
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0483-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**ANITA MYKETUK GOLDBERG Y DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO,
S.A., apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2010-1030-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0002-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con catorce minutos del quince de enero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Federico Jenkins Moreno, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-0552-0708, en su condición de apoderado especial administrativo, de la señora Anita Myketuk Goldberg, cédula de residencia número 175871029100, vecina de Quepos, titular registral del inmueble 6-134485, y por la señora Sonia Carvajal González, cédula de identidad 5-0252-0351, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO, S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101-25960 en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas del 6 de octubre de 2020.

Redacta el juez Carlos José Vargas Jiménez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas de oficio inician en razón de lo ordenado en la parte dispositiva de la calificación catastral referente

al documento 1-2503394, suscrita por el abogado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector del Registro Inmobiliario División Catastral, de las 15:00 horas del 28 de julio de 2010, mediante la cual, y luego de confirmar los defectos consignados por el Registrador en el plano tramitado bajo las citas supra indicadas, dispone que se remita la calificación referida a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario para analizar la finca del Partido de Puntarenas, matrícula 45198 y sus segregaciones. La calificación catastral en lo conducente indica:

...Sustenta el recurrente su oposición a la inscripción en la publicidad registral. Ante este alegato debemos manifestar, que es precisamente ese principio el que nos permite rechazar la inscripción, porque lo que ha publicitado el Registro Inmobiliario es que la finca 6-9734 nació **fuera de los doscientos metros de la zona marítimo terrestre. Si a ello lo unimos lo dispuesto en el en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, norma que contempla el Principio de Concordancia de Asientos Catastrales y Registrales, resulta inaudito que accedemos a la registración de un documento, que no coincide con la información del asiento registral y con los mismos orígenes de la finca de la que proviene.** ...**POR CONSIGUIENTE**, de conformidad con la normativa citada, jurisprudencia, argumentos y razones técnicas y de derecho expuestas, **SE RESUELVE:** ... **II.- Remitir** esta resolución a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario para que se inicie Gestión Administrativa que analice la finca del Partido de Puntarenas 6-45198 y sus segregaciones... (la negrita y subrayado es del original).

El Registro Inmobiliario en resolución de las 12:00 horas del 24 de agosto de 2010 autorizó la apertura de este expediente, ordenando consignar nota de advertencia administrativa en las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 45198 y 134485, para efectos de publicidad noticia y que no impide la inscripción de documentos (folios 019 vuelto del expediente principal).

En virtud de lo anterior, el Registro por medio de los oficios números **RIM-AJRI-2125-2010**, **RIM-AJRI-0236-2011**, **RIM-AJRI-0626-2011**, **RIM-AJRI-0959-2011**, **RIM-AJRI-1223-2011**, y **RIM-AJRI-0910-2012**, reiteró petición al Departamento de Conciliación Catastral sobre

estudio catastral-registral de las fincas mencionadas, a fin de determinar la existencia de contradicciones parcelarias y la presunta afectación a la zona marítimo terrestre. Mediante oficio de 21 de diciembre de 2012, se recibe la conciliación jurídica y montaje emitidos por parte de la Sección de Conciliación Catastral del Catastro Técnico, a través de la cual se aporta la prueba técnica solicitada para sustentar el asunto planteado.

En resolución de las 10:08 horas del 11 de enero de 2013 (ver folios 060 a 062 del expediente principal), el Registro Inmobiliario confirió audiencia de ley al señor David Root, pasaporte número 15756018, en representación de **SONRISAS DEL SOL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica 3-1010-09919 2 (Correos de Costa Rica, Sucursal Zapote, certificado RR032260024CR, a folio 157 del expediente principal tomo I, se indica dirección desconocida, y mediante resolución de las 11:45 horas del 2 de junio de 2014, señala que dicha resolución no fue recibida por su destinatario, y en virtud de cumplir con el debido proceso, manifiesta que lo correspondiente es notificarle por medio de publicación por una sola vez, en el Diario Oficial La Gaceta (La Gaceta N° 178 de 17 de setiembre de 2014), a la señora Anita Myetuk Golberg, cédula de residencia número 175871029100, en calidad de titular del inmueble 6-13448 (notificada el 14 de enero de 2013), la señora Ana Lorena Brenes Esquivel, cédula 4-127-782, en representación de la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, de conformidad con los alcances del artículo 4 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (notificada por Correos de Costa Rica, Sucursal Zapote, certificado RR032260038CR, 16 de enero de 2013).

