



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0024-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Wolf Guntram Gerstlauer, Apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2015-1396 RIM)**

**Inmuebles**

***VOTO N° 624-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta minutos del cinco de agosto del dos mil dieciséis.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Gerald Schmitz Gerstlauer**, mayor, casado, médico, vecino de San José, titular de la cédula de residencia número 127600128935, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Wolf Guntram Gerstlauer**, mayor, casado, médico veterinario, carne de dependiente pensionado número siete cero cuatro-uno uno siete cero nueve-cuatro cero seis, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14:35 horas del 17 de junio del 2015.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el 3 de junio del 2015, el señor Gerald Schmitz Gerstlauer, de calidades y condición dicha al inicio, solicitó en representación del señor Wolf Guntram Gerstlauer, la inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número 112313, propiedad de Blas Beltrán Contreras Alvarado, a la cual le corresponde el plano catastrado número G-0394848-1997, aduciendo que corresponde al inmueble sin inscribir descrito en el plano catastrado G-0600490-1985, que su representado adquirió del extinto Banco Anglo Costarricense y este a su vez, lo adquirió por adjudicación en proceso ejecutivo hipotecario seguido contra el señor Iلس Contreras Cascante, padre del señor Contreras Alvarado.



**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 14:35 horas del 17 de junio del 2015, resolvió: “[...] Denegar la gestión incoada por el señor Gerald Schmitz Gerstlauer, portador de la cédula de residencia número 127600128935, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de **WOLF GUNTRAM SCHMITZ GERSTLAUER**, portador del carné de dependiente pensionado número 704-11709-406, mediante el cual solicita la inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste matrícula número **112313**, propiedad de Blas Beltrán Contreras Alvarado, a la cual le corresponde el plano catastrado número **G-0394848-1997**, por cuanto la misma corresponde al inmueble sin inscribir descrito en el plano catastrado G-0600490-1985 que su representado adquiriera del extinto Banco Anglo Costarricense, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral; siendo éste el presupuesto fáctico necesario de la Gestión Administrativa [...].”

**TERCERO.** En escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 26 de junio del 2015, el señor Gerald Schmitz Gerstlauer, en representación del señor Wolf Guntram Gerstlauer, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución referida, el cual, el Registro Inmobiliario en resolución de las 9:50 horas del 30 de junio del 2015, admitió y por esta circunstancia conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la juez Cervantes Barrantes, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal aprueba el elenco de hechos probados elaborado por el Registro Inmobiliario y contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.



**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Se aprueba el hecho no probado contenido en el considerando segundo de la resolución recurrida.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, Gerald Schmitz Gerstlauer en representación de Wolf Guntram Schmitz solicita inmovilización al Registro Inmobiliario de la propiedad del Partido de Guanacaste, matrícula número 112313. Dice que su representado adquirió un derecho de posesión del Banco Anglo Costarricense, quien a su vez lo adquirió por remate, en un proceso ejecutivo hipotecario contra José Iلس Contreras Cascante. El Registro Inmobiliario rechazó la gestión presentada, estimando que no está sustentada en un error o en una nulidad cometida en sede administrativa.

El representante del señor Wolf Guntram Schmitz apela lo resuelto por el Registro Inmobiliario, y dentro de los agravios indica: **1.-** Que la delimitación de un inmueble debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia entre los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y los antecedentes catastrales, la inscripción de planos se ve afectada por el principio de tracto sucesivo del artículo 56 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Expresa que la perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa la delimitación de inmuebles es congruente con lo estipulado el artículo 8° del reglamento citado y que el literal c), del artículo 5°, destaca como fines del Catastro Nacional el conciliar y depurar la información inmobiliaria para garantizar la seguridad jurídica. **2.-** Alega que la inscripción de planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de rogación, en estricto apego a las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos sean calificados e inscritos y dentro del marco de calificación de acuerdo a la comprobación de la legalidad. Dice que la Subdirección de Catastro está sujeta a principios de publicidad, efectos y adecuación al marco de calificación registral contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. **3.-** Que, por imperio de ley, la Subdirección del Catastro debe garantizar la publicidad registral, cierta y actual según el artículo 2° de la Ley de Catastro, su funcionamiento es de interés público. Y agrega que la resolución no solo debe resguardar principios registrales sino, aplicar otros que se encuentran dentro del principio de legalidad,



