

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0236-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2015-1598-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO No 0591-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del dos de noviembre de dos mil diecisiete.***

Recurso de apelación presentado por **Julián Morales Cabrera**, mayor, soltero, abogado, con cédula de identidad 1-1211-0320, en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 8 de marzo de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Diligencias administrativas de iniciadas a instancia de **Jenny Morice Aguirre**, mayor, casada, ama de casa, vecina de San Juan de Tibás, con cédula de identidad 1-380-386, en representación de **COMPAÑÍA GANADERA MORICE AGUIRRE, SOCIEDAD ANÓNIMA** con cédula jurídica 3-101-018701, quien mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 6 de julio de 2015, informó que su representada es titular de las fincas con matrícula de Guanacaste: **38775** (con plano catastrado G-13575-1973), **38777** (con plano G-13585-1973) y **38779** (con plano G-48853-1963), están presuntamente siendo traslapadas por los planos G-547029-1984 y G-506542-1983.

Agrega que de su finca **38779** (plano G-48853-63) se segregaron únicamente dos terrenos de conformidad con los planos G-547029-1984 (que generó la finca **55781**) y G- 506542-1983 (que generó la finca **55782**). No obstante, no les ha sido posible ingresar a los terrenos que aún conserva su representada en las fincas 38775, 38777 y 38779 de Guanacaste, en virtud de serios obstáculos y amenazas impuestas por los propietarios colindantes de esos inmuebles. En razón de ello solicitaron los servicios del topógrafo Francisco Reyes Rojas para que elaborara un dictamen topográfico que determinara la ubicación exacta de dichos inmuebles, con el fin de determinar y ejercer las acciones pertinentes para recuperarlos.

Con fundamento en estas manifestaciones **solicita que el Registro Inmobiliario vierta un criterio** sobre:

- a) si el plano G-547029-84 tiene un área de aproximadamente 37 hectáreas con 368 metros cuadrados fuera del área de título del plano G-48853-63 y si ese plano segregado afecta las tres fincas de su representada: **38775** (G-13575-1973), **38777** (G-13585-1973) y **38779** (G-48853-1963);
- b) si el plano G-506542-83 se encuentra ubicado totalmente fuera del plano G-48853-63 y si afecta el plano G-13575-73;
- c) si los planos catastrados G-547029-84 y G-506542-83 se traslapan entre sí;
- d) si el plano G-571678-85 se traslapa con el plano G-506542-83;
- e) si los planos G-163865-94 y G-1090582-2006 traslapan el plano G-48853-63.

**SEGUNDO.** En virtud de lo informado por la señora **Morice Aguirre** y dado que fue aportado un montaje de planos en formato digital, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario en resolución de las 09:15 horas del 8 de julio de 2015 ordenó la apertura de estas diligencias y mediante oficios **RIM-AJRI-0722-2015** y **RIM-AJRI-0964-2015** solicitó al Departamento Técnico Catastral realizar un estudio a efecto de determinar la existencia de un traslape entre los inmuebles relacionados por la solicitante.

**TERCERO.** Mediante oficio **RIM-Sub-DFOT-082-2015**, de 2 de diciembre de 2015 fue remitido a la Asesoría Jurídica el informe elaborado por Luis Andrés Campos Pérez, del Subproceso de Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario y mediante oficio **RIM-AJRI-1248-2015** del 9 de diciembre de 2015 fue solicitada una ampliación de ese estudio, con el fin de determinar la existencia real de los traslapes detectados, así como verificar cuáles planos se encuentran ubicados en la zona pública.

**CUARTO.** Mediante oficio **DRI-CTE-003-002-2016** de 5 de enero de 2016 fue remitido a la Asesoría Jurídica el informe elaborado por Luis Andrés Campos Pérez, del Subproceso de Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario en donde se verifican traslapes entre los planos relacionados por la gestionante, así como de estos con terrenos demaniales, tanto de las zonas fronterizas con Nicaragua, como de áreas de conservación.

**QUINTO.** Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 15 de enero de 2016 (folios 158-), se consignó **Advertencia Administrativa** sobre las fincas de **Guanacaste** con matrículas: **38779, 38777, 55781, 55782, 38775, 178561 y 29948** y sobre los planos catastrados: **G-48853-1963, G-13575-1973, G-547029-84, G-13585-1973, G-506542-83, G-571678-85 y G-13634-73**, únicamente para efectos de publicidad, en tanto se realiza la investigación de mérito y se continúa con el trámite del expediente.

