

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0538-TRA-RI

DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-809-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0090-2021

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

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Andrés Camacho Hernández**, abogado, cédula de identidad 4-0201-0892 en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula de persona jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:50 horas del 28 de octubre del 2020.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa de oficio se inicia según “Reportes de las inconsistencias del predio para la Unidad de Saneamiento”, elaborados por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, dentro del cual se demuestra que existe

una sobreposición entre las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas 76180 y 129976 según identificadores 60301007618000 y 60301012997600.

Mediante resolución de las 09:11 horas del 21 de mayo de 2020, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y consignó nota de advertencia administrativa, sobre las fincas de Puntarenas matrículas 76180 y 129976. Lo anterior, de mera publicidad noticia mientras se continua con los trámites respectivos. Además se confirió audiencia a los titulares de las fincas involucradas: **1.** Adita Vega Méndez (titular registral de la finca 6-76180), **2.** Banco Hipotecario de la Vivienda (Limitaciones del Sistema Financiero de la Vivienda sobre la finca 6-76180), **3.** Keylor Ernesto Castillo Vega (Beneficiario de habitación familiar, representado por Adita Vega Méndez sobre la finca 6-76180), **4.** Alvis Gerardo Lezcano Quiel (propietario registral de la finca 6-129976), **5.** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA (Acreedor hipotecario de la finca 6-129976). (folios del 34 al 35 del expediente)

El Registro inmobiliario, mediante resolución de las 15:50 horas del 28 de octubre del 2020, resolvió consignar la medida cautelar de inmovilización, al determinar conforme al reporte de mantenimiento de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral (montaje a folio 79 del expediente) la sobreposición entre las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas 76180 y 129976, medida precautoria que 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 las fincas referidas, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada. (folios 80 al 94 del expediente)

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Andrés Camacho Hernández, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, apela y argumenta:

1. Que su representado es acreedor hipotecario de primer grado sobre la finca matrícula 129976-000, garantía debidamente anotada e inscrita bajo las citas 2014-74154-01-0001-001.
2. Que su mandante otorgó el crédito al señor Alvis Gerardo Lezcano Quiel amparado en la publicidad registral, y por ello, en su condición de tercero interesado, resulta total y evidentemente ajeno a los hechos que se cuestionan. (cita sentencia de la Sala Primera de Casación de la Corte Suprema de Justicia No. 162 del 2001)
3. Agrega, que la medida de inmovilización practicada eventualmente podría causar un daño directo sobre los derechos de su representada en caso de que requiera ejecutar su garantía crediticia, lo cual deriva en un perjuicio para el Banco Nacional en su condición de acreedor, que contraría lo dicho en los numerales 259, 449, 452 y 456 del Código Civil.
4. Por lo anterior, solicita se revoque la resolución en cuanto ordena la inmovilización de la finca de Puntarenas matrícula 129976, que fue otorgada en garantía y, se mantenga a su mandante en su condición actual de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble sin ningún tipo de limitación.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propio los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, que se detallan de la siguiente manera:

- 1) Que el señor Alejo Mena Garbanzo dueño de la finca de Puntarenas matrícula 25543, con un área de 1250 metros cuadrados, para el mes de marzo de 1992 realiza dos actos jurídicos por medio del fedatario público Juan Félix Vázquez Calderón, que se detallan así:

- a) Mediante testimonio de escritura con citas al tomo 393 asiento 78, el señor Alejo Mena Garbanzo segrega en cabeza de su dueño, un lote de su finca 25543 con una medida de 502,70 metros cuadrados que describe en el plano catastrado P-12015-1991, del cual se origina la finca matrícula 76180 inscrita el 7 de mayo de 1992. Actualmente esa propiedad se encuentra a nombre de Adita Vega Méndez, quien adquiere por donación desde el 05 de agosto de 2011. (folios 3 al 9 del expediente)
 - b) Que el señor Alejo Mena Garbanzo, vende a la señora Ramona Petronila Zúñiga Elizondo c/c Ramona Petronila Abarca Zúñiga el resto de la finca matrícula 25543, con un área de 747,30 metros cuadrados, venta que quedó inscrita el 7 de mayo de 1992.
- 2) Mediante testimonio de escritura con citas al tomo 517 asiento 651 la señora Ramona Petronila Abarca Zúñiga segrega y vende de su finca matrícula 25543 un lote al señor Omer Cordero Arguedas, con una medida de 200,32 metros cuadrados que describe el plano catastrado P-429406-1997, la cual origina la finca matrícula 129976, inscrita el 17 de junio de 2003. Actualmente esa propiedad se encuentra a nombre de Alvis Gerardo Lezcano Quiel, quien adquiere por compra venta, desde el 17 de junio de 2004.
- 3) Que según el reporte elaborado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, Unidad de saneamiento, se determinó conforme el montaje de los planos realizados a folio 79 del expediente, que existe una sobreposición entre las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas 76180 y 129976 según los identificadores prediales 60301007618000 y 60301012997600.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para la resolución del presente asunto.