atinentes al acto administrativo. **4.-** Refiere a la motivación del acto y dice que es un elemento esencial del acto que aprueba o rechaza una gestión administrativa y que en este caso es violatorio del debido proceso que el Registro no haya impuesto una medida cautelar de inmovilización, constando dentro del expediente la suficiente razón dolosa e inescrupulosa que determina la inconsistencia que dio origen a estas diligencias. Señala la existencia de una inconsistencia en la información registral. **5.-** Finalmente expresa que existe una inconsistencia en la información registral, que ambas fincas (la inscrita y la que indica el plano a nombre del señor José Iلس Contreras Cascante) corresponden a los planos indicados, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones que hace imprescindible el saneamiento, el cual dice no puede ser llevado a cabo por la propia Administración Registral, la rectificación causaría perjuicio a terceros, por lo que solicita el establecimiento de una medida cautelar que indique a estos la situación detectada.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Examinado el expediente venido en alzada, se observa que el apelante pretende en su gestión la inmovilización de la finca de la Provincia de Guanacaste, matrícula número 112313, con el plano catastrado número G-0394848-1997, inscrito el 15 de abril de 1997, originada en una información posesoria, que consistía en un terreno para información posesoria, con un área de 473.935.94 metros cuadrados, situado en el Distrito 03 Sardinal, Cantón 05 Carrillo, de la Provincia de Guanacaste, en posesión de Blas Beltrán Contreras Alvarado (folios 18 y 19 del expediente). Este inmueble coincide con los datos descritos en el plano catastrado G-0600190-1985, registrado por el Catastro Nacional el 04 de setiembre de 1985, que corresponde (según consta en folio 14 del expediente), a un terrero para información posesoria con un área de 473.935.94 metros cuadrados, situado en el Distrito 03, Sardinal Cantón 05 Carrillo de la Provincia de Guanacaste, en posesión de José Iلس Contreras Cascante, de manera que la finca del Partido de Guanacaste matrícula número 11231, la cual se publicita con el plano catastrado número G-0394848-97, es coincidente con el inmueble sin inscribir descrito por el plano catastrado G-0600490-1985.



Hasta lo expuesto aquí, es importante acotar que a la autoridad registral no le compete dirimir a quién le asiste el mejor derecho de poseer, pues, ello corresponde a la vía jurisdiccional, lo que si le incumbe es velar porque los derechos que derivan de los planos inscritos se respeten, todo ello en cumplimiento de los principios registrales del Tracto Sucesivo y Prioridad Registral. Ahora bien, se observa que, en el año 1997, cuando fue inscrito el plano catastrado número G-03944848-97, el interesado demostró el tracto sucesivo y no había argumento jurídico alguno para impedir el registro de un nuevo plano, mediante el cual se evidenciaba un supuesto derecho de posesión.

Además de lo señalado antes, es importante destacar que el inmueble que se cuestiona en el presente expediente, fue presentado en el Diario del Registro Inmobiliario bajo el tomo 466, asiento 3581, documento que refiere a ejecutoria de sentencia expedida por el Juzgado Agrario de Liberia, de las 16:00 horas del 24 de marzo de 1999, de la resolución de las 07:00 horas del 09 de marzo de 1999, dictada dentro del Proceso de Información Posesoria tramitado bajo el expediente N° 98-000096-387-AG-2, promovido por el señor Blas Beltrán Contreras Alvarado refiere (folios del 21 al 31 y 34 al 36 del expediente). En la ejecutoria de sentencia citada, se observa que la autoridad judicial manifiesta expresamente: [...] **SE APRUEBA** esta INFORMACIÓN POSESORIA promovida por **BLAS BELTRAN CONTRERAS ALVARADO** [...]. Todo esto significa que la información posesoria cumplió con los requisitos exigidos por ley, que la autoridad judicial tuvo por acreditado que el señor Contreras Alvarado realizó actos posesorios en el inmueble descrito por el plano G-0394848 en la forma y requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico (en el caso concreto se indicó por más de veinte años, posesión que quedó acreditada como quieta, pacífica y pública, sin interrupción a título de único dueño). Y por ello ordenó “[...] Proceda el REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, a inscribir el inmueble descrito a nombre del titular, libre de gravámenes y con las cargas reales ya señaladas, sin perjuicio de terceros de mejor derecho [...]” En consecuencia, le otorgó al plano catastrado número G-0394848 relativo a la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número 112313, en conjunto con otra prueba, el valor probatorio correspondiente (ver folios del 20 a 31 del expediente).



