

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

**EXPEDIENTE 2022-0254-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-877-RIM**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0445-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con cuarenta y tres minutos del veintiuno de octubre de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el abogado Andrés Camacho Hernández, cédula de identidad 4-0201-0892, vecino de Heredia, apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 17 de mayo de 2022.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento administrativo inició de oficio, por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 12 de octubre de 2021, en el cual el licenciado Andrés Alfaro Sánchez, del Departamento Técnico Catastral, Subproceso Cartografía Catastral, pone en conocimiento la sobreposición de la finca matrícula 15909 con las fincas 55685,

---

015875, 015873 y 017382, de la provincia de Limón.

Por lo anterior, mediante resolución de las 15:00 horas del 26 de octubre de 2021, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente administrativo a efectos de realizar las investigaciones pertinentes, consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Limón matrículas **15909, 55685, 15875, 15873 y 17382**, además por medio del oficio **DRI-04-0572-2021** (folio 46 del expediente administrativo) solicitó al departamento Catastral Técnico la correspondiente conciliación jurídica de las fincas antes indicadas y mediante oficio **DRI-CTE-03-0008-2022** del 10 de enero de 2022 (folios 48 al 64 del expediente de origen), dicho departamento rindió el informe requerido; por consiguiente se confirió audiencia a los siguientes interesados: **1)** Sandra María Ariza Arauz, **2)** Susa María Flatts Madrigal, **3)** Eduardo Alexander Mata Quirós, **4)** Cristina Enrique Mata Quirós, **5)** Gustavo Adolfo Mata Quesada, **6)** José Eduardo Mata Barahona, **7)** Carlos Alberto Valenciano Camer, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de sumas de GESTIONADORA DE CRÉDITO SJ S.A., en calidad de actor en los practicados 800-602686-01-001-001 y 800-603522-01-001-001 que soporta la finca 55685-004, **8)** David Smith Barrett, **9)** Karen Cristina Delgado Fonseca, en su condición de apoderada generalísima del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, **10)** Lourdes Carr Henry, en calidad de deudora de la hipoteca 2012-320926-01-0001-001, que soporta la finca 15873, y **11)** Movani Watson Edwards (folios 68 al 70, 139 al 140 y 148 al 150 del expediente de origen).

Una vez analizado este procedimiento y cumpliéndose el debido proceso, por resolución final de las 8:00 horas del 17 de mayo de 2022, el Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización sobre las fincas de Limón matrículas 15909, 55685, 15875, 15873 y 17382; como sus respectivos planos catastrados números L-1363773-2009, L-683011-1987, L-682988-1987, L-707741-2001 y L-19383-1972

---

(folios 172 al 189 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 23 de mayo de 2022, el abogado Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, planteó recurso de apelación y argumentó lo siguiente:

- 1.** Su representado recibió en hipoteca el inmueble 15873 de Limón, objeto de este procedimiento al amparo de la información registral; y en este sentido la regulación contenida en el artículo 66 del Reglamento del Reglamento del Registro Público, dispone: “[...] La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral.” De ahí que, la publicidad está diseñada para garantizar a terceros, la titularidad de los derechos reales y la veracidad de la información suministrada en cuanto a las circunstancias propias de los bienes inscribibles y con base en esa información el Banco Nacional de Costa Rica formalizó sendas relaciones obligacionales con el titular del inmueble y deudor del crédito.
- 2.** El Banco Nacional de Costa Rica, como acreedor hipotecario es un tercero de buena fe, que resulta total y evidentemente ajeno al hecho que se cuestiona en este procedimiento, sobre este particular un tercero amparado a la publicidad registral y según la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia No. 162 de 2011, la cual indica que ampara los derechos de terceros que surgen o devienen de la publicidad registral. Se estima así, que la seguridad que el sistema debe dar al administrado y el interés público que existe sobre ese particular,

---

prevalecen, incluso sobre el supuesto derecho de propiedad. Así las cosas, solicita se revise lo resuelto en primera instancia, se revoque lo indicado en la resolución recurrida debido a que esta no resuelve a favor de lo solicitado por su representado en su escrito de apersonamiento, como tampoco incorpora ni desarrolla los elementos de hecho y derecho que motivan la no aceptación de estos y con ello se violentan sus derechos.

**3.** Con respecto a las correcciones de asientos registrales, la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, en sus artículos 7 y 32, son claros en establecer que en virtud de la publicidad registral, los terceros no pueden verse de ninguna manera afectados por aquellas anotaciones y afectaciones que no consten debidamente inscritas en el Registro respectivo, como en el caso que nos ocupa en donde el Banco Nacional de Costa Rica, respaldó su actuación operativa en la información que aparecía inscrita sobre el bien inmueble en el momento oportuno, la cual es única y exclusivamente responsabilidad del Registro Inmobiliario. Por lo que en el caso que nos ocupa existe una responsabilidad del Registro Nacional en caso de crear un daño o perjuicio a alguna de las partes, responsabilidad que se encuentra regulada en el artículo 1045 del Código Civil.

