



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0354-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

FERNANDO MARCH PINTO, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-0474-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0101-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las dieciséis horas veintiún minutos del veinticinco de febrero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor André Betz, agricultor y artista, nacionalidad alemana con cédula de residencia número 127600164017, vecino de Santa Teresa de Cóbano en la provincia de Puntarenas contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas con catorce minutos del veintiocho de junio de dos mil veinticuatro.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento administrativo inicia por medio del escrito recibido en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de mayo de 2023, en el



cual la señora María del Mar Echeverría Segnini, administradora de empresas, cédula de identidad número 1-1168-0062, vecina de San José, en su condición de gerente con facultades de apoderada generalísima de la empresa TIERRA OXÍGENO SOCIEDAD LIMITADA, cédula jurídica número 3-101-804292, domiciliada en San José; solicitó gestión administrativa para investigar una posible sobreposición del plano catastrado número P-0018595-1991 de la finca de su representada de Puntarenas matrícula número 82349 con el plano catastrado número P-0024185-2022 publicitado por la finca de Puntarenas matrícula 183628, en la que figura como titular registral el señor André Betz, cédula de residencia número 127600164017.

Denuncia en sus escritos que la sobreposición de la finca de Puntarenas 183628 con la finca propiedad de su representada matrícula 82349, obedece a un “desplazamiento” del nuevo plano catastrado que publicita la finca 183628 (P-0024185-2022) con respecto al plano catastrado que publicitaba originalmente (P-1532937-2011), con respecto a los mojones del Instituto Geográfico Nacional; y aporta un informe técnico catastral realizado por el agrimensor Juan Carlos Gómez Rojas para demostrar la veracidad de sus alegatos.

Por lo anterior, los representantes de la empresa propietaria de la finca de Puntarenas 82349, sea TIERRA OXÍGENO SOCIEDAD LIMITADA, cédula jurídica número 3-101-804292 establecieron como pretensiones principales de su gestión administrativa que en la resolución de fondo de este asunto se declare que por los errores y vicios que presenta el plano número P-024185-2022, se deje este



sin efecto ni eficacia para constituir un asiento registral y se restituya el plano anterior P-1532934-2011 que dio origen a la segregación del lote mencionado localizándolo adecuadamente en la realidad material, se reconozca la validez y eficacia de la finca 6-82349 como su colindancia, se tengan por válidas y correctas las líneas de las colindancias del plano P-001595-1991 de su finca en relación con las colindancias de la finca 6-82349, se anule la inscripción del plano P-024185-2022 y se inmovilice la finca 6-183628 por los errores que presenta el plano P-024185-2022 al generar un traslape parcial y sobreposición de esta finca con la finca de su propiedad 6-082349.

Por resolución de las 14:41 horas del 31 de mayo de 2023 el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente y solicitó un Informe Técnico Catastral a fin de investigar acerca de lo denunciado; y una vez recibido el informe, se pone en conocimiento de la parte gestionante (resolución de las 07:46 horas del 11 de julio de 2023) y se ordena consignar nota de advertencia al margen de las fincas de Puntarenas matrículas 82349 y 183628 y sobre el plano catastrado número P-24185-2022, y mediante resolución de las 10:04 horas del 13 de setiembre de 2023, se confirió audiencia a los titulares registrales de las fincas antes referidas; sea a la empresa TIERRA OXIGENO S.A. titular de la finca de Puntarenas matrícula 82349, y al señor André Betz, en su condición de propietario registral de la finca de Puntarenas matrícula 183628.

El 27 de octubre de 2023, el señor André Betz se apersona al proceso, quien manifiesta en lo de interés para esta resolución que TIERRA OXIGENO LIMITADA interpuso esta gestión administrativa “a



sabiendas que existe PROCESO ORDINARIO AGRARIO, expediente judicial número 22-000141-1870-AG que se tramita en el juzgado Agrario de Jicaral, y del cual fue notificada en fecha 02 de febrero del 2023, fecha anterior a esta gestión administrativa. [...]” y omite comunicar al Registro Nacional la existencia de ese proceso ordinario agrario en su contra y lo lleva a error haciéndole creer que existen acciones irregulares de parte suya.