De acuerdo a lo expuesto, queda establecido que el señor Blas Beltrán Contreras Alvarado, posee justo título sobre la finca del Partido de Guanacaste matrícula número 112313, plano catastrado número G-0394848, derivado de la ejecutoria de sentencia mencionada, justo título que de la documentación que consta en el expediente, no posee el apelante, pues para ello requiere realizar el proceso que corresponda, para demostrar su mejor derecho ante la vía jurisdiccional competente, que es la que tiene competencia para hacer esa determinación. Nótese, que en el caso que nos ocupa, no se desprende del expediente, que el representante del solicitante haya tramitado diligencias de información posesoria u otro proceso, que como consecuencia de ello haya generado justo título.

Es importante destacar que el artículo 301 del Código Civil, indica que: *“La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno”*, norma de la cual hace resonancia el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, de 29 de Noviembre del 2007, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 41 de 27 de febrero del 2008, en el sentido de que aunque el plano esté inscrito en el Registro Inmobiliario, División Catastral, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con el numeral 301 del Código Civil, de lo que se deriva que ninguna persona puede apropiarse de la posesión o titularidad de un bien inmueble por el solo hecho de detentar un plano catastrado de aquel. De tal manera, el mejor derecho que alega el solicitante debe dilucidarse ante la vía jurisdiccional como se dijo anteriormente.

En razón de lo expuesto, se concluye que no se está en presencia de un error registral como lo pretende el apelante, por lo que este Tribunal sostiene lo resuelto por el Registro Inmobiliario cuando señala, “[...] para que el plano G-0394848-1997 fuera inscrito, bastaba con demostrar el tracto sucesivo, o realizarse una consignación expresa dentro del plano para establecer una relación de planos [...]. De igual forma no media error alguno en la inscripción de la ejecutoria que origina la finca del Partido de Guanacaste matrícula número 112313, plano catastrado



número G-0394848-1997, por lo que no es posible publicitar una nota de advertencia sobre la misma y menos aún una nota de inmovilización [...]”. Por consiguiente, la única competente para resolver si existe algún tipo de nulidad o invalidez en la inscripción de la finca del Partido de Guanacaste matrícula número 112313, plano catastrado número G-0394848-1997, es la autoridad judicial.

Considera este Tribunal que el primer agravio planteado por el recurrente, respecto de la concordancia entre los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y los antecedentes catastrales por el principio de tracto sucesivo según el artículo 56 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, artículo 8, literal c) del artículo 5, no es admisible. En el caso bajo análisis, es necesario aclarar al apelante la relevancia y trascendencia de la figura jurídica denominada “derecho de posesión”. Según nuestro tratadista Alberto Brenes Córdoba, “[...] Se entiende por posesión la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho [...]” (**Tratado de los Bienes, Séptima Edición, Editorial Juricentro. 2001.pág. 65**). Sobre del derecho de poseer, agrega “[...] La posesión pública ejercida durante un año, confiere al poseedor el derecho de ser mantenido en ella mientras otro no demuestre en la vida declarativa que le asiste derecho preferente para poseer la cosa de que se trate [...]” (**Ibid. Pág 77**). En cuanto a sus efectos cita el tratadista: “[...] 1.- El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer. 2.- En un litigio sobre propiedad o mejor derecho de poseer, el poseedor no está obligado a la prueba. [...].”