La Autoridad Registral mediante resolución dictada a las 14:20 horas del 19 de febrero de 2013, también ordenó consignar nota de advertencia sobre la finca de Puntarenas matrícula **16766**, así como en los planos catastrados **P-8969-1970** y **P-479481-1982**, ello como consecuencia de la conciliación jurídica y montaje emitidos el 21 de diciembre de 2012, por la ingeniera Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral del Catastro Técnico del Registro Inmobiliario, quien mediante escrito de fecha 18 de febrero de 2020 (recibido por el Registro Inmobiliario el 20 de febrero de 2013), aclara el punto 7 de dicha conciliación, para que donde dice “La finca

6016776-000 se encuentra dentro del Parque Nacional Manuel Antonio”, se lea correctamente “Tomando como base los planos catastrados P-479481-1982 y el P-8969-1070 la finca 6016766-000 se encuentra dentro del Parque Nacional Manuel Antonio”. La nota de advertencia con efectos de mera publicidad noticia.

Además, el Registro, mediante resolución de las 14:45 horas del 20 de marzo de 2013, confirió audiencia de ley a la empresa **DESARROLLO PLAYAS MANUEL ANTONIO, S.A.**, cédula jurídica 3-101-025960, en calidad de titular registral del inmueble 6-16766, relacionada con los planos catastrados P-8969-1970 y P-479481-1982, en la persona del señor Steven Craig Wroe Furuseth, documento de identidad número 175-4674-7339, entidad que al no contar con una dirección en la publicidad registral en donde notificarlo, se procederá por medio de edicto a ser publicado en el Diario Oficial La Gaceta, en el momento procesal oportuno, **SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN**, como parte interesada en la declaración de INTERÉS PÚBLICO que aparece en la publicidad registral de la finca matrícula 6-16766, según citas **2010-10743**, en la persona de su Director Ejecutivo Rafael Ángel Gutiérrez Rojas, cédula 4-0120-0896. En dicha resolución se prescinde de notificar nuevamente a la Procuraduría General de la República como representante del Estado, según demanda ordinaria que aparece en la publicidad registral de la finca de marras bajo citas 2010-140516, en razón, de ya estar apersonada a los autos.

La resolución indicada, fue notificada a la señora **Anita Myketuk Goldberg**, y la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, en la persona del abogado **Mauricio Castro Lizano**, fueron notificados el 5 de abril de 2013, **SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN**, en la persona de Rafael Ángel Gutiérrez, fue notificado por Correos de Costa Rica, Sucursal de Zapote, certificado RR0322601271CR, el 23 de abril de 2013, y **DESARROLLO PLAYAS MANUEL ANTONIO S.A.**, titular del inmueble 6-16766, representado por el señor **Steven Craig Furuseth**, el cual se dio por notificado de las presentes diligencias administrativas mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 4 de julio

de 2013, quien lo tuvo por apersonado mediante resolución de las 11:20 horas del 9 de julio de 2013. Esta resolución fue notificada el 11 de julio de 2013, a la representación de la empresa **DESARROLLOS PLAYA MANUEL ANTONIO S.A.**, a la representación de la Procuraduría General de la República, a la señora Anita Myketuk Golberg, el 11 de julio de 2013.