Argumenta que el plano P-0024185-2022 es el plano correcto de la finca del partido de Puntarenas 183628-000, según la información registral y base de datos municipal del ente competente y que no conoce a Juan Carlos Gómez Rojas. No tiene conocimiento de trabajo alguno suyo, ni le ha contratado. Además, el plano P-0018595-1991 está desactualizado y tiene serios errores pues no se desagregaron las segregaciones que fueron sucediéndose en el tiempo desde el año 1991 hasta el presente y agrega que dentro del proceso ordinario agrario 22-000141-1870-AG que se tramita en el juzgado Agrario de Jicaral, Guillermo Núñez García como representante de Inversiones Núñez y Tenorio de Mal País s.a., quien le vendió a él y a Tierra Oxígeno las propiedades, ya declaró que él siempre le explicó a Tierra Oxígeno Limitada que el plano de la finca madre del año 1991 tenía errores y que debía modificarlo.

También se refirió acerca de hechos que constatan posibles vicios redhibitorios en el objeto de aquel negocio jurídico de segregación y compraventa de lote; aportó las copias de la demanda ordinaria de reivindicación supra citada (v.f. 0128 del segundo tomo al 0573 del cuarto tomo).

El Registro Inmobiliario, por medio de la resolución de las 15:14 horas



del 28 de junio de 2024, ordena suspender el presente procedimiento administrativo (v.f. 0593 a 0599 del cuarto tomo del expediente de origen) “...hasta que la autoridad jurisdiccional competente resuelva mediante sentencia firme...” sobre las pretensiones y la causa objeto de las presentes diligencias, ello en atención de lo advertido por el señor André Betz sobre la existencia previa del proceso ordinario agrario de reivindicación conocido por el Juzgado Agrario de Puntarenas, Sede Jicaral con número de expediente judicial 22-000141-1870-AG.

Inconforme con lo resuelto el señor André Betz apela la resolución que suspende el procedimiento y por su parte el apoderado especial administrativo de la empresa TIERRA OXÍGENO LIMITADA, el abogado Carlos Echeverría Perera solicita aclaración y adición de la resolución antes aludida; resultando que por resolución las 12:49 horas del 16 de julio de 2024 se rechaza la gestión de adición y aclaración y por resolución de las 13:26 horas del 08 de agosto de 2024 se admite el recurso de apelación.

El señor André Betz en su escrito de apelación manifestó a como agravios que:

Rechaza las argumentaciones emitidas por la sociedad TIERRA OXÍGENO S.R.L., y que él es el actor en el proceso agrario 22-000141-1870-AG.

La autoridad administrativa da curso y ahora, sin corregir los más esenciales yerros documentales y fácticos de la denuncia, ordena suspender los procedimientos a la espera de lo que resuelva el



Juzgado Agrario de Jicaral, pero mantiene la nota marginal sobre los inmuebles, omite referirse a su escrito de contestación y no evacúa la prueba. El correcto procedimiento administrativo obliga a la autoridad a realizar una audiencia de prueba, si se ofreció, y en el caso que aquí nos ocupa no se revisaron las formalidades de ley, ni tampoco se dio audiencia, ni evacuación de prueba alguna con lo que se quebrantó el debido proceso legal y se le causó.

Rechaza cualquier informe topográfico efectuado desde una oficina, a los inmuebles de la provincia de Puntarenas, matrículas 82349 y 183628, sin llevar a cabo una visita a esas propiedades, además se infringe el principio de verdad real, y en consecuencia el informe técnico DRI-CTE-03-0232-2023, no es aceptable y quebranta su derecho constitucional de propiedad privada y acceso a una justicia en el sitio sobre los inmuebles.

