
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0193-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-1143-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0565-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y un minutos del dieciocho de setiembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Miguel Évila Salazar, cédula de residencia 159100237315, vecino de Cartago, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:10 horas del 13 de abril de 2020.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia con base en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 30 de octubre de 2018, por la señora Patricia Mayela Bolaños Murillo, viuda de primeras nupcias, educadora, vecina de Puntarenas, cédula de identidad 6-0174-0642, alcaldesa de la Municipalidad de Quepos, cédula jurídica 3-014-042111, domiciliada en Quepos, Puntarenas, del Banco de Costa

Rica, 150 metros al norte. Solicita la anotación de advertencia administrativa contra la propiedad del Partido de Puntarenas matrícula **68222**, indica que existe una inconsistencia generada por la duplicidad de los planos **P-651311-1986** que no generó título (parte de la finca **6-13555**) y el plano **P-675973-1987** que describe la finca de Puntarenas **68222**.

Mediante informe técnico, oficio **DRI-CTE-03-259-2018**, suscrito por el señor Rafael Jiménez Arce, del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a solicitud de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, emite informe técnico concluyendo que: “[...] *Los planos catastrados P-675973-1987 y P-651311-1986 son idénticos la única diferencia es que el asiento catrastral 675973-1987 generó la finca 6-68222 y que indica que se inscribe por medio de una información posesoria, mientras que el plano P-651311-1986 señala que es segregación del asiento registral 6-13555, no obstante, este último no ha generado título [...] Conclusiones 1. Como se muestra en la figura 3, los planos catastrados P675973-1987 (finca 6-68222) y P-651311 (activo sin generar título) presenta un traslape total.*”

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 05 de diciembre de 2018, consignó nota de advertencia administrativa sobre la finca de Puntarenas matrícula **68222**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 13 de diciembre de 2018, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: 1.- Asociación Pro Fomento de Proyectos Productivos de la Sub Región de Quepos, cédula jurídica 3-002-056859, en su condición de

asociación titular registral de la finca del Partido de **Puntarenas** matrícula **68222**.
2.- Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica: 4-000-042152, representada por el señor apoderado Armando Rojas Chinchilla, cédula de identidad 1-0668-0761, en su condición de acreedor hipotecario de primer grado sobre la finca de **Puntarenas** matrícula **68222**, según documento citas 567-95584-01-0001-001.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 08:10 horas del 13 de abril de 2020, resolvió: “[...] 1) *Ampliar la medida cautelar de consignación de nota de Advertencia Administrativa sobre la finca del Partido de **Puntarenas**, matrícula **13555**. 2) Autorizar la **presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas **13555** y **68222**, para ser ejecutada por el Asesor a cargo, conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011, quién deberá ejecutar lo establecido en parte resolutive- 3) Una vez firme la presente resolución, **consignar inmovilización** en las fincas del Partido de **Puntarenas** matriculas TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO (**13555**) Y SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS (**68222**) y sobre los planos catastrados de Puntarenas SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS ONCE- MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS (**P-651311-1986**) Y P-SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES-1987 (**P-675973-1987**), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la inmovilización, o que el propietario registral de la finca referida, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada. [...]. (Folios 85 al 103 del expediente administrativo).***

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y alega lo siguiente:

1.- El informe técnico **DRI-CTE-03-259-2018**, carece de información técnica y motivación para poder determinar fehacientemente las inconsistencias indicadas, considera que se debe incluir una visita de campo que permita determinar en el terreno la realidad material de las fincas del Partido de Puntarenas 13555 y 68222, con el fin de verificar la medida real de las fincas, la finca 6-13555 no cuenta con un plano catastrado que lo describa y debido a las múltiples segregaciones que se han realizado al inmueble, cuenta con un área de 19,000547 hectáreas.

2.- Su representada procedió a aceptar como garantía hipotecaria del crédito concedido a la Asociación Pro Fomento de Proyectos Productivos de la Sub Región de Quepos, el inmueble del Partido de Puntarenas 68222-000, en razón de que, de conformidad con la información que dicho inmueble publicitada al momento de otorgarse y formalizarse el crédito, no existía anotación alguna al margen del asiento respectivo y/o advertencia administrativa que hiciera cuestionar la inscripción de dicho bien y el plano catastrado que publicitaba.