Una vez realizada la investigación correspondiente y con fundamento en el informe técnico emitido por la Sección de Conciliación Catastral del Catastro Técnico, la información constante en el expediente, así como de las audiencias concedidas, mediante resolución final de las 8:00 horas del 6 de octubre de 2020, el Registro Inmobiliario, dispuso:

“[...] **Consignar INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas de **PUNTARENAS** matrículas números **DIECISÉIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS (6-16766); CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO (6-45198)** y **CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO (6-134485)**, inmovilización que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que el propietario registral de las fincas referidas, confeccione un nuevo plano que descarte las áreas demaniales y posteriormente comparezca a otorgar escritura pública para relacionar ese asiento catastral con la finca de marras y ese testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil. [...] **3) Contra la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, y el artículo 19 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo procede el recurso de apelación...debe interponerse ante la Dirección del Registro Inmobiliario dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución [...]**”.

Lo anterior, porque determina del análisis de los elementos probatorios que constan en el expediente y de las mismas audiencias concedidas, existe una inexactitud en el asiento registral de los inmuebles de Puntarenas matrícula **16766, 45198 y 134485**.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apeló el abogado Federico Jenkins Moreno, en representación de la señora Anita Myketuk Goldberg, cédula de residencia número 175871029100, vecina de Quepos, titular registral del inmueble 6-134485, argumentando que se debe aplicar el artículo 6 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No. 6043 del 2 de marzo de 1977, en relación con la Ley 4558 del 22 de abril de 1970, particularmente su Transitorio III, porque la finca madre 6-9734 se inscribió antes de 1953, con anterioridad a la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, y fue inscrita previamente al Transitorio III de la Ley 4558, siendo que cualquier diferencia en medidas y distancias es producto de situaciones que no eran posibles en los años en que se inscribió la finca madre y sus posteriores segregaciones, en todo caso, está fuera de los 50 metros de zona pública. Por lo que se debe anular y dejar sin efecto la advertencia administrativa 2010-1030-R emitida mediante resolución de 12:00 horas del 24 de agosto de 2018, así como lo dispuesto en la resolución de las 8 horas del 6 de octubre del 2020, dejando libre de la inmovilización la finca de la Provincia de Puntarenas 6-134485-000.

Por su parte, la señora Sonia Carvajal González, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO, S.A.**, en sus agravios argumenta:

1.- Que no comparte lo indicado por el Registro Inmobiliario en el hecho probado número 9: a) en cuanto a que su representada no tiene certeza de la localización del resto de su finca (6-16766-00); y b) que su titular no ha promovido la registración de otros planos tendientes a segregar áreas que no presenten dicha patología.

No es cierto que su representada carezca de certeza de la localización del resto de su finca, como se indica en el hecho probado número 9 de la resolución apelada, porque con las pruebas aportadas, se demuestra que conoce con precisión la ubicación del resto de la finca, y para lo cual ha realizado levantamientos y montajes, respetando la modalidad de las colindancias de los

vecinos y de los límites naturales como siempre ha sido la Quebrada Camaronera al Norte, tal y como se muestra en la planta de localización.

Aduce, que yerra la resolución de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario al tener el inciso a) del hecho probado número 9, una negación como un hecho probado, antes bien, este tema debería estar incluido en los hechos no probados, o proceder a la localización certera de dicho resto, antes de resolver. Tal error o confusión, genera una contradicción en lo resuelto y, por ende, debe revocarse la resolución recurrida y así lo deja solicitado.

En cuanto a la afirmación contenida en el hecho probado 9 b) no lleva razón la Subdirección, debido a que su representada está intentando la registración de otro plano tendente a segregar el área de terreno que no presente ninguna patología de las señaladas por el Registro. No se ha logrado la inscripción de dicho plano (2019-65026-C), por cuanto se está a la espera del visado por parte del MINAE., de la cual adjunta una minuta como prueba y consta en el expediente que fue apelado ante el Consejo Nacional de Áreas de Conservación (CONAC), y se encuentra pendiente de resolución.

Señala, que a folio 21 de la resolución impugnada se analiza la información que publicita el Sistema de Información de Planos (SIP), sobre los planos que se relacionan con el inmueble propiedad de su representada y es precisamente el último plano descrito en dicho cuadro.

