

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0544-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-0373-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0087-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con veintiocho minutos del veintiséis de febrero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica **4-000-0001021**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:22 horas del 25 de noviembre de 2020.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La presente gestión administrativa es iniciada en razón del informe de inconsistencias remitidas por el Departamento Registral-Catastral, Registro Inmobiliario, el cual indica que la finca del partido de Guanacaste, matrícula **27410**, plano **G-0015546-1972**, identificador predial **50903002741000**, presenta las segregaciones: **5-214432**(predio 151), plano **G-1854207-2015**, identificador predial **509030214432**, y **5-214491**(predio 152), plano **G-1854211-2015**, identificador predial

---

**509030214491**, ambas del bloque **50903018**; traslapándose la finca **27410**, en su colindancia oeste con las fincas **5-50057-003**, plano **G-0476351-1982**, identificador predial **509030050057** y **5-50057-004**, plano **G-0476351-1982**, identificador predial **50903005005700**.

Una vez realizado el estudio preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario de las 10:25 horas del 3 de octubre de 2018, como se observa a folios 24 a 25 del expediente principal, se autorizó la apertura del expediente de gestión administrativa número **2018-0373-RIM**, consignando nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Guanacaste, matrículas número: **27410** y **50057**.

Finalmente, el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 8:22 horas del 25 de noviembre de 2020, resolvió consignar **inmovilización** sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula **50057** y su plano número **G-0476351-1982**, además consignar aviso catastral sobre la finca de la provincia de Guanacaste matrícula **27410** y su plano número plano **G-0015546-1972**, indicando que esta se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto y ordene su levantamiento mediante la ejecutoria respectiva, o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública, la cual deberá ser sometida al proceso de calificación registral viniendo a subsanar la inexactitud contenida en el asiento de inscripción. (folios 75 a 90 del expediente principal).

Inconforme con lo resuelto, el abogado Maicol Acosta Vásquez, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada, solicitando se levante la cautelar de inmovilización impuesta sobre la finca de la provincia de Guanacaste matrícula **50057**, dada en garantía para un crédito otorgado por el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**.

---

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve este asunto, considera este Tribunal que han sido demostrados y que resultan útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

1.-Que mediante resolución de las 10:52 horas del 4 de febrero de 2021, emitida por el Registro Inmobiliario, se indica que bajo el documento de citas **2021-61920**, por acuerdo entre partes se están saneando las inconsistencias detectadas en las fincas de la provincia de Guanacaste, matrículas **27410** y **50057**. (folios 31 a 34 del legajo digital de apelación).

2.- Que según certificación literal **RNPDIGITAL-339496-2021**, la finca de la provincia de Guanacaste matrícula **27410**, no presenta aviso catastral ni nota de advertencia administrativa. (folio 35 del legajo digital de apelación).

3.- Que mediante certificaciones literales: **RNPDIGITAL-339526-2021** y **339538-2021**, la finca del partido de Guanacaste matrícula **50057** derechos **003** y **004**, no presenta nota de advertencia administrativa ni inmovilización. (folios 36 a 39 del legajo digital de apelación).

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser tenidos como tales para el dictado de 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 SANEAMIENTO DE LA INEXACTITUD DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** La pretensión principal del apelante en el presente

asunto refiere a levantar la advertencia administrativa y la inmovilización impuestas sobre la finca de la provincia de Guanacaste matrícula **50057**, dada en garantía para un crédito otorgado por el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**. Por resolución del Registro Inmobiliario de las 10:52 horas del 4 de febrero de 2021 se indica, que mediante documento bajo las citas **2021-61920** se subsanaron las inconsistencias que presentaba la finca de la provincia de Guanacaste matrícula **27410**, ya que con la incorporación a la publicidad registral del plano **G-2255155-2021**, se eliminó la patología originalmente reportada. Bajo ese conocimiento se ordenó por la autoridad registral, levantar la advertencia administrativa publicitada sobre la finca descrita **27410**, de citas **2015-545461-01-0004-001**, como también se procedió a levantar la advertencia administrativa que pesaba en la finca del partido de Guanacaste, matrícula **50057**, de citas **2015-545461-01-0005-001**, esta última garante de la hipoteca bajo las citas **2016-541939-01-0003-001**, que interesa al apelante **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**. Al haberse acogido por parte del Registro de origen la pretensión del apelante, el Tribunal considera que no existe una pretensión diferente que deba ser analizada, que lo resuelto por el Registro Inmobiliario favorece los intereses del recurrente y que, por esta razón, al no existir un interés actual que tutelar, no se entra a conocer el recurso de apelación planteado y se dispone a archivar el expediente venido en alzada.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, por falta de interés actual que favorece los intereses del apelante, no se entra a conocer el recurso de apelación planteado por la representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** y en su lugar se dispone a archivar el expediente. Devuélvase el expediente al Registro Inmobiliario para lo de su cargo.  
**NOTIFÍQUESE.**

---

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

**RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

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

**TNR: 00.55.30**

**CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**  
**TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**  
**TNR: 00.61.15**