



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0395-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

HILDA MARÍA MORERA ROJAS Y BANCO NACIONAL DE COSTA
RICA, apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2015-715-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0211-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con dos minutos del ocho de mayo de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora **Hilda María Morera Rojas**, portadora de la cédula de identidad: 9-0067-0443 y por la señora **Arianna Campos Muñoz**, cédula de identidad: 4-0202-0681, abogada, vecina de Heredia, en su condición de apoderada especial administrativa del **Banco Nacional de Costa Rica**, cédula jurídica 4-000-001021, con domicilio en la ciudad de San José, Avenida 1 y 3, Calle 4, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15 horas del 28 de junio de 2024.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez



CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas a instancia del señor **Rafael Obando Jiménez**, cédula de identidad: 6-0135-0995, en su condición de apoderado general sin límite de suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, mediante las cuales solicitó investigar el traslape existente entre las fincas propiedad de su representada ubicadas en la provincia de Alajuela matrículas 447910 y 447911, las cuales publicitan los planos catastrados A-1283712-2008 y A-1283714-2008 respectivamente, con las fincas 405874 y 405873, que publicitan los planos catastrados A-1652033-2013 y A-1656732-2013.

Mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario, a las 15 horas del 28 de junio de 2024, se ordenó: "II.- Una vez firme la presente resolución, consignar **INMOVILIZACIÓN** en las fincas del Partido de Alajuela matrículas **CIENTO VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO (124274)**, **CUATROCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES (405873)**, **CUATROCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO (405874)**, **CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS (409536)**, **CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE (409537)**, **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (447694)**, **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS DIEZ (447910)**, **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS ONCE (447911)**, **CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO (448745)**, **CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DOCE**



(449712) y CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO (458981), 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 referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan 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. III.- Levantar la advertencia **administrativa** y consignar **AVISO CATASTRAL** en las fincas del Partido de Alajuela matrículas OCHENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO (80331), CUATROCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO (409535) y CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS (451252), el cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia que dio origen a estas diligencias, o que el propietario registral de dicha finca, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio deberá ser presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual corrija el plano que publicita su respectivo asiento registral. **Dicho aviso catastral no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida.**”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora **Hilda María Morera Rojas**, y la señora **Arianna Campos Muñoz**, como representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, apelaron la resolución.

Agravios expresados por la señora **Hilda María Morera Rojas**:



1. Con respecto a su finca, a la única conclusión a la que ha llegado el Catastro Nacional es que su finca 409537 (A-974679-2005) se traslapa con la finca 447694 (A-1283711-2008) y 448745 (A-1283716-2008), sin embargo, en el expediente nunca le determinaron cuál es la finca que se encuentra mal inscrita y cuál se inscribió debidamente.

2. El Registro Nacional indica que no puede resolver sobre la situación legal de su finca y que debe recurrir a la vía judicial, pero pretende dicha autoridad registral que acuda a la vía judicial si en ningún momento se ha pronunciado sobre cuál de las fincas se encuentra debidamente inscrita y cuál se inscribió erradamente.

3. La finca 409537 es una propiedad activa, a la que le fue inscrito el gravamen hipotecario 554-12499-01 el 28 de agosto de 2005, posteriormente en el 2006 se inscribió una demanda ejecutiva hipotecaria citas 568-62822, en el 2008 se canceló la hipoteca antes indicada y se realizó una compraventa de la finca, luego de estos movimientos es que se canceló el plano de su finca, siendo esta una finca dinámica que antes de la cancelación y reactivación de su plano había generado varios documentos, por lo cual era contradictorio que el Registro por solicitud de un tercero cancelara el plano de esa finca. La finca que hoy le pertenece quedó por un período de dos años completamente desprotegida.

4. A solicitud de los propietarios registrales de ese momento, a las fincas 80331 y 124274 de Alajuela, se les canceló varios planos dentro de los cuales se encontraba el plano de su finca A-974679-2005. Esa cancelación es completamente improcedente e ilegal y como es de conocimiento de los funcionarios registrales, un plano que



haya generado una finca no puede ser cancelado por el Registro a solicitud de parte. La única autoridad que puede ordenar la cancelación de un plano es la judicial, por lo que en su momento el registro debió rechazar esa solicitud de cancelación.