**4.** De la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, se desprende que el Banco Nacional de Costa Rica desconocía por completo de la situación que devino en el actual proceso administrativo, evidenciando que su actuar siempre fue apegado a la legalidad y amparado a la publicidad registral como tercero de buena fe y siendo que el Registro garantiza la publicidad registral en todo ámbito, ello conforme lo dispone el artículo 449 del Código Civil, de ahí que resulte de importancia indicar que la resolución en los términos que fue emitida limita los derechos de su representado con relación a la garantía hipotecaria otorgada, al consignar sobre la finca una inmovilización por hechos que desconocía su representado 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.

**5.** Solicitud se revoque la resolución que ordena la inmovilización de la finca de la provincia de Limón matrícula 15873, la cual fue dada en garantía a su representado, además se abstenga la instancia administrativa de modificar la realidad publicitada en dicho inmueble.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario en la parte considerativa de la resolución recurrida (folios 175 a 184 del expediente de origen); además se agrega el criterio dado por el licenciado Rafael Jiménez Arce, del Departamento Técnico Catastral Subproceso Conciliación Catastral referente a los traslapes al indicar que “El criterio utilizado para no indicar la inconsistencia 6 por traslape parcial entre el plano catastrado L-1363773-2009 (finca de Limón número 15909) con los asientos catastrales L-1815565-2015 (finca de Limón número 11202B), L-97716-1993 (finca de Limón número 62005), L-14720-1975 (finca de Limón número 18428) y 1-2043148-2018 (finca de Limón número 169011) se basa en los incisos 5.1, I y 8.5.3 punto h del Manual de Conformación del Mapa Catastral versión 18.” (folios 27 al 35 del legajo digital de apelación).

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia para el dictado de la presente resolución.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

---

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un *iter* procedural, hasta llegar al principio de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se refiere a un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordante con la realidad física.

Pero, 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). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre del 2009) que contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales 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 establece el procedimiento para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que una vez detectada alguna 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, tales como: nota de

---

advertencia, nota de prevención, aviso catastral, inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j) de la Ley 9602, 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, a excepción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado “Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”, se ha previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que se presenta “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), procedimiento que 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.** (Lo resaltado no es del original).

El procedimiento anterior se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito 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.

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 cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

El mecanismo utilizado por la autoridad registral, para informar a terceros del inicio de la investigación sobre una posible inconsistencia, lo constituye la nota de advertencia administrativa, conceptualizada en el artículo 25 del Reglamento citado, que indica:

**Artículo 25.-De la nota de advertencia administrativa.** Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.

No obstante, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede 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 esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico, caso contrario se deberá de imponer la cautelar que corresponda conforme al origen de la inexactitud comprobada.

Analizado el expediente, se observa que el Registro Inmobiliario, en la resolución final del procedimiento administrativo, conforme a la valoración dada a la inexactitud investigada, sea la discordancia entre los antecedentes registrales y catastrales de las fincas de Limón matrículas 15909 (L-1363773-2009), 55685 (L-0682988-1987), 15875 (L-0683011-1987), 15873 (L-0707741-2001) y 17382 (L-0019383-1972), ordena imponer la medida cautelar que consideró era necesaria para proteger no solo a los titulares de los inmuebles, sino también, informar correctamente a terceros interesados en los inmuebles sobre la inexactitud en la publicidad registral de los asientos registrales de las fincas asociadas, esto con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. Esta medida corresponde a la cautelar administrativa de inmovilización, cuyo efecto inmediato es el de sustraer el bien del tráfico mercantil. Está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando dentro del proceso de gestión administrativa no se logra el saneamiento de la inexactitud investigada en los asientos registrales o catastrales. Lo anterior resulta ineludible, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de corregir de oficio los instrumentos públicos debidamente inscritos o el impedimento que tiene el Registro Inmobiliario para declarar un mejor derecho, ello en virtud del principio de legalidad y del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia y la posibilidad de declarar derechos, únicamente a nuestros Tribunales de Justicia; y al efecto dicho numeral establece:

---

**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.

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 mantener la advertencia administrativa e inmovilizar las fincas y sus respectivos planos citados. 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 No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, 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...

Ahora bien, desarrolladas las medidas cautelares que interesan, como concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento tanto en el Informe Técnico Catastral **DRI-CTE-03-0008-2022**, suscrito por el ingeniero Rafael Jiménez Arce, funcionario del Departamento Técnico Catastral, Subproceso Cartografía Catastral del Registro Inmobiliario (folios 48 al 64 del expediente de origen) y el reporte de mantenimiento del 21 de diciembre de 2018, realizado por el ingeniero Luis Diego Valerio (folios 163 al 171 del expediente principal), se comprueba la sobreposición total de la finca 15909 (L-1363773-2009) con las fincas 15875 (L-683011-1987), 55685 (L-682988-1987), 15873 (L-707741-2001) y 17382 (L-19383-1972), tal y como se visualiza en la siguiente imagen:



La imagen antes indicada demuestra que los inmuebles en discusión se encuentran ubicadas en el mismo espacio físico y es la existencia de esa sobreposición entre los inmuebles a que se refiere este proceso, la cual viene a provocar una inconsistencia o inexactitud que van en contra de los principios de concordancia y seguridad registral; aunado a esto las partes no han demostrado técnicamente lo contrario.