Sobre el tema, el Código Civil, en el artículo 277 establece que el derecho de posesión “[...] consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho”. El artículo 279, inciso 2º del citado Código, establece que se adquiere, entre otros casos, por [...] el hecho de conservar la posesión por más de un año [...] El artículo 284 por su parte, dispone que la posesión confiere el derecho de poseer siempre y cuando ésta sea de buena fe. El artículo 281 dispone la presunción de quien realice ese hecho de posesión ostenta el derecho de poseer, *mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho*. A tenor del artículo 282 de este mismo código, *subsiste el hecho de la posesión, mientras dure la tenencia de la cosa o*



*goce del derecho o la posibilidad de continuar una u otro.* Ahora bien, todo esto, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, debe ser demostrado ante la sede jurisdiccional, ya que, según se indicó, ésta es la única que tiene competencia para declarar un mejor derecho de propiedad.

En concordancia con lo anterior, en el caso del levantamiento de planos para información posesoria, a solicitud de un poseedor, el artículo 77 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional establece que:

[...] El agrimensor que levante un plano de **información posesoria** o cualquier otro tipo de titulación previsto por la ley, deberá hacer constar en el plano, que el mismo se inscribirá en el Catastro Nacional con el fin de tramitar la titulación e inscripción respectiva en el Registro correspondiente, además deberá consignar en **el plano la siguiente advertencia: “El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil** (la negrilla no es del original).

No podrá levantarse un plano de agrimensura para información posesoria si el solicitante no cumple con los requisitos de poseedor definidos en el inciso r) artículo 2° de este Reglamento [...].

De la normativa transcrita y en relación con lo que prescriben los artículos 1, 2 y 3 de la Ley de Informaciones Posesorias N° 139, del 14 de julio de 1941 y sus reformas, se entiende que el poseedor de un bien inmueble debe contar con un plano catastrado, que se constituye en el instrumento necesario para entablar las diligencias de información posesoria en la vía judicial, y obtener con ello un título traslativo de dominio sobre el inmueble. Es mediante este trámite que el poseedor que careciere de título o título inscribible puede demostrar o bien comprobar que ha ejercido la posesión decenal, en forma ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño,





para obtener así una declaratoria pública de la propiedad, mediante un título, con el cual podrá solicitar su inscripción ante el Registro Inmobiliario.

En concordancia con lo anterior, es importante tener muy presente lo establecido por el artículo 301 del Código Civil, en relación con el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, pues de acuerdo con ambos artículos, ninguna persona podría pretender el reconocimiento de un derecho de posesión o titularidad de un bien inmueble por el solo hecho de contar con un plano catastrado sobre ese bien. Así las cosas, y según lo que dispone el artículo 301 mencionado, se colige que el asiento catastral no es sinónimo del derecho de posesión, por el contrario, se podría decir que, éste es una inscripción provisional que conserva ese carácter hasta que sea asociado a un asiento registral por la autoridad judicial competente, es decir, hasta que culmine con la inscripción del inmueble en forma gráfica y matemática, en el Registro Inmobiliario, supuesto en el cual se vuelve definitiva. Por esto, es criterio de esta Instancia de Alzada, que el plano catastrado es un instrumento fundamental, más no el único, en el trámite de una información posesoria, que no genera derecho por sí mismo, sino hasta la obtención del título por sentencia. Por ende, es a la Autoridad Judicial a la que le compete mediante sentencia, declarar quien tiene el derecho de posesión, tal y como sucede en el presente asunto (ver folios del 22 al 31), y no al Registro Inmobiliario.

El segundo agravio que expone el recurrente, donde argumenta que la inscripción de planos debe hacerse a solicitud de parte, por el principio de rogación, en estricto apego a las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos sean calificados e inscritos dentro del marco de calificación, de acuerdo a la comprobación de la legalidad y de que la Subdirección de Catastro está sujeta a principios de publicidad, efectos y adecuación al marco de calificación registral contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, no resulta de recibo. El apelante debe tener presente que la labor registral, a la cual no escapa el Registro Inmobiliario, División Catastral, se basa en el principio del marco de calificación, y si bien esa calificación surge en virtud del principio de rogación contenido en el artículo 54 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Además es importante destacar que la normativa que