2.- Que para subsanar las inconsistencias relacionadas con la finca de su representada 6-16766, cuentan con varios reclamos administrativos presentados en el SINAC, que se tramitan bajo los expedientes: **SINAC-ACOPAC-D-EXP-67-2017**, y **SINAC-ACOPAC-D-EXP-070-2018** y **SINAC-ACOPAC-D-EXP-D-EXP-071-2018**. Tales inconsistencias serán subsanadas hasta que se resuelvan los reclamos administrativos. El resto de la finca afectada por la Zona Marítimo Terrestre será cerrado oportunamente, hasta que se resuelvan los reclamos.

Solicita se revoque la resolución apelada y en su lugar se ordene suspender el trámite del expediente 2010-1030-RIM, en lo se refiere a la orden de inmovilización de la finca de su representada matrícula folio real 6-16766-000, hasta que se resuelvan los expedientes administrativos **SINAC-ACOPAC-D-EXP-67-2017**, y **SINAC-ACOPAC-D-EXP-070-2018** y **SINAC-ACOPAC-D-EXP-D-EXP-071-2018**, así como se resuelva la apelación ante el CONAC por el visado del plano de catastro, presentación del plano bajo el número 2019-65026-C, y hasta la finalización del trámite de catastro respectivo, el cual servirá de base para la futura expropiación.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como propios los hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario y que fueron numerados del 1 al 9 en el considerando “**VIGESÍMO NOVENO**”, aparte **B**, denominado “**SOBRE LOS HECHOS DE INTERÉS EN EL PRESENTE ASUNTO**”.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. 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. Antes de entrar al análisis del caso concreto, es de interés referirnos a algunos puntos de interés, para el presente asunto. **I.- SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de que esta sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, sean inmovilizados los asientos cuando resulte improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede 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.

En resumen, el objetivo del procedimiento registral de Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro del procedimiento que ahora nos ocupa, y con el fin de cumplir con el principio de debido proceso, se ha conferido audiencia a todos los posibles interesados para que manifiesten lo que a bien consideren.

De tal manera, como ha ocurrido en el caso de estudio, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, es posible disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento ya citado.

Así las cosas, queda claro que la medida cautelar administrativa de inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y 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 ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, por cuanto 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 existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, y la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la nota de advertencia o la inmovilización.

Respecto a la figura de inmovilización esta instancia de alzada en el Voto 0166-2020 de las diez horas con cinco minutos del cinco de mayo de dos mil veinte, señala que dicha medida cautelar:

“...tiene el efecto de **sustraer los bienes del tráfico inmobiliario** y está regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de División de Poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

“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. [...]” (la negrita es del texto original).

En virtud de lo indicado, en el caso de que las inconsistencias no sean subsanadas por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de planos o fincas objeto de este procedimiento administrativo.

De lo expuesto, es importante mencionar que en el Dictamen **C-128-1999** emitido por la Procuraduría General de la República, se reiteran las facultades y competencias del Registro Inmobiliario para cautelar inexactitudes como las que suceden en el presente caso, producto de la oposición a la calificación de la presentación número **1-2503394**, siendo factible detectar que la finca del partido de Puntarenas **9734** fue inscrita bajo el supuesto de no estar contenida dentro de

los 200 metros de la zona marítimo terrestre, y es a partir de ello, que dio inicio el procedimiento de gestión administrativa relacionado con los inmuebles investigados; a saber, matrículas: **16766, 45198 y 134458**, de Puntarenas.

II.- SOBRE LOS BIENES DEMANIALES. En primer término, debe recordarse que de conformidad con el artículo 3 del Código Municipal (Ley 7794 del 30 de abril de 1998), las municipalidades tienen jurisdicción territorial en el cantón a que pertenecen y es la encargada del gobierno y la administración de los intereses cantonales.

En idéntico sentido es reconocido en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 del 15 de noviembre de 1968:

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

Respecto de los **bienes demaniales**, ya se ha referido este Tribunal Registral en reiteradas ocasiones, entre muchas otras en el **Voto 120-2007** dictado a las 13:45 horas del 28 de marzo de 2007, en donde se afirmó:

“...**QUINTO: En cuanto al demanio y su relevancia.** A nivel doctrinal, legal y jurisprudencial, dentro de los bienes propiedad del Estado se incluyen los ***bienes de dominio público***, que son aquellos destinados a un uso o servicio público, por lo que precisamente gozan de un régimen de protección con especiales características (ver en igual sentido el **Voto No. 3145-1996**, dictado por la Sala Constitucional a las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).