**SEXTO.** Que mediante resolución de las 9:45 horas del 15 de enero de 2016, se ordena consignar Nota de Aviso Catastral sobre los planos catastrados: **G-455775-1981, G-1090582-2006 y G-163865-1994.**

**SÉTIMO.** Por medio de las resoluciones dictadas a las 10:30 horas del 8 de marzo de 2016, a las 13:30 horas del 24 de mayo de 2016 y a las 8:30 horas del 5 de octubre de 2016 fueron conferidas las **audiencias** de ley a todos los posibles interesados, producto de lo cual se **apersonaron** los señores: **1. Jose Enrique Martínez Albero** en representación de la **Empresa propietaria de la RED S.A.** en calidad de beneficiaria de una servidumbre de paso constituida en las fincas 55781-000 y 178561-000 que se utilizan para el paso de la línea de transmisión de la empresa SIEPAC, mediante el cual se trasiega energía eléctrica entre los seis países de América Central (folio 170-172) **2.** El licenciado **Julián Morales Cabrera** en representación **del Banco Nacional de Costa Rica** en condición de acreedor hipotecario en las fincas 55781 y 55782 (folios 178-180) **3.** El licenciado Johan Lavado Delgado en representación del Instituto Costarricense de Electricidad, en condición de interesado en las servidumbres de paso y transmisión de líneas eléctricas que constan en las fincas 29948 y 55781 (folios 184-188) **4. Vera Gutiérrez Martínez** en representación de **Compañía Ganadera Matisa SA** en su calidad de titular de la finca 178561 (folios 285-292) **5. Edgar Gutiérrez Espeleta** en calidad de **Ministro de Ambiente y Energía**, por ser éste quien tiene la competente en materia de áreas protegidas (folios 339-341)

**OCTAVO.** El Registro Inmobiliario en resolución dictada a las 14:00 horas del 8 de marzo del 2017 resolvió: “...*En virtud de lo expuesto, normas legales, jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de GUANACASTE matrículas números TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE (38779), TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE (38777), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO (55781), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS (55782), TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO (38775), CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO (178561) y VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO (29948), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante*

*la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. 2) Autorizar la presentación a la oficina de Diario de la presente resolución a fin que sea ejecutada por la Licenciada Gabriela Montoya Dobles, funcionaria del Departamento de Asesoría Jurídica (...), quien deberá una vez realizado lo anterior **dejar agregada la referida resolución al expediente, con el sello de inscrito** a efecto de proceder al cierre y archivo del mismo. (...) **NOTIFÍQUESE** ...”*

**NOVENO.** Inconforme con la resolución final referida, el **licenciado Morales Cabrera**, interpuso recurso de apelación y por ello conoce este Tribunal.

**DÉCIMO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución luego de las deliberaciones de rigor.

*Redacta la juez Mora Cordero; y*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal asume como propios los hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada, únicamente se advierte que los enumerados de I a V se fundamentan en los documentos visibles a folios: el **I** a folios 78 a 81; el **II** a folios 82 a 87; el **III** a folios 107 a 111; el **IV** a folios 88 a 106 y el **V** a folios 29 a 38 y 42 a 76.

Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados:

**VI.-** Que la finca **178561** nace producto de la reunión de las fincas 6118 y 30010, mediante el documento con citas 2010-81067, publicita el plano **G-571678-1985**, se encuentra inscrita a favor de **Ganadera Matisa, S.A.**, y soporta una servidumbre de paso a favor de la **Empresa Propietaria de La Red S. A.** (EPR) con citas 2010-81067 (folios 112 a 122)

**VII.-** Que la finca **29948** nace mediante diligencias de información posesoria según el documento con citas 298-3722, publicita el plano **G-13634-1973**, se encuentra inscrita a favor de **Retorno de Pacayas, S.A.**, y soporta una **servidumbre de líneas eléctricas y de paso** a favor de la finca 119442 de Puntarenas, con citas 2009-52700 (folios 123 a 122)

**VIII.-** Que la finca **55781** de Guanacaste se publicita los gravámenes hipotecarios con citas: 536-14821 a favor del **Banco Nacional de Costa Rica**; 573-67339 y 574-72154 a favor de Julio César Salas Villegas; así como una **servidumbre de líneas eléctricas y de paso** con citas 545-17775 (folios 36 a 37)

**IX.-** Que la finca **55782** de Guanacaste se publicita el gravamen hipotecario, con citas: 571-00036 a favor del **Banco Nacional de Costa Rica** (folio 35)

**X.-** Que según el plano **G-547029-1984**, que grafica la finca **55781** de Guanacaste, ésta nace por segregación de un terreno que es parte de las fincas 38775, 38777 y 38779 y no solamente de la última de ellas (folios 36 y 101)

**XI.-** Que el plano **G-506542-1983**, que grafica la finca **55782**, se ubica fuera de su título originario (finca 38779) y con ello se traslapó la finca 38777 graficada en el plano G-13575-1973 (folio 36 y 55)