5. Los informes técnicos son contestes al indicar que su propiedad al estar inscrita bajo el lema de primero en tiempo, primero en derecho, y sin que existieran contradicciones catastrales, ni avisos registrales, no ha generado traslape alguno. Esas sobreposiciones nacen con posterioridad, a partir de la cancelación de los planos catastrados, y al permitir la inscripción de otros planos sin supervisar que tienen traslapes que afectan a su propiedad. En el segundo informe técnico se indica que su propiedad traslapa con las fincas 2-448745, 2-447694 y con 2-447912, todas con planos del año 2008, o sea posteriores a la inscripción de su propiedad, de manera que esos traslapes obedecen a malas gestiones catastrales que lesionan sus derechos.

6. Durante los 9 años de tramitación de este expediente, le han generado graves perjuicios para la disposición de su propiedad, cuando el Registro no demuestra el vicio original en su inscripción ni en las medidas del plano catastrados, y la orden de inmovilización ahora ordenada es una nueva lesión a los derechos que como titular de la propiedad posee.

7. Solicita levantar la orden de inmovilización sobre su propiedad y se condene al Registro Nacional al pago de daños y perjuicios derivados de un actuar negligente a lo largo de casi una década y se le indemnice por la imposibilidad material que ha tenido para disponer de su propiedad.



Agravios manifestados por la representación del **Banco Nacional de Costa Rica**:

1. El Banco Nacional de Costa Rica, es el titular registral de las fincas de Alajuela matrículas 447694, 447910, 447911, 448745 y 45898, las cuales en su momento fueron traspasadas libre de gravámenes y anotaciones, al amparo de la publicidad registral.

2. El Banco es un tercero de buena fe, que resulta total y evidentemente ajeno al hecho que se cuestiona en este procedimiento. La normativa es clara 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, la cual es única y exclusivamente responsable el Registro Inmobiliario.

3. Al Banco Nacional de Costa Rica le asisten todos y cada uno de los derechos que derivan del derecho a la propiedad sobre las fincas de la provincia de Alajuela, matrículas folio real números: 447694-000, 447910-000, 447911-000, 448745-000 y 458981-000, de manera tal que debe mantenerse en su condición de propietario, toda vez que las eventuales discrepancias suscitadas en la situación propia de los terrenos de los inmuebles aludidos, es un problema que escapa totalmente al ámbito de su representado.

4. El accionar del Banco, ha sido en todo momento conforme a derecho, razón por la cual no debe resultar perjudicado producto de una inscripción registral erróneamente practicada, la cual escapa totalmente a su ámbito de competencia, por lo que solicita se revoque



la resolución recurrida, respecto a la inmovilización de las fincas de Alajuela, matrículas 447694, 447910, 447911, 448745 y 458981, además que la autoridad registral prescinda de variar la realidad publicitada en esa fincas, sean gravámenes, anotaciones y dominio.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. SOBRE EL 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. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance No 163 de la Gaceta Digital No 177 (en adelante el Reglamento), establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral. En este sentido, la gestión administrativa es definida en el artículo 1 inciso 25 del citado cuerpo normativo, como:



Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral con el propósito de realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

Las inexactitudes en la publicidad registral se deben entender como todas aquellas que “...surgen cuando la información publicitada en el asiento registral y/o catastral no resulta congruente con la realidad física o con la información que contengan los documentos que sustenten esos asientos de presentación o de inscripción.” (artículo 247 del Reglamento). El mismo artículo 247 señala que el origen de tales inexactitudes puede ser registral o extra registral.

Las inexactitudes de origen registral son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos ...” (artículo 248). Por su parte, las extras registrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 249), las cuales señala el mismo artículo 249 que se producen por:

[...]

a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.

b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme



a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.

La existencia de estas inexactitudes, deben de hacerse del conocimiento de terceros interesados o afectados, con el objeto de que sea saneada o corregida con la anuencia de estos y cuando ello sea legalmente posible o en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar conforme a la inexactitud alegada, las cuales se imponen de manera provisional y con el propósito de proteger los derechos e intereses de las partes involucradas. Todo esto 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, el numeral 285 del citado Reglamento, señala:

Artículo 285.- Publicidad de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral. Para el diligenciamiento de las inconsistencias detectadas entre la información publicitada en los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades físicas y los asientos catastrales y registrales, que provienen del levantamiento, actualización y mantenimiento de



información catastral, se tramitará un procedimiento administrativo a los efectos de advertir a terceras personas sobre la existencia de tales inconsistencias, y procurar el saneamiento de los asientos, en garantía de la publicidad y fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.