Por lo anterior solicita se acoja el recurso de apelación en contra de la resolución de las 15:14 horas del 28 de junio de 2024 y se declare la ineficacia e invalidez de dicha resolución dictándose la que por derecho corresponde.

Por su parte el abogado Carlos Isidro Echeverría Perera, apoderado especial de la empresa TIERRA OXÍGENO LIMITADA, se apersona ante el Tribunal y manifiesta que adhiere al recurso de apelación promovido por la parte denunciada y una vez conferida la audiencia por parte de este Tribunal manifestó sus alegatos.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como



hechos probados y de interés para esta resolución Los siguientes:

1. El Juzgado Agrario de Puntarenas, Sede Jicaral, tramita actualmente el proceso ordinario reivindicatorio con expediente número 22-000141-1870-AG (v.f. 109 del segundo tomo, al 573 del cuarto tomo del expediente de origen) y que esta demanda consta anotada desde el día 09 de febrero de 2023 en la finca de Puntarenas matrícula 82349, según citas de inscripción Tomo 800 Asiento 795740 Consecutivo 01 Secuencia 0001 Subsecuencia 001 (folios 30 y 31 del legajo digital de apelación)
2. La resolución dictada a las 13:26 horas del 8 de agosto de 2024, que admite el recurso de apelación y emplaza a las partes por el término de tres días, fue notificada electrónicamente el martes 13 de agosto de ese mismo año (folios 620 al 624 del expediente principal).
3. El escrito de apelación adhesiva de la empresa Tierra Oxígeno Sociedad de Responsabilidad Limitada fue presentada el 21 de agosto de 2024 (folios 5 al 10 del legajo digital de apelación)

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

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. El procedimiento de



gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extrarregistral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta “...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...”. De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que “...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extrarregistrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De este modo, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario desarrolla un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer, investigar y procurar el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extrarregistral y de las inexactitudes, inconsistencias, o inconformidades que se detecten del proceso del levantamiento catastral o en el proceso de conformación y mantenimiento del mapa catastral.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para



ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

En el presente procedimiento administrativo, las partes procesales involucradas han realizado manifestaciones cuyas pretensiones el Registro Inmobiliario no se encuentra autorizado a conocer, ni a investigar por medio de una gestión administrativa que está destinada a conocer inexactitudes registrales, extrarregistrales, o de las inconsistencias que se detecten del proceso de levantamiento catastral y/o de conformación y mantenimiento del mapa catastral.

En este sentido se reitera que el Registro Inmobiliario no se encuentra autorizado por el ordenamiento jurídico para aceptar “otros medios” de prueba como los que ofrece el agravante; como por ejemplo su solicitud de visita y de inspección del terreno para determinar los verdaderos linderos; la aceptación de la prueba verbal ofrecida por medio de la declaración de testigos y la correspondiente valoración de los posibles testimonios que se ofrezcan en una audiencia oral, entre otros solicitados; no constituyen prueba esencial para este procedimiento administrativo que, por imperio de ley, únicamente puede sustentar sus probanzas a través de informes técnicos catastrales que incluyan, conciliaciones jurídicas; antecedentes registrales y catastrales de los inmuebles relacionados; el estudio de todos los insumos catastrales que consten en la publicidad registral



inmobiliaria y en la información que consta publicitada en todos los sistemas informáticos y de digitalización autorizados por el Registro Inmobiliario. Además, también podrían ser aceptados como elementos probatorios todos aquellos instrumentos públicos notariales o ejecutorias judiciales que consten anotados o inscritos en la publicidad registral inmobiliaria de las fincas respectivas, en los antecedentes registrales, catastrales y en los movimientos históricos de los inmuebles, siempre que permitan demostrar la existencia de la inexactitud o inconsistencia que se investiga en el proceso. Debido a lo anterior, es que no encuentra este órgano colegiado que exista indefensión o ilegalidad en el trámite que hasta este momento se le ha brindado al expediente por parte del Registro Inmobiliario.