El **dominio público** es una técnica de intervención mediante la que se afecta a una finalidad pública determinada prevista por la ley –ya sea el uso o el servicio público, el fomento de la riqueza nacional o la protección y garantía de explotación racional de recursos naturales– ciertos bienes de titularidad pública, igualmente previstos por la Constitución o las leyes, dotándoles de un régimen jurídico de protección y utilización de Derecho Administrativo. En consecuencia, tres son los elementos que configuran la relación jurídica de dominio público. El primero **la titularidad pública de los bienes**, que se asimila al concepto de “propiedad”, aunque esa calificación jurídica es lo que menos importa, pues en todo caso se trata de una titularidad dominical de naturaleza **sui generis**. El segundo lugar, **la afectación de los bienes objeto del dominio público a una finalidad de utilidad pública prevista por ley**, que es el elemento decisivo. Y el tercero, como consecuencia de los anteriores, es **la aplicación de un régimen especial administrativo de protección y uso de los bienes.**”

Ahora bien, la Sala Constitucional ha reiterado que la regulación de la propiedad dominical se fundamenta en el inciso 14) del artículo 121 de la Constitución Política, agregando lo siguiente:

“(…) El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público.- Son los llamados bienes dominicales, bienes dominiales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres.- Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.- Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.- Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede

adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad.- (...)”.
(Voto No. 2306-1991, de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991. Ver en igual sentido el Voto No. 5976-93, de las 15:42 horas del 16 de noviembre de 1993).

Al reflexionar sobre la naturaleza de los bienes públicos, y ligar ese tema a lo que disponen los artículos 261, 262 y 263 del Código Civil y a la doctrina del Derecho Público sobre el particular, la Sala Constitucional también ha razonado:

“(…) que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé el legislador; sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el estado en que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que ‘Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público’.- La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre ‘asignación del carácter público’ a un bien con la ‘afectación’ de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominial queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo

oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo) (...).” (**Voto No. 3145-96**, de las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).

La nota característica fundamental, pues, del **demanio**, es su destino o vocación, por cuanto se encuentra afecto y está al servicio del uso público, es decir, al interés público, de la manera como se define en el artículo 261 del Código Civil, por lo que no puede ser objeto de propiedad privada, de modo que está fuera del comercio de los hombres, por lo cual, no puede pertenecer individualmente a los particulares, ni al Estado en sentido estricto, por cuanto éste se limita a su administración y tutela (ver en igual sentido el **Voto No. 454-2006**, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006).

Y es por su especial naturaleza jurídica, que los bienes públicos presentan los siguientes atributos: son **imprescriptibles**, lo cual implica que por el transcurso del tiempo no puede adquirirse el derecho de propiedad sobre ellos, ni siquiera de mera posesión, es decir, no pueden adquirirse mediante la usucapión, así como tampoco pueden perderse por prescripción; son **inembargables**, lo que hace que no pueden ser objeto de ningún gravamen o embargo, ni por particulares, ni por la Administración; y son **inalienables**, lo que se traduce en que están fuera del comercio de los hombres; de donde no pueden ser enajenados, vendidos o adquiridos, ni a título gratuito ni oneroso, ni por particulares, ni por el Estado, de modo que están excepcionados de ese comercio, y sujetos a un régimen jurídico especial y reforzado ...” (**Voto No. 120-2007** de las 13:45 horas del 28 de marzo de 2007)

En este mismo sentido se pronunció el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Sección Quinta. Segundo Circuito Judicial de San José, en **Sentencia No. 02 -2012** dictada a las 10 horas del 18 de enero del 2012:

“...IV.- CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE BIENES PÚBLICOS Y PRIVADOS:

Respecto al tema de los bienes del Estado; y siendo ese un aspecto de obligatorio tratamiento en el presente caso, conviene transcribir -en lo que interesa- lo aclarado por la Sección Segunda de este Tribunal en el Voto N° 336-2005 de las once horas del veintisiete de julio del dos mil cinco: “(...) *El Estado y las demás entidades públicas, poseen dos tipos de bienes: públicos y privados. El artículo 261 del Código Civil dispone: “Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quiénes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona”.* Lo anterior debe relacionarse con el artículo 121 inciso 4) de la Constitución Política, que establece como atribución de la Asamblea Legislativa, decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación”.

