de la propiedad de 1/8 del dominio en la finca, y resultando que el gravamen del banco se encuentra anotado en ambos, no se le ha causado ningún perjuicio en las pretensiones del proceso cobratorio.

Además, es necesario resaltar, que la corrección efectuada permitió que la situación en cuanto a derechos reales de la finca sea publicada adecuadamente, lo que da seguridad y certeza a los terceros, y el no inmovilizar el inmueble beneficia al banco ante una eventual ejecución en la vía jurisdiccional. Asimismo, es importante mencionar, que los titulares de los derechos no mostraron inconformidad con la corrección efectuada, e incluso estos manifiestan que se canceló la deuda.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por los argumentos y citas legales expuestas, no resultan de recibo los agravios planteados por la representación del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, y en consecuencia debe este Tribunal declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por la representación de dicha institución financiera, y por consiguiente confirmar la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:35:00 horas del 9 de junio de 2021.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas se **declara sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE**



---

**COSTA RICA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:35:00 horas del 9 de junio de 2021, 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J. 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**.

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/11/2021 12:54 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/11/2021 11:38 AM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/11/2021 07:40 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/11/2021 12:51 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/11/2021 03:16 PM

**Guadalupe Ortiz Mora**

## **DESCRIPTORES**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**SOLICITUD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR. 00.55.33**