**XII.-** Que las fincas **38779** (plano G-48853-63), se traslapa con las fincas **38777** (plano G-13575-73), **38775** (plano G-13585-73) y con los planos G-163865-1994 y G-1090582-2006. La finca **38777** (plano G-13575-73) con las fincas **38775** (plano G-13585-73), **55781** (plano G-547029-84), **55782** (plano G-506542-83) y el plano G-455775-1981. La finca **55781** (plano G-547029-84) con la finca **55782** (plano G-506542-83). La finca **178561** (plano G-571678-85) con las fincas **38779**, **55781** y **55782**. La finca **29948** (plano G-13634-73) con las fincas **38779**, **38777** y **55781** (folios 48, 50-65 y 76)

**XIII.-** Que las fincas 37639 (plano G-235-73), 38779 (plano G-48853-63), 38777 (plano G-13575-73), 55781 (plano G-547029-84), 55782 (plano G-506542-83), 38775 (plano G-13585-73), 178561 (plano G-571678-85) y 29948 (plano G-13634-73) se encuentran traslapadas con la zona fronteriza norte de nuestro país (folio 66)

**XIV.-** Que los planos **G-455775-1981**, **G-1090582-2006** y **G-163865-1994** se encuentran implicados en los traslapes detectados en este expediente, pero no han generado título y mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica a las 9:45 horas del 15 de enero de 2016, **se les consignó Aviso Catastral** (folios 76 y 138 a 144)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Una vez realizada la investigación de mérito la Autoridad Registral resolvió **inmovilizar** las fincas de **GUANACASTE** con matrículas: TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE (**38779**), TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE (**38777**), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO (**55781**), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS (**55782**), TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO (**38775**), CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO (**178561**) y VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO (**29948**), en virtud de que en el estudio realizado por el Subproceso de Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral Técnico del ese Registro Inmobiliario se detectó un traslape entre los planos catastrados asociados a esos inmuebles. Esta medida cautelar de inmovilización se mantendrá hasta que una autoridad judicial haya conocido de esa inexactitud registral y mediante ejecutoria proceda a subsanarla y ordene su levantamiento; o bien, que todas las partes interesadas mediante escritura pública realicen el saneamiento de los asientos indicados y soliciten su cancelación. Asimismo, se determinó que los planos **G-455775-1981**, **G-1090582-2006** y **G-163865-1994** que no han generado título también

presentan traslapes con algunos de los inmuebles indicados, así como la zona inalienable de 2000 metros de ancho a lo largo de la zona fronteriza con Nicaragua y en virtud de esto se les consignó Aviso Catastral mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica a las 9:45 horas del 15 de enero de 2016.

Inconforme con lo resuelto el **licenciado Morales Cabrera**; en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, manifiesta en sus agravios que su representado no tuvo participación alguna ni conocimiento previo del error extraregistrarial que generó la distorsión de los asientos catastrales y que su actuación ha sido en tomo momento como tercero de buena fe, amparado a la Publicidad Registral y por ello su derecho está debidamente consolidado. Y con fundamento en estas manifestaciones, solicita se revoque parcialmente la resolución final del Registro en cuanto ordena la inmovilización de las fincas 55781 y 55782 de Guanacaste, las cuales soportan gravámenes hipotecarios en favor del Banco.

Por otra parte, el **licenciado Johan Lavado Delgado** en representación del **Instituto Costarricense de Electricidad**, manifiesta que su representado es un tercero interesado en razón de que en el inmueble **29948** de Guanacaste cuenta con una servidumbre permanente de paso de la línea de transmisión SIEPAC, propiedad del ICE y cuya finalidad es trasegar energía eléctrica. En la finca **55781** también cuenta con una servidumbre de paso de líneas eléctricas y de personas, así como de una anotación definitiva en el proceso especial de expropiación y que corresponde a una servidumbre de paso que forma parte de la línea de transmisión SIEPAC. Asimismo, en la finca **178561** funge como tercero interesado la Empresa Propietaria de la Red S.A, ya que se constituyó a su favor una servidumbre de paso con 3 sitios de torre para el soporte de cables eléctricos. Con vista en dichos argumentos solicita se mantenga sobre la realidad del espacio físico en que se encuentran estas servidumbres protegiendo el interés público que conllevó con su inscripción.

Asimismo, la **licenciada Adriana Bonilla Bonilla**; en representación del **Sistema Nacional de Áreas de Conservación**, solicita se rechace el recurso de apelación planteado por el Banco Nacional de Costa Rica, en virtud de que esta resulta necesaria como medida preventiva, hasta tanto no se aclare en vía judicial lo relacionado con dichos traslape y en aras de coadyuvar en el mantenimiento de las zonas protegidas, dado que ha sido detectado un traslape de las fincas relacionadas con la zona inalienable fronteriza norte.