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. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, 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 concordantes 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 No. 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

subsana esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo 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, tales como: nota de advertencia, nota de prevención, inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en la Ley N°9602 en su artículo 2 inciso j, 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.

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

De tal modo, 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 de origen conforme a la inexactitud valorada, impuso a las fincas en conflicto la medida cautelar que consideró era necesaria para proteger no solo al titular de los inmuebles, sino también, informar correctamente al usuario sobre la situación real de estas fincas, 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 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: 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.

Ahora bien, existe otra medida cautelar utilizada por la administración registral denominada aviso catastral, la que no ha sido desarrollada por el Registro de origen para el caso que nos ocupa, pero para este Tribunal y en la forma que resolverá este proceso, se hace necesaria su definición. Esta medida ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en relación con su comercialización y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas. Ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el voto 0375-2019 de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, en el que se indicó:

[...] Con este aviso se ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; [...], **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por

ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales **DRP 01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la Unidad de Saneamiento, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, siendo que en éstos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios [...], y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados. En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo. [...]

Desarrolladas las dos medidas cautelares que interesan, ahora es necesario hacer el estudio para determinar la procedencia de estas en los inmuebles que se discuten.

II. Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada y con fundamento en el mapa catastral del cual derivan los reportes de mantenimiento que inician estas diligencias administrativas, se comprobó una sobreposición entre las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas 76180 y 129976 según los identificadores 60301007618000 y 60301012997600, que constituye una inexactitud catastral que debe ser saneada. Sin embargo, en el mapa catastral cada una de ellas corresponde a un predio independiente.



De este modo, de acuerdo con lo expuesto en los hechos tenidos por probados, advierte este Tribunal que según los antecedentes históricos de las fincas objeto de estas diligencias estas fueron conformadas de la siguiente manera:

El señor Alejo Mena Garbanzo dueño de la finca de Puntarenas matrícula 25543, con un área de 1250 metros cuadrados, segrega un lote en cabeza de su dueño de su finca 25543, con una medida de 502,70 metros cuadrados la cual describe en el plano catastrado P-12015-1991, y origina la finca matrícula 76180. Además, simultáneamente el señor Mena Garbanzo vende a la señora Ramona Petronila Zúñiga Elizondo el resto de la finca matrícula 25543, con un área de 747,30 metros cuadrados. Con posterioridad la señora Ramona Petronila Zúñiga Elizondo, quien es titular de la finca matrícula 25543, segrega y vende un lote al señor Omer Cordero Arguedas, con una medida de 200,32 metros cuadrados el cual describe el plano catastrado P-429406-1997, que originó la finca matrícula 129926.

Actualmente la finca 76180, que describe el plano catastrado P- 12015-91 es propiedad de la señora Adita Vega Méndez, quien adquiere por donación desde el 05 de agosto de 2011, y la finca 129926, que describe el plano catastrado P-429406-1997 se encuentra a nombre de Alvis Gerardo Lezcano Quiel, quien adquiere por compra venta, desde el 17 de junio de 2004. Predios que según los identificadores prediales 60301007618000 y 60301012997600, advierten una sobreposición entre ellas, según reporte elaborados por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, que constituye una inconsistencia.

Bajo ese conocimiento, este Tribunal determina que, si bien es cierto, esos inmuebles presentan una inconsistencia en sus asientos registrales, la misma deviene en una **sobreposición parcial** entre la finca 76180, plano catastrado P-12015-1991, que contempla una medida de 502,70 y la finca 129976, plano catastrado P-429406-1997, que tiene una medida de 200,32. Ello, debido a que para cuando la señora Ramona Petronila Zúñiga Elizondo segrega y vende de su propiedad matrícula 25543 el lote que originó la matrícula

129976, lo hace tomando parte del terreno de la finca matrícula 76180 tal y como se desprende a folio 79 del expediente y que corresponde a la gráfica antes indicada.