En el caso de examen, donde se investiga acerca de un posible traslape del plano catastrado número 6-24185-2022 (finca 6-183628) con el plano catastrado 6-18595-1991 (finca 6-82349) cabe advertir que el Registro Inmobiliario, tampoco está autorizado por el Derecho Positivo para aceptar elementos probatorios encaminados a demostrar la titularidad del terreno sobrepuesto, traslapado o “desplazado”; no son de recibo los testimonios o declaraciones juradas que informen acerca de la realidad física de las colindancias o del mismo terreno; ni las pruebas o manifestaciones que procuren la declaración de un derecho subjetivo sobre algún bien inmueble o parte de él, ya que si un terreno se encuentra doblemente titulado o inmatriculado, deberán ser las partes procesales, los titulares registrales debidamente legitimados; los terceros interesados; o una autoridad judicial quien determine la verdadera titularidad sobre esos bienes cuestionados o investigados en este procedimiento administrativo, conforme lo establece el artículo 41,



siguientes y concordantes del Código Procesal Civil vigente.

Lo anterior es consecuente con el artículo 153 de la Constitución Política de la República, numeral que consagra la potestad y la independencia que el Estado ha delegado en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial para “...conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso – administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.” y el artículo 1° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que establece:

Artículo 1.- La Corte Suprema de Justicia y los demás tribunales que la ley establezca ejercen el Poder Judicial.

Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que la Constitución Política le señala, conocer de los procesos civiles, penales, penales juveniles, comerciales, de trabajo, contencioso-administrativos y civiles de hacienda, de familia, agrarios y constitucionales, así como de los otros que determine la ley; resolver definitivamente sobre ellos y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

[...] (lo resaltado no es del original)

Por otra parte también debe acotarse que al señor André Betz le asiste el derecho constitucional de incoar la actuación jurisdiccional sobre la causa que él considere ajustada al ordenamiento jurídico, siempre que cumpla con los presupuestos procesales y materiales para ese



fin; razón por la cual, siendo que el mismo agravante declara en su escrito de apelación que “...soy el actor en el proceso agrario 22-000141-1870-AG y he sido yo, quien he aportado las fotocopias de dicho expediente judicial...” en esta sumaria (v.f. 0605 del cuarto tomo) no son de recibo sus alegatos contrarios a la suspensión de este procedimiento administrativo en virtud la litispendencia que se aprecia en autos.

Asimismo, les asistió el mismo derecho constitucional a los representantes de la empresa Tierra Oxígeno Sociedad de Responsabilidad Limitada al ejercer su derecho de reconvención o contrademanda contra el señor André Betz por la misma causa y objeto que se conoce en el proceso ordinario civil reivindicatorio que actualmente se tramita en el Juzgado Agrario de Puntarenas, Sede de Jicaral, con número de expediente 22-000141-1870-AG.

Del examen de dicho expediente judicial aportado en este procedimiento administrativo y de la correspondiente anotación de la demanda respectiva en la finca de Puntarenas matrícula 82349 (ver hechos probados) se logra identificar claramente que aquel proceso jurisdiccional posee conexidad con el presente procedimiento administrativo; al respecto el artículo 7.3 del Código Procesal Civil establece:

[...]

7.3 Conexidad. Existe conexidad con referencia a dos o más procesos o pretensiones, cuando dos elementos son idénticos, o uno solo, si es la causa.

[...]



Del análisis de la conexidad existente entre dos o más procesos, de oficio o a gestión de parte, se permite determinar o clarificar la coincidencia de los sujetos procesales, la identidad del objeto y de la causa, ello a fin de determinar la posible existencia de cuatro institutos procesales similares, pero que poseen efectos jurídicos procesales disímiles entre sí, sean: la cosa juzgada, la acumulación de procesos, la prejudicialidad y como en el caso de examen; la litispendencia.