**CUARTO. 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**).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen. 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 inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan; en los asientos afectados, diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y la inmovilización.

Por otra parte, en el Título III denominado *“Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”*, se relaciona 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 es, 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).

De conformidad con el artículo 21 del relacionado Reglamento, **la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de procurar que sea saneada o corregida cuando ello sea legalmente posible y con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, proceder a inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección.** 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 lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada, además de garantizar que con esta corrección no se produce ninguna afectación a terceros o al Ordenamiento Jurídico.

**QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Concluido el estudio del expediente venido en Alzada y con fundamento en los informes técnicos emitidos por Luis Andrés Campos Pérez, del Subproceso de Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario en los oficios **RIM-Sub-DFOT-082-2015**, de 2 de diciembre de 2015 y **DRI-CTE-003-002-2016** de 5 de enero de 2016 se determinó la existencia de traslapes entre las fincas 55781 y 55782 -en donde figura el Banco recurrente como acreedor- y entre las fincas 55781, 55782, 38777, 178561 y 29948.

Advierte este Órgano de Alzada que la representación del Instituto Costarricense de Electricidad manifestó que figura como interesado en las fincas **178561** (plano G-571678-1985), **29948** (plano G-13634-1973) y **55781** (plano G-547029-84) en virtud de que en ellas consta la inscripción de servidumbres de paso y transmisión de líneas eléctricas y en ese

sentido solicitan se proteja el interés público que revisten estas inscripciones.

Con fundamento en los estudios técnicos relacionados, se concluye que la finca **55781** (con plano **G-547029-1984**), en la realidad del terreno, es parte de las fincas 38775, 38777 y 38779 y no solamente de la última de ellas, como fue consignado en su asiento registral. Esto es, que la finca 55781 contiene áreas fuera del título originario (finca 38779) y por ello se sobrepone con las fincas 38775 y 38777. Adicionalmente, la finca **55782** (plano **G-506542-1983**), también se ubica fuera de su título originario (finca 38779) y con ello traslapó la finca 38777 graficada en el plano G-13575-1973.

Por otra parte, ha quedado demostrado que, entre otros, los inmuebles: 55781 y 55782, 38775, 178561 y 29948 en que figuran interesados el Banco Nacional y el Instituto Costarricense de Electricidad, se encuentran **traslapadas con la zona fronteriza norte** de nuestro país, dado lo cual, en defensa de la Seguridad Jurídica, dichas inconsistencias ameritan la consignación de una medida cautelar administrativa en virtud de la imposibilidad que tiene la autoridad administrativa de llevar a cabo su saneamiento.

De tal manera, tal como se indicó en el Considerando anterior, si dentro del procedimiento de Gestión Administrativa resulta imposible la subsanación de alguna inconsistencia detectada en los asientos registrales, es posible disponer una orden de **inmovilización** de los bienes afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas:

*“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.”*

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien. Sin embargo, 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 a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, 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 que, se reitera: **es únicamente 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.**

Se advierte a los licenciados **Julián Morales Cabrera** y **Johan Lavado Delgado** que conforme al artículo 456 del Código Civil, a pesar de decretarse la inmovilización de los asientos registrales afectados en este caso, se mantiene la titularidad de los propietarios registrales de las fincas sobrepuestas, todas de **GUANACASTE** con matrículas: **38779, 38777, 55781, 55782, 38775, 178561** y **29948**, toda vez que el Registro carece de facultades para anular esas inscripciones y por ello únicamente es posible advertir de la inconsistencia mediante la imposición de esa medida cautelar administrativa.

Deben tener claro los recurrentes que en cualquier momento pueden someter a la calificación registral algún acuerdo entre las partes interesadas que tienda a la subsanación de la inexactitud que nos ocupa. En caso contrario, deben éstas dilucidar esta situación en los Tribunales de Justicia, a efecto de que sea esa autoridad judicial la que declare su derecho, porque tal como se encuentra en estos momentos el procedimiento administrativo, resulta

imposible sanear los asientos registrales y catastrales en esta sede, ya que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario.

En vista de lo anterior, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el licenciado **Julián Morales Cabrera** en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** y confirmarse la resolución venida en Alzada.

**SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones indicadas, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el licenciado **Julián Morales Cabrera** en representación del Banco Nacional de Costa Rica en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 8 de marzo del 2017, la que en este acto se confirma, para que se consigne **INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas: TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE (**38779**), TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE (**38777**), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UNO (**55781**), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS (**55782**), TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO (**38775**), CIENTO SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO (**178561**) y VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO (**29948**) de **Guanacaste**. Medida cautelar administrativa que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del

asunto y mediante la ejecutoria respectiva subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento; o bien, las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción del (los) plano(s) catastrado(s) que vengan a sanear las inconsistencias detectadas en dichos asientos de inscripción. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*