Partiendo de lo anterior, conviene referirse en este punto a las medidas administrativas impuestas por el Registro de origen, que corresponde a la cautelar de inmovilización y el aviso catastral. La inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 256 del Reglamento 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. Al efecto dicho artículo indica:

Artículo 256.- Inmovilización. Medida cautelar que se consigna en los asientos catastrales y/o registrales, cuando al finalizar el procedimiento de gestión administrativa no se pueda realizar la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, por oposición de las personas interesadas o afectadas, o cuando la rectificación eventualmente causare algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria.

La inmovilización implica la total suspensión de movimientos en los asientos afectados, salvo casos de excepción previamente valorados y autorizados por la persona directora o subdirectora competente.



Dicha inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de acudir a la tutela de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a 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 registralmente sobre la existencia de una inexactitud en la publicidad registral.

La medida cautelar de aviso catastral, encuentra sustento en el artículo 254 del Reglamento, el cual señala:

Artículo 254.- Nota de aviso catastral. Medida cautelar que se consigna en asientos catastrales y/o registrales para efecto de brindar publicidad noticia, sobre las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

Esta medida tiene como objetivo advertir a terceros sobre posibles problemas con la propiedad y prevenir transacciones que puedan verse afectadas por estas inconsistencias; 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.



Esta medida cautelar 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.

[...]

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.

[...]

II.SOBRE EL PLANO CATASTRADO. En el artículo 1 Inciso 47 del Reglamento, se define el plano de agrimensura, como el plano “... físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble”, una vez inscrito en el Registro Inmobiliario se le denomina Catastrado.

El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.



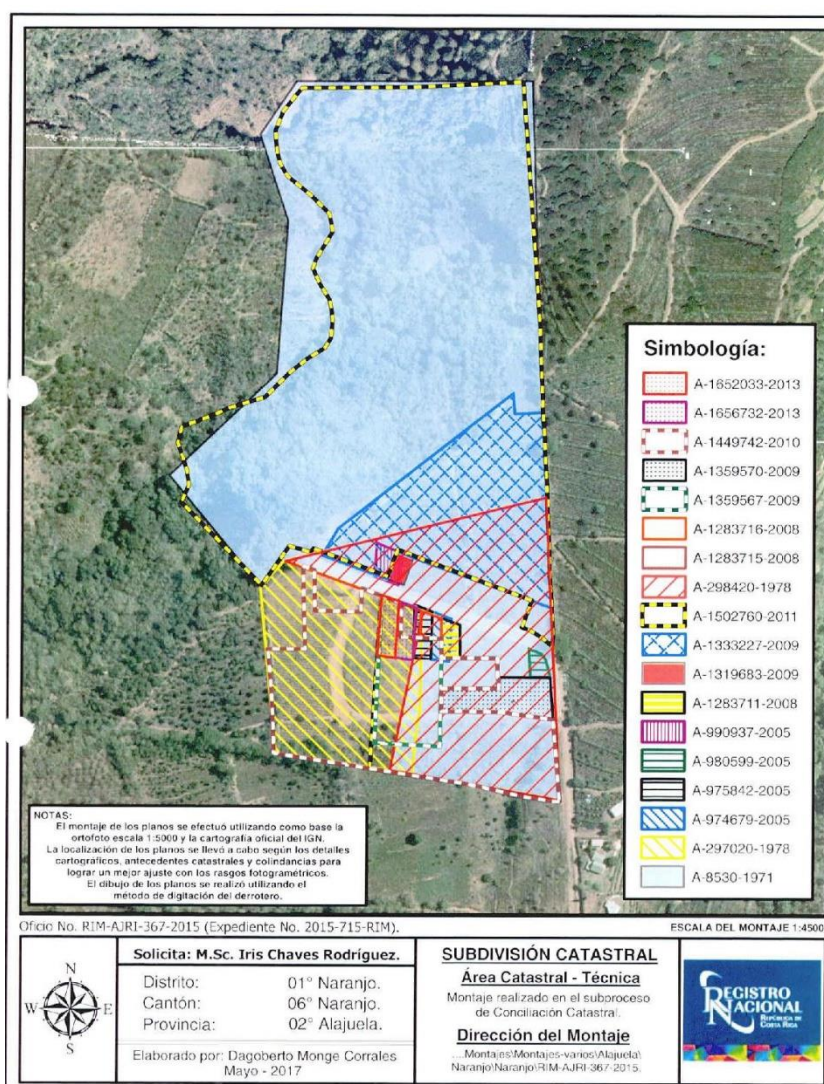
Conforme a lo apuntado, se infiere que la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma inequívoca los predios, para efectos de publicidad.