Los bienes de dominio público se caracterizan por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, en consecuencia, fuera del comercio de los hombres. (...) Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujeto a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectados o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. La doctrina reconoce el dominio público bajo diferentes acepciones, como bienes dominicales, cosas públicas, bienes públicos o bienes demaniales. Sobre este concepto la Sala expresó en su Sentencia No.189-F-S1-2011, de las nueve horas quince minutos del tres de marzo de dos mil once lo siguiente: / *“II.- EL CONCEPTO DEL DOMINIO PUBLICO Y DE LOS MEDIOS JURÍDICOS PARA INTEGRARLO.- / “VI.- ...Por ello, resulta fundamental referirse al concepto de dominio público y en particular a los alcances del artículo 261 del Código Civil, el cual diferencia entre bienes públicos*

privados, así como los criterios con base en los cuales se puede distinguir entre ambos. (...). Como se extrae, la definición de los bienes privados se hace en forma residual, es decir, pertenecen a esta categoría todos aquellos que no presenten ninguna de las características señaladas para los demaniales. La jurisprudencia constitucional, tomando en cuenta lo preceptuado por la norma citada, se ha referido sobre los bienes que integran el dominio público en los siguientes términos: “son aquellos que tienen una naturaleza y régimen jurídico diverso de los bienes privados, los cuales se rigen por el derecho de propiedad en los términos del artículo 45 de la Constitución Política; en tanto por expresa voluntad del legislador se encuentran afectos a un destino especial de servir a la comunidad, sea, al interés público, y que, por ello, no pueden ser objeto de propiedad privada, de modo que están fuera del comercio de los hombres, por lo cual no pueden pertenecer individualmente a los particulares, ni al Estado, en sentido estricto, por cuanto éste se limita a su administración y tutela (...) Así, se trata de bienes cuya titularidad ostenta el estado en su condición de administrador, debe entenderse que se trata de bienes que pertenecen a la Nación, con lo cual conforman parte del patrimonio público; y que, por su especial naturaleza jurídica, presentan los siguientes atributos: son imprescriptibles, lo cual implica que por el transcurso del tiempo, no puede adquirirse el derecho de propiedad sobre ellos, ni siquiera de mera posesión, es decir, no pueden adquirirse mediante la usucapión, así como tampoco pueden perderse por prescripción; motivo por el cual, los permisos de uso que la Administración conceda sobre ellos, siempre tienen un carácter precario, lo cual hace que puedan ser revocados por motivos de oportunidad o conveniencia en cualquier momento por la Administración- en los términos previstos en los artículos 154 y 155 de la Ley General de la Administración Pública-, y las mismas concesiones que se otorguen sobre ellos para su aprovechamiento, pueden ser canceladas mediante procedimiento al efecto; son inembargables, que hace que no pueden ser objeto de ningún gravamen o embargo, ni por particulares, ni por la Administración, y son inalienables, lo que se traduce en la condición de que está fuera del comercio de los hombres, de donde no pueden ser enajenados, vendidos o adquiridos, ni

a título gratuito ni oneroso, ni por particulares, ni por el Estado, de modo que están excepcionados del comercio de los hombres y sujetos a un régimen jurídico especial y reforzado. Además su uso y aprovechamiento está sujeto al poder de policía, en tanto, por tratarse de bienes que no pueden ser objeto de posesión y mucho menos de propiedad, su utilización y aprovechamiento es posible únicamente a través de actos debidamente autorizados, sea mediante concesión o permiso de uso, otorgado por la autoridad competente; y al control constante de parte de la Administración pública, De manera que comprende bienes inmuebles que tienen una naturaleza y régimen jurídico virtualmente opuesto a la propiedad privada que deriva de lo dispuesto en el artículo 45 constitucional (Voto 2007-2408 de las 16 horas 13 minutos del 21 de febrero de 2007).