3.- Los Registradores de forma inexplicable e infundada no consignaron como defecto el supuesto traslape total entre los planos P-675973-1987 y P-651311-1986, detectado en el informe ya que los Registradores debían incluir dentro de su marco de calificación el requisito de que debía existir una concordancia entre el plano citado por el profesional en derecho y la publicidad registral, además haber realizado una verificación de los planos en el Sistema de Información de Planos del Catastro Nacional, la finca número 6-13555 ha tenido múltiples segregaciones lo que implica

varios movimientos registrales y catastrales en el transcurso del tiempo sin contar con un plano que la describa. La actuación de su representada ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparado al principio de publicidad registral, siendo procedente que se establezcan a lo interno del Registro Nacional las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieran corresponder. Así como la indemnización que por concepto de eventuales daños y perjuicios que se le pueda causar a su representada.

4.- En la resolución recurrida no se resuelve nada sobre la posible responsabilidad por el traslape ocasionado, tampoco sobre mantener el gravamen hipotecario de primer grado que pesa sobre el inmueble del Partido de Puntarenas número 68222-000, por lo que solicita se mantenga incólume a favor de su representada el gravamen hipotecario de primer grado, independientemente de lo que resuelva el Registro Inmobiliario a raíz del error registral que por su responsabilidad de la Administración.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos con tal carácter y de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

1.- Que los planos catastrados **P-675973-1987** y **P-651311-1986** presentan traslape total (ver informe técnico oficio **DRI-CTE-03-259-2018**, suscrito por el señor Rafael Jiménez Arce, del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, folios 30 al 39 del expediente administrativo).

2.- El plano catastrado **P-675973-1987** generó la finca **6-68222** (ver informe técnico informe técnico oficio **DRI-CTE-03-259-2018**, suscrito por el señor Rafael Jiménez Arce, del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, folios 30 al 39 del expediente administrativo).

3.- El plano **P-651311-1986** no ha generado título, se inscribió el 06 de octubre de 1986, con una medida de 482.00 m2 y es segregación del asiento registral **6-13555**, finca propiedad de la Municipalidad de Quepos. (Ver informe técnico informe técnico, oficio **DRI-CTE-03-259-2018**, suscrito por el señor Rafael Jiménez Arce, del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, folios 30 al 39 del expediente administrativo).

TERCERO. 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. Una vez 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. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de 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. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) contiene diversas disposiciones encaminadas al

saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: *“De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento”* en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario **dar un aviso a los interesados** sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, de tales como: el **aviso catastral**, la **nota de advertencia administrativa**, la **nota de prevención** y la **inmovilización**, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado *“Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”*, ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...”* (artículo 35), siendo que dicho procedimiento se regula en el artículo 36: *“Proceso de saneamiento: Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados”*, siendo que este procedimiento será, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

Con relación a la Gestión Administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento 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...”; es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de **procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.**

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, 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 ésta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al Ordenamiento Jurídico.

Sobre la medida cautelar administrativa de **INMOVILIZACIÓN**, tiene el efecto de **sustraer los bienes del tráfico inmobiliario** y está regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, **dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de División de Poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:**

“Artículo 28. La inmovilización. *Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”*

De este modo, queda claro que la medida cautelar administrativa de inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra consiste en que estos pueden **acudir ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar**, y la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

La potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los

asientos registrales y catastrales y exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que los afecte. En algunos casos esa medida consiste en consignar un simple **Aviso Catastral**, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien.

En otros casos, por tratarse de una anomalía más grave, es necesaria una **Inmovilización**, que sustraiga los bienes del tráfico jurídico. En este sentido, como se indicó supra, el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece que la inmovilización procede únicamente cuando alguno de los interesados o afectados por la inexactitud manifiesten su oposición a la corrección, o cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral. Asimismo, esta medida cautelar debe mantenerse hasta que el asunto sea aclarado en vía judicial o las partes afectadas la subsanen y autoricen esa corrección por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

Estas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, la que se logra mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Concluido el estudio del expediente venido en Alzada y con fundamento en el informe técnico oficio **DRI-CTE-03-259-2019**, se tiene por probado que existe un

traslape total entre los planos **P-675973-1987** de la finca de Puntarenas **68222**, y **P-651311-1986** que no ha generado título, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del Reglamento de citas y que es necesario sanear.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula **13555**, inmovilizar las fincas Puntarenas **68222**, **13555** y los planos catastrados de Puntarenas **P-651311-1986** y **P-675973-1987**. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil unos, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

“(...) III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. (...)”