Por otra parte, en cuanto a los traslapes parciales del informe técnico elaborado por el Departamento Catastral Técnico **DRI-CTE-03-0008-2022** como de su ampliación (folios 27 al 35 del legajo digital de apelación), se desprende que el plano L-1363773-2009 supera la tolerancia permitida y presenta un error que sobrepasa la tolerancia de área, tal y como se demuestra del siguiente cuadro:

Longitud total	166,1200
Área	1658,2444
Rango tolerancia error cierre lineal	0,0600
Error cierre lineal derrotero	0,0059
Tolerancia para área	2,5403
Diferencia del área del derrotero	35,2444



Por consiguiente, no se consigue revelar los traslapes parciales entre el plano L-1363773-2009 con los planos L-2043148-2018, L-1815475-2015, L-14720-1975, L-

---

97716-1993, L-1815565-2015 y L-1363773-2009, debido a que al presentar el plano L-1363773-2009 un error en el cierre lineal del derrotero, no se puede georreferenciar en el mosaico catastral básico; lo anterior conforme los incisos 5.1.1 y 8.5.3 punto h del Manual de Conformación del Mapa Catastral versión 18.

No obstante, una vez analizada la presente gestión, no queda más para este Tribunal que avalar la medida cautelar impuesta a las fincas y planos en discusión en la resolución venida en alzada, por corresponder a una sobreposición total de las fincas de Limón, tal y como se desprende de la primer imagen adjunta, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear, ya sea que las partes se pongan de acuerdo conforme lo indica el artículo 474 del Código Civil o en su caso acudan a los tribunales de justicia para establecer el mejor derecho que cada uno de los titulares alegará. De momento la administración registral en resguardo de los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, lo que publicitará es la medida cautelar de inmovilización impuesta para las fincas como sus respectivos planos catastrados.

En relación con el agravio indicado por el representante del Banco Nacional de Costa Rica, respecto a que terceros no pueden verse afectados por aquellas anotaciones y afectaciones que no consten inscritas en el Registro respectivo y siendo que dicho ente, respaldó su actuación operativa en la información que aparecía inscrita en el bien inmueble en su momento, la que es única y exclusivamente responsabilidad del Registro Inmobiliario; considera este Tribunal que dicho argumento no es de recibo por cuanto en ese sentido debe atenderse lo estipulado en el artículo 66 del Reglamento del Registro Público vigente que dicta:

**Artículo 66.-Base de la publicidad registral.** La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de

---

procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral.

Bajo esta comprensión, al analizar la certificación literal de las fincas de Limón matrículas 15909, 15875, 55685, 15873 y 17382, se aprecian pacíficamente los antecedentes registrales de cada una de ellas, asimismo al examinar las notas técnicas que constan en cada uno de los correspondientes planos catastrados números L-1363773-2009, L-683011-1987, L-682988-1987, L-707741-2001 y L-19383-1972, se aprecian los antecedentes catastrales de los predios aludidos; por lo que al realizar la comparación de cada antecedente registral y catastral se denota claramente la discordancia entre ellos, transgrediendo de tal manera el Principio de Concordancia que establece el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, ya que debe existir "...una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro..." esto es que debe existir compatibilidad y coincidencia en los asientos registrales y catastrales de los inmuebles, mínimo en cuanto a su medida, situación y antecedentes, tal y como lo establece dicho principio.

Además, debe tener presente el apelante que 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 presente caso, en donde el Registro Inmobiliario ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de Limón y sus correspondientes planos catastrados, en virtud de la sobreposición total de los inmuebles en discusión, lo que debe ser puesto en conocimiento de terceros y limitada la disposición de la totalidad de las propiedades debido a la anomalía que presentan, esa medida

---

precautoria no solo obedece a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes registrados.

Asimismo, ha de tener claro el recurrente, que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico, sobre los derechos y bienes de los costarricenses, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad opera 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, y esto garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, número 3883.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el abogado 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 8:00 horas del 17 de mayo de 2022, la que en este acto se confirma en todos sus extremos.

## **POR TANTO**

---

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el abogado 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 8:00 horas del 17 de mayo de 2022, 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/12/2022 03:28 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
Fecha y hora: 11/01/2023 01:50 PM

**Cristian Mena Chinchilla**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 22/12/2022 04:06 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 22/12/2022 04:07 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 23/12/2022 08:21 AM

**Guadalupe Ortiz Mora**

---

Ivd/KQB/CMC/LVC/PLSA/CMC

**DESCRIPTORES:**

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: PRESENTACIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.41

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15

CONSULTA DE INFORMACIÓN REGISTRAL

TG: INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL

TNR: 00.54.88