III.SOBRE EL CASO EN CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada y con fundamento en los informes técnicos: 1. Oficio **DRI-CTE-03-0022-2017, del 24 de mayo de 2017** (visible a folio 882 a 885, tomo IV del expediente administrativo). 2. Oficio **DRI-CTE-03-0012-2018, del 20 de marzo de 2018** (visible a folio 1114 a 1115, tomo V del expediente administrativo). 3. Oficio **DRI-CTE-03-0067-2019, del 05 de abril de 2019** (visible a folios 1228 a 1239 del tomo V del expediente administrativo). 4. Oficio **DRI-CTE-03-0137-2021, del 31 de marzo de 2022** (visible a folios 1526 a 1534 del tomo VII del expediente administrativo); este Tribunal avala lo dispuesto por el Registro de primera instancia.

Por medio de los informes citados, se comprobó que las fincas todas de la Provincia de Alajuela matrículas **124274**, plano A-008530-1971 **405873**, plano catastrado A-1656732-2013, **405874**, plano catastrado A-1652033-2013, **409536**, plano catastrado A-975842-2005, **409537**, plano catastrado A-974679-2005, **447694**, plano catastrado A-1283711-2008, **447910**, plano catastrado A-1283712-2008, **447911**, plano catastrado A-1283714-2008, **448745**, plano catastrado A-1283716-2008, **449712**, plano catastrado A-1283715-2008, **458981**, plano catastrado A-1359570-2009, **80331**, catastrado A-297020-1978, **409535** plano catastrado A-0990937-2005 y la **451252**, plano catastrado A-1319683-2009 presentan traslapes,



sobreposiciones e inconsistencias lo cual se logra graficar por medio del montaje realizado por el Departamento Catastral Técnico, informe técnico DRI-CTE-03-0067-2019 (visible a folios 1228 a 1239 del tomo V del expediente administrativo), suscrito por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez funcionaria del Subproceso Conciliación Catastral, Departamento Técnico Catastral, Registro Inmobiliario; el cual se incorpora para su mejor comprensión y donde se aprecia con claridad la inconsistencia apuntada:





En la anterior imagen, se visualizan como las fincas indicadas y sus planos se sobreponen entre ellos, lo que impide una correcta localización y descripción de cada uno de los inmuebles.

La situación descrita, parte de una base documental levantada por profesionales en agrimensura, en donde los aspectos propios de la posesión efectiva y ejercicio de los distintos atributos del dominio exceden las competencias de la autoridad Registral, pues para poder resolver las incompatibilidades descritas, se requiere acuerdo de partes, elaboración de nuevos planos o bien una resolución judicial que establezca con claridad la descripción objetiva y subjetiva de cada bien inmueble, tal como se establece en el artículo 460 del Código Civil, lo cual contribuye a una publicidad veraz y exacta.

Tal y como se indicó, los informes catastrales, tienen su fundamento en la información oficializada con que cuenta el Registro, tanto desde el punto de vista jurídico, como gráfica y matemática, esto dos últimos aspectos sustentados en los planos elaborados por profesionales en topografía.

Al respecto la Ley 4294 para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, en su artículo 12 dispone que “las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”. En el mismo sentido, el artículo 71 del Reglamento General del Registro Inmobiliario estipula:

Artículo 71.- Fe pública de las personas agrimensoras. Los datos relativos al derrotero o al listado de coordenadas, área y



localización del plano de agrimensura, están respaldados por la fe pública que tienen las personas agrimensoras, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, Ley 4294. Para estos efectos, no se cuestionará el alcance de esa fe pública, salvo las contradicciones con el mapa catastral o con los planos catastrados que hayan generado un asiento registral.

En este punto, resulta de vital importancia acotar en el hecho de los recurrentes, durante la apelación, no solo no aportan elementos técnicos nuevos para desvirtuar los informes catastrales, sino que, al contrario, reconocen de manera expresa la existencia de las sobreposiciones.

Debido a lo anterior y, en definitiva, el principio de concordancia que debe existir entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Inmobiliario y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional con la inscripción del plano de agrimensura, se ha quebrantado con relación a los inmuebles citados y por tal motivo es que deben ser cautelados.