Ahora bien, de la información constante en el Registro Inmobiliario se desprende que la finca bajo la matrícula 76180 nació con anterioridad a la finca matrícula 129976. La primera estaba correctamente inscrita y reflejaba una publicidad veraz, hasta que la segunda se sobrepuso en su totalidad con la primera, incurriendo en una inexactitud que es necesario sanear y que sale de la competencia registral, porque a la vía administrativa le está vedado la declaratoria de un mejor derecho sobre los inmuebles en discusión. Necesariamente las partes tendrán que acudir a la vía judicial para solucionar el conflicto inmobiliario que los inquieta.

Sin embargo, dada la situación jurídica de los inmuebles que se sobreponen parcialmente entre sí, y en análisis de los principios de razonabilidad y proporcionalidad, este Órgano de alzada estima que no es procedente imponer a ambos predios la misma medida cautelar, dado que la 76180 conserva terreno libre de la sobreposición de 302,38 metros cuadrados que puede perfectamente disponer su titular sin afectar la finca sobrepuesta 129976. Bajo ese criterio, este Tribunal revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida decretada, y en su defecto, se levante la medida de inmovilización con relación a la finca matrícula 76180, plano catastrado P-12015-1991 que la describe y se imponga en ella un aviso catastral. Con relación a la finca 129976, plano catastrado P-429406-1997 que la identifica, se ordena mantener la medida de inmovilización, siendo que este predio presenta una sobreposición total con relación a la primera.

Se debe tener claro 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, constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. 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.

El publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país. Garantizando 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 armonía con el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883.

Por otra parte, considera este Tribunal que la resolución recurrida se fundamenta en los reportes de inconsistencias emitidos por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral. Asimismo, que la inconsistencia en la publicidad registral detectada en el presente caso no puede atribuirse a un error cometido por el registrador encargado de calificar e inscribir los distintos movimientos que han tenido las fincas afectadas, toda vez que los planos cuestionados fueron inscritos antes del año 2003, cuando no se habían integrado el Catastro Nacional con el Registro Público de Bienes Inmuebles, y tampoco existían los medios necesarios para verificarlos en el Sistema de Información de Planos (SIP) que permitieran determinar una eventual sobreposición entre los predios.

Debe recordar el apelante que el mapa catastral constituye prueba técnica suficiente, por cuanto su información es la oficial, al ser exacta, inequívoca y cuestionable únicamente en vía jurisdiccional. A mayor abundamiento respecto a este punto cabe destacar que aunado al reporte de inconsistencias que inician este expediente, y que consta a folio 79 del montaje de los levantamientos catastrales, se evidencia que las fincas 76180 y 129976 se encuentran sobrepuestas, pero en donde la finca 129976 nace con posterioridad y se encuentra totalmente

traslapada con relación a la primera.

A pesar de todo lo anterior, se advierte al apelante que, si bien su representada ostenta un derecho como acreedor hipotecario de primer grado sobre la finca 129976-000 debidamente publicitado bajo las citas 2014-74154-01-0001-001, dicha situación jurídica no modifica la titularidad de su propietario registral, ni su derecho real de hipoteca, toda vez que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal carecen de facultades para anular o modificar esa inscripción; y, ante la imposibilidad de subsanar de oficio las inconsistencias detectadas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de una medida cautelar administrativa.

En este sentido resulta oportuno sugerirle a todas las partes interesadas que, en caso de que la sobreposición que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de los inmueble, es posible su subsanación de conformidad con el artículo 28 del reglamento transcrito líneas atrás, mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y sea presentado para su respectiva calificación e inscripción. De lo contrario, deben acudir a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, debido a que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esta sede administrativa.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por el licenciado Andrés Camacho Hernández, apoderado especial administrativo del **BANCO**

NACIONAL DE COSTA RICA, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:50 horas del 28 de octubre del 2020, la cual se **revoca parcialmente**. En ese sentido, se modifica la medida cautelar impuesta por la autoridad registral y en su defecto, se ordena levantar la medida de inmovilización con relación a la finca matrícula 76180, plano catastrado P-12015-1991 que la describe y se imponga en ella un aviso catastral. Con relación a la finca 129976, plano catastrado P-429406-1997 que la identifica, se mantiene la medida cautelar de inmovilización.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Andrés Camacho Hernández, apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:50 horas del 28 de octubre del 2020, la que en este acto se revoca parcialmente. En ese sentido, se modifica la medida cautelar impuesta a la finca matrícula 76180, plano catastrado P-12015-1991 a un aviso catastral. Respecto a la finca matrícula 129976, plano catastrado P-429406-1997, se ordena mantener la medida de inmovilización. 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 el artículo 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

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**

TNR: 00.61.15