El Tribunal de Casación de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda en su resolución número 48-F-TC-2012 de las 11:20 horas del 04 de setiembre de 2012 dictó, en cuanto a la litispendencia, lo siguiente:

[...]

Teniendo claro esta idea como punto de partida, podemos recordar entonces que ... Su significado es litigio pendiente y procede oponerla cuando hay otro juicio igual en trámite aún no fallado o con decisión no firme por estar sin resolver alguna impugnación; porque de haber sido así, se entraría al terreno de la cosa juzgada. En este tanto, la litis pendencia se presenta cuando todos los elementos de dos o más procesos son comunes. Es decir, tienen el mismo objeto, sujetos y causa; de manera que el proceso más nuevo o reciente se archiva, con el fin de que se tramite únicamente el más antiguo y se emita una única sentencia.

[...]

Su importancia radica en que resulta; contraproducente seguir dos asuntos exactamente iguales; porque se podrían emitir sentencias contradictorias, así como por economía procesal. Es decir, se evita el riesgo de procedimientos que se afecten entre



sí o fallos contradictorios que, además, perjudicarían la certeza y la seguridad jurídica. Se procura la uniformidad en la aplicación del derecho. Para evitar que se afecte el trámite o resolución de cualquiera de las causas, precisa archivar alguna o algunas de ellas, hasta tanto se dirima la que esté más avanzada

[...] (lo resaltado es propio)

En este orden de ideas, el artículo 8.6 del Código Procesal Civil estipula acerca de la litispendencia, lo siguiente:

[...]

Litispendencia. Se produce litispendencia cuando existen, en trámite, dos o más procesos en los que concurre identidad de sujetos, objeto y causa. De oficio o a solicitud de parte se ordenará el archivo del proceso más nuevo. La demanda presentada ante tribunal extranjero no produce litispendencia, salvo disposición expresa en contrario.

[...]

Bajo esta tesitura y del examen de la conexidad evidente entre el presente procedimiento administrativo y el que se tramita ante el Juzgado Agrario de Puntarenas, Sede de Jicaral, con número de expediente 22-000141-1870-AG, se obtiene que existe:

1- IDENTIDAD DE SUJETOS PROCESALES: Lo cual ha quedado demostrado porque el actor de aquel proceso jurisdiccional es el señor André Betz y la parte demandada, y a su vez contrademanda o reconviene es la empresa Tierra Oxígeno Sociedad Limitada por medio de sus representantes.

2-EL OBJETO: Siendo que este se define como el elemento



objetivo de la pretensión, es decir, el fin último por el cual se ejerce el derecho de acción en aquel proceso jurisdiccional resulta visible, manifiesto y **sucintamente, en lo de interés para esta Gestión Administrativa**, que las partes procesales en el Expediente 22-000141-1870-AG requieren, pretenden o solicitan que el Juez Agrario resuelva sobre la verdadera descripción y ubicación del terreno segregado de la finca de Puntarenas matrícula 82349, lote que al día de hoy se encuentra inscrito en el Partido de Puntarenas matrícula 183628; siendo que además solicitan anular los asientos catastrales de interés para cada parte; por lo que se deduce que la subsiguiente pretensión, lacónicamente, que se resuelva cuál es el plano catastrado que debe describir la finca de Puntarenas matrícula 183628, sea el número 6-24185-2022, actualmente publicitado en el asiento registral de la finca, o el plano catastrado número 6-1532937-2011 que fue modificado por el número 6-24185-2022.

De lo anterior se colige diáfananamente que la causa, razón o fundamento de aquel proceso jurisdiccional es la reivindicación o consolidación de la propiedad descrita por la finca de Puntarenas 183628 y la determinación del asiento catastral que le corresponde y lo describe, según las pretensiones de las partes; por lo que, el objetivo de este procedimiento administrativo, sea el saneamiento de las inexactitudes registrales y de las inconsistencias determinadas en el proceso de levantamiento catastral (traslape, sobreposición, o desplazamiento) dependerán de lo que el Juez de la República resuelva en aquel proceso ordinario reivindicatorio antes aludido.