regía en el momento de la inscripción de los planos en estudio, era otra, incluso más permisiva, pues a partir de la modificación al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, mediante el artículo 174 de la Ley n.º 7764 de 16 de abril de 1998, que entró en vigencia a partir del 22 de mayo de 1999, de acuerdo al transitorio X, se dispone que: “En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley [...]” La diferencia es que en el caso en estudio, a pesar de la coexistencia de varios planos, rigiendo la normativa anterior a la modificación apuntada, se trataba además, de planos relativos a terrenos no inscritos, levantados por profesionales en agrimensura y autorizados por un colegio profesional (hoy Colegio Profesional de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica), que fiscaliza las actuaciones de los agrimensores, los cuales tienen fe pública.

En razón de lo señalado antes, se advierte que el deber del Registrador encargado de la calificación de un plano, conforme se desprende del artículo 41, párrafo primero del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, vigente, es velar porque éste se ajuste a las disposiciones del ordenamiento jurídico y consecuentemente, está obligado a verificar que no se afecten los estados parcelarios, ello, porque dicho registrador realiza una función calificadora de legalidad de los títulos presentados, antes de proceder a la inscripción de los planos. Además, al momento de calificar el funcionario asignado al efecto, estará a lo que resulte del plano y en general, a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán, ni prejuzgarán las declaraciones hechas por el Agrimensor, basadas en su fe pública.

De acuerdo con lo expuesto, es importante señalar que el plano catastrado número G-0394848-1997, objeto de discusión, para resultar inscrito requería que el interesado demostrara el tracto sucesivo, es decir, que era poseedor. La situación actual es muy distinta a la del momento de la inscripción de los planos en estudio. Hoy se puede demostrar el tracto sucesivo o bien, llevar a cabo una consignación dentro del cuerpo del plano de agrimensura, que según el artículo 2º, literal e), del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, dice “[...] es el espacio de formato libre para dibujar el polígono levantado, la localización, la ubicación, la lotificación o fraccionamiento, el diseño de sitio, el norte y las notas técnicas que fueran necesarias”. Esto, en



concordancia con las disposiciones de los artículos 27, 32, 34 literales a) al j), artículo 35 literales a) al e), todos del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, permiten establecer una relación de planos, lo cual es posible en virtud de la Circular N° 018-2012 del 24 de setiembre de 2012, emitida por la Subdirección Catastral, que establece:

“[...] que en todos aquellos casos que los planos que se presenten a calificación y describan derechos de posesión con titulares distintos a los planos que traslapan; y donde no se haya probado el tracto sucesivo o no se haya descartado el traslape, se permitirá el registro del plano, siempre y cuando la presentación indique que modifica al plano inscrito con anterioridad en cuanto al titular, debiéndose necesariamente indicar el nombre del documento”.

Por consiguiente, considera este Tribunal que no se evidencia en la inscripción del plano catastrado número G-0394848-1997, como tampoco en la inscripción de la ejecutoria de sentencia del Juzgado Agrario de Liberia (sentencia que aprueba la información posesoria promovida por el señor Blas Beltrán Contreras Alvarado, de donde deriva la finca del Partido de Guanacaste), error registral alguno, resultando improcedente acceder a la petición del apelante de realizar una nota de inmovilización en la inscripción de la finca aludida, porque el Registro Inmobiliario actuó dentro de los límites de su competencia.

Queda claro que la actuación del Registro fue acorde al ordenamiento jurídico. No obstante, es importante reiterar, que la sola detentación del plano catastrado número G- 0600490-1985, registrado el 04 de setiembre de 1985, que gráfica un terreno no inscrito para información posesoria, con un área de 473.935.94 metros cuadrados, situado en el Distrito 03, Sardinal, Cantón 05, Carrillo, de la Provincia de Guanacaste, en posesión de José Iلس Contreras Cascante, no confiere la propiedad ni la posesión del inmueble, ya que el justo título debe ser otorgado en la sede judicial, de acuerdo a la Ley de Informaciones Posesorias.