De esta forma, este órgano de alzada concluye que hizo bien el a quo en cautelar con la medida de inmovilización las propiedades de Alajuela con las matrículas de folio real: **124274, 405873, 405874, 409536, 409537, 447694, 447910, 447911, 448745, 449712, 458981**, sin embargo, es criterio de este Tribunal que deben cautelarse con la inmovilización también los planos catastrados correspondientes a cada una de esas propiedades, los cuales se



detallan a continuación: A-008530-1971. A-1656732-2013, A-1652033-2013, A-975842-2005, A-974679-2005, A-1283711-2008, A-1283712-2008, A-1283714-2008, A-1283716-2008, A-1283715-2008 y A-1359570-2009.

En cuanto al aviso catastral impuesto sobre las fincas del Partido de Alajuela matrículas **80331, 409535 y 451252**, se comparte el criterio del Registro y se mantiene la cautelar asignada, basados en principios de razonabilidad y proporcionalidad.

La señora **Hilda María Morera Rojas**, manifiesta que el Registro determina la existencia del traslape, pero no cuál es la finca que está debidamente inscrita y cuál se inscribió erróneamente, pero como se incorporó en párrafos anteriores, no es en la vía administrativa donde se determina quien tiene un mejor derecho. Asimismo, sucede con el argumento esgrimido referente a los efectos ocasionados por la cancelación de varios planos catastrados efectuada por el Registro Inmobiliario o la posterior devolución de sus efectos jurídicos según resolución número 3611-2009 emitida a las 10:20 horas del 18 de setiembre de 2009 (visible a folio 180 del tomo I del expediente de origen), todas estas situaciones deben ser dilucidadas en estrados judiciales, en donde la orden de cautelar los inmuebles que presentan inconsistencias es precisamente para proteger los derechos de las partes involucradas y garantizar que la resolución judicial pueda ser ejecutada.

Por su parte, el Banco Nacional de Costa Rica señala por medio de su representante, que el es un adquirente de buena fe y que debe de mantenerse en su condición de propietario, así como solicita



levantar la inmovilización. Todos estos argumentos, deben ser también discutidos en sede judicial, ya que escapa de las potestades administrativas y lo que se busca con esa pretensión es establecer quien tiene un mejor derecho sobre los inmuebles relacionados.

Conforme lo expuesto y al verificar este Tribunal las inconsistencias por sobreposición en los asientos registrales y catastrales indicados, no son de recibo los agravios planteados tanto por la representación del **Banco Nacional de Costa Rica** como por la señora **Hilda María Morera Rojas**, siendo que el conflicto de intereses planteado no puede dilucidarse en esta vía, 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 es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inexactitud en sus asientos cuando no ha sido posible subsanarla en sede administrativa. Los traslapes e inconsistencias detectadas, tal como se indicó, deben ser esclarecidas en la vía judicial, o bien ser corregidas a través de la conciliación entre las partes, de tal forma hasta tanto no ocurra alguno de los dos supuestos, el Registro lo único que puede hacer es imponer la medida cautelar que brinde publicidad sobre la situación a terceros interesados.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Hilda María Morera Rojas** y por la señora **Arianna Campos Muñoz**, en su condición de apoderada especial administrativa del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario venida en alzada, por



lo que debe mantenerse la medida cautelar de inmovilización sobre las fincas de Alajuela con las matrículas de folio real: **124274, 405873, 405874, 409536, 409537, 447694, 447910, 447911, 448745, 449712, 458981**, así como la medida de aviso catastral sobre las fincas de Alajuela matrículas **80331, 409535 y 451252**. Asimismo, se ordena cautelar mediante la inmovilización los planos catastrados que se dirán: **A-008530-1971, A-1656732-2013, A-1652033-2013, A-975842-2005, A-974679-2005, A-1283711-2008, A-1283712-2008, A-1283714-2008, A-1283716-2008, A-1283715-2008, A-1359570-2009**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora **Hilda María Morera Rojas** y por la señora **Arianna Campos Muñoz**, en su condición de apoderada especial administrativa del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15 horas del 28 de junio de 2024, la que en este acto **se confirma**, por lo que debe mantenerse la medida cautelar de inmovilización sobre las fincas de Alajuela matrículas: **124274, 405873, 405874, 409536, 409537, 447694, 447910, 447911, 448745, 449712, 458981**, así como la medida de aviso catastral sobre las fincas de Alajuela matrículas **80331, 409535 y 451252**. Asimismo, se ordena cautelar mediante la medida cautelar de inmovilización los planos catastrados que se dirán: **A-008530-1971, A-1656732-2013, A-1652033-2013, A-975842-2005, A-974679-2005, A-1283711-2008, A-1283712-2008, A-1283714-2008, A-**



1283716-2008, A-1283715-2008 y A-1359570-2009. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72