Para el caso que nos ocupa la medida cautelar de inmovilización se produce debido a que se comprobó en el estudio técnico catastral y registral la existencia de una inexactitud en los asientos registrales, inmovilizar las fincas Puntarenas **68222, 13555** y los planos catastrados **P-651311-1986** y **P-675973-1987**, quedando claro que resulta realmente relevante el informe técnico elaborado por el Departamento Catastral Técnico, que consiste en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cuales no han sido desvirtuados.

Visto lo anterior, y dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia objeto de estas diligencias administrativa y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en el informe técnico oficio **DRI-CTE-03-259-2019**, suscrito por el señor Rafael Jiménez Arce, del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, con el fin de proteger la Seguridad Jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este Órgano de Alzada que esta situación amerita la consignación de una medida cautelar administrativa en las fincas y planos que son objeto de este procedimiento, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, hasta que sean saneados.

De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio.

Respecto de los agravios de la parte recurrente, en los que señala que se mantenga incólume el gravamen hipotecario de primer grado a favor de su representada, que pesa sobre la finca de Puntarenas matrícula **68222**, debe indicársele que tal y como lo dispuso el Registro de primera instancia en la resolución final venida en alzada, ese gravamen que publicita el asiento registral de la finca de Puntarenas matrícula **68222** se mantendrá como en derecho corresponde, ya que la resolución de un asunto de esa naturaleza corresponde a los estrados jurisdiccionales resolverla y no en esta vía.

En cuanto a que se establezcan a lo interno las responsabilidades administrativas y disciplinarias que por eventuales daños y perjuicios pueda sufrir su representada, debe ser rechazado y se avala por parte de este Tribunal la posición del Registro Inmobiliario en el sentido de que no se logró demostrar un error de tipo registral, ya que la inexactitud que se presenta es una sobreposición de planos y será la sede jurisdiccional que determine lo correspondiente.

En cuanto al agravio referido a que el informe técnico **DRI-CTE-03-259-2018**, carece de información técnica y motivación para poder determinar fehacientemente las inconsistencias indicadas en el informe y que considera que el informe técnico debe incluir una visita de campo, debe indicársele al apelante que dicho estudio técnico constituye plena prueba para determinar la verdad real de los hechos denunciados, pues es claro el traslape indicado en los planos y fincas que las representan, existiendo una sobre posición total; lo cual está ampliamente detallado y fundamentado según quedó demostrado y que para esta instancia son de fundamental relevancia el estudio técnico elaborado por el profesional de la topografía y que constan en este expediente, éstos delimitan el cuadro fáctico del caso concreto, basado en la ubicación geográfica y coordenadas nacionales que constan en el Sistema de Información de Planos, con el fin de contrastarla con la

realidad física de los inmuebles y con base en la seguridad registral y al tener por probados los mismos hechos del Registro Inmobiliario, y ante la imposibilidad del Registro de consolidar derechos conforme al principio de legalidad en este caso las partes podrán conforme al principio de autonomía de la voluntad resolver el asunto de lo contrario acudir a los Tribunales de Justicia a dirimir sus diferencias.

Así, se ve imposibilitada la Administración Registral para poder resolver esta situación, ya que para ello se debe de anular alguno de los planos y por supuesto la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de derechos. Dado lo cual, y teniendo comprobado que existe una inexactitud en la realidad física, esta debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el interesado subsane los errores en la publicidad registral (artículo 474 del Código Civil). Este asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por los interesados, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”* y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 08:10 horas del 13 de abril de 2020, la que en este acto se confirma en todos sus extremos.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso planteado por Miguel Évila Salazar representando al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 08:10 horas del 13 de abril de 2020, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53