En este sentido no son de recibo ninguno de los alegatos del señor André Betz, ni tampoco las manifestaciones y agravios del apoderado especial de la empresa Tierra Oxígeno Sociedad de Responsabilidad Limitada; toda vez que ha quedado demostrado pacíficamente la litispendencia de este procedimiento administrativo con respecto al proceso ordinario reivindicatorio tramitado en sede judicial con el número de expediente 22-000141-1870-AG, sobre todo se denota en la demanda y en la reconvención formulada que existe litigio entre las partes, en cuanto a la descripción y ubicación del terreno asociado a la finca de Puntarenas matrícula 183628, por lo que será en aquella vía jurisdiccional que se determine la verdad real de los hechos y se ordene el saneamiento de los asientos registrales y catastrales correspondientes.

En cuanto a los agravios del señor André Betz referidas a la falta de audiencia oral se le informa que el Registro Inmobiliario confirió la audiencia de ley por medio de la resolución de las 10:04 horas del 13 de setiembre de 2023 (v.f. 085 del primer tomo del expediente de origen).

Asimismo, es importante señalar que el artículo 21 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo establece:

Artículo 21.-**Apelación adhesiva.** La parte vencida en parte de sus pretensiones podrá adherirse al recurso formulado por el apelante principal, en cuanto a los extremos de la resolución que le sean desfavorables.

La apelación adhesiva deberá presentarse ante el Tribunal dentro del emplazamiento otorgado por el Registro que dictó la resolución de primera instancia. En tal caso, el Juez Tramitador



continuará el trámite de la apelación adhesiva junto con el del recurso principal.

El Tribunal declarará inadmisibles la apelación adhesiva, si ésta no se presenta durante el emplazamiento, o si el recurrente adhesivo hubiere apelado y este recurso no le hubiere sido admitido en primera instancia.

Considerando el artículo citado, es importante señalar que el Registro Inmobiliario por resolución dictada a las 13:26 horas del 8 de agosto de 2024, admitió el recurso de apelación, y emplazó a las partes por el término de tres días, las cuales fueron notificadas el martes 13 de agosto de ese mismo año (folios 620 al 624 del expediente principal), por lo que se tienen por notificadas el miércoles 14 de agosto, consecuencia de lo cual el martes 20 de agosto era el último día para presentar la apelación adhesiva, la cual según consta en el legajo digital de apelación se presentó electrónicamente el miércoles 21 de agosto de 2024, es decir, **fuera de plazo**. Corolario de lo anterior, este órgano colegiado debe declarar inadmisibles la apelación adhesiva presentada por el licenciado Carlos Isidro Echeverría Perera, como apoderado especial administrativo de Tierra Oxígeno Sociedad de Responsabilidad Limitada.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el interpuesto por el señor André Betz, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas con catorce minutos del veintiocho de junio de dos mil veinticuatro y declara inadmisibles la apelación adhesiva presentada por el licenciado Carlos Isidro Echeverría Perera, como apoderado especial



administrativo de Tierra Oxígeno Sociedad de Responsabilidad Limitada.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor André Betz, agricultor y artista, de nacionalidad alemana con cédula de residencia número 127600164017, vecino de Santa Teresa de Cóbano de Puntarenas contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas con catorce minutos del veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, la que en este acto **SE CONFIRMA** y se declara inadmisibile la apelación adhesiva presentada por el licenciado Carlos Isidro Echeverría Perera, como apoderado especial administrativo de Tierra Oxígeno Sociedad de Responsabilidad Limitada contra la misma resolución. 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 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



Priscilla Loretto Soto Arias

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/PLSA/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53