Respecto al tercer agravio, en el cual, el recurrente refiere a la importancia y consecuencias de la calificación registral y como esta debe resguardar los principios de seguridad y publicidad registral, así como el de legalidad y otros atinentes al acto administrativo, se debe insistir en que la calificación registral se hizo de conformidad al principio de legalidad. Esto, porque el plano catastrado número G-03944848-1997, se inscribió conforme a la normativa vigente al momento en que se solicitó su inscripción. De acuerdo al artículo 12 de la Ley N° 4294 del 19 de febrero de 1968, Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, estos profesionales gozaban de fe pública, la cual se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, y por ello, en principio, no admite cuestionamientos y un colegio profesional (hoy Colegio Profesional de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica), que fiscalizaba las actuaciones hechas por el agrimensor basadas en su fe pública.

Asimismo, es importante agregar que la inscripción de la finca del Partido de Guanacaste matrícula número 112313, contiene en su asiento registral el plano catastrado número 0394848-1997, tiene origen en la ejecutoria de sentencia emitida por el Juzgado Agrario de Liberia, la cual fue presentada al Diario del Registro, bajo el tomo 466, asiento 3581 y quedó inscrita el 14 de junio de 1998. En cuanto al agravio del recurrente, sobre el deber del Registro de resguardar los principios de publicidad y seguridad registral, de acuerdo a lo señalado antes, considera este Tribunal tampoco es de recibo porque el citado inmueble incluye en su asiento registral el plano catastrado número 0394848-1997, fue correctamente publicitado por el Registro Inmobiliario, cumpliendo así con el artículo 1°, párrafo primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas, que dispone: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos”*. La Autoridad Registral actuó conforme al principio de legalidad regulado en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.



Respecto del agravio cuarto, en el cual, se aduce una supuesta falta de motivación del acto recurrido, estima este Tribunal, que este se encuentra suficientemente motivado, fundamentado, conforme a derecho. La resolución recurrida brinda exhaustivas razones jurídicas y fácticas por las que se rechaza la solicitud planteada por el recurrente y aquí en los puntos precedentemente expuestos, se están confirmando esas razones.

Finalmente, en el quinto agravio, el propio recurrente luego de apuntar que existe una inconsistencia en la información registral, reconoce que el asunto no lo puede resolver en esta vía, sin embargo, solicita la imposición de una medida cautelar, que alerte a terceros. Sobre el agravio debe decirse que actualmente si hay base técnica para detectar una inconsistencia, esto de acuerdo con la Circular N° 018-2012 del 24 de setiembre de 2012, citada. No obstante, conforme a lo dicho en párrafos anteriores, en el presente caso no hay error en la información que se publicita respecto a la finca 112313-000, por eso tampoco corresponde imponer una medida cautelar.

De acuerdo con lo analizado, queda demostrado que al señor Blas Beltrán Contreras Alvarado se le reconoció mediante sentencia la posesión que venía ejerciendo a título de dueño, cuya ejecutoria origino la inscripción del inmueble matrícula 112313 de la Provincia de Guanacaste. Contrario a lo que indica el recurrente, se observa que el señor Wolf **Guntram Gerstlauer** carece de justo título, que haga presumir que se haya dado alguna inconsistencia en sede registral, de ahí que no es posible acoger su petición para dictar una medida cautelar. Si el recurrente estima que detenta un mejor derecho, debe acudir a la vía judicial correspondiente, para que sea ahí donde se conozca y decida.

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y doctrina expuestas, considera procedente este Tribunal declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Gerald Schmitz Gerstlauer**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Wolf Guntram Gerstlauer**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las 14:35 horas del 17 de junio del 2015, la que en este acto se confirma.



**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y doctrina expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **Gerald Schmitz Gerstlauer**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Wolf Guntram Gerstlauer**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las 14:35 horas del 17 de junio del 2015 la que en este acto se **confirma**. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.  
- **NOTIFÍQUESE.** -

*Rocío Cervantes Barrantes*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Guadalupe Ortiz Mora*



## **DESCRIPTORES**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral**

**Solicitud de la Gestión Administrativa Registral**

**TNR. 00.55.33**