(...)

IMPOSIBILIDAD DE POSEER O USUCAPIR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.

VI.- Entratándose de bienes demaniales, rigen normas y principios de derecho público administrativo, distintos a los establecidos en el ordenamiento jurídico común, para los bienes privados, como los que se establecen en el Código Civil. Por ello, frente a los derechos reales administrativos, no resultan aplicables los conceptos y principios del derecho civil.

Así las cosas, frente a bienes de dominio público, no cabe hablar, como establece el Código Civil y alega el actor de “derechos de posesión”, sino por el contrario, de “permisos de uso de dominio público”, previa solicitud del administrado, -por supuesto-, y acuerdo de la Administración en otorgarlo, los que, en todo caso, son revocables por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad para la Administración (artículo 154 de la Ley General de la Administración Pública).

En el presente caso, el señor (...) no ostenta ningún permiso de uso, ni el propietario del terreno le ha reconocido un derecho a título precario, estando en una condición de simple ocupante del inmueble propiedad del IMAS. En todo caso aún y cuando, el actor insista en que se encuentra en posesión del referido inmueble, desde hace más de veinte años, ha de indicarse que en razón de la imprescriptibilidad de los bienes de dominio público, dicha

posesión carece de efectos jurídicos, pues no existe posibilidad jurídica de adquirir la propiedad por usucapión, al tratarse de bienes imprescriptibles, de allí que tampoco pueden perderse por prescripción.

En este sentido, debe tenerse en consideración que, tratándose de bienes demaniales, éstos se hallan fuera del comercio de los hombres, por lo que, no pueden venderse, enajenarse, hipotecarse, traspasarse o gravarse de cualquier forma...” (Sentencia No. 02 -2012 Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Sección Quinta.)

III.- LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. Es importante señalar que la zona marítimo terrestre, encuentra su fundamento en la Ley No. 6043 de 2 de marzo de 1977 y su Reglamento, a través de la cual se da una específica tutela jurídica de la zona señalada, definiéndola en su artículo 9º; con las excepciones indicadas allí mismo, como:

la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria, y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja. [...] comprende también las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República.

La ley citada establece, además, en su artículo 1º, que esta zona “constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible”, y luego en su artículo 7º, señala que los terrenos situados en ella “no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no pueden apropiarse de ellos ni legalizados a su nombre, por este u otro medio.”

El artículo 1º citado también dispone que es obligación de todos los habitantes de nuestro país y específicamente de todas las instituciones públicas, que debido a sus atribuciones legales tengan que ver con ella, adoptar una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Es por ello por lo que, de ninguna manera, esta

obligación jurídica escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Registro Inmobiliario y evidentemente tampoco a este Tribunal Registral Administrativo, quienes en el ejercicio de sus funciones deben velar porque no se perjudiquen de ningún modo estos terrenos por intereses privados que pretendan afectarla.

Respecto a lo anterior, es importante señalar que la franja de 200 metros a partir de la pleamar ordinaria a lo largo de ambas costas definida como parte de la zona marítimo terrestre por el artículo 9 de la Ley N° 6043, ha sido de dominio público -y los terrenos en ella comprendidos, bienes demaniales, desde la primera disposición jurídica emanada en la época republicana -Ley N° 162 de 28 de junio de 1828- se estableció la reserva de una milla marítima en las costas de ambos mares.

Las únicas leyes que han desafectado la zona marítimo terrestre son la Ley N° 19 de 12 de noviembre de 1942, en relación con el Océano Atlántico, y la Ley N° 201 del 26 de enero de 1943, en relación con el Océano Pacífico, las cuales desafectaron una importante área pasando de 1.672 metros a 200 metros a partir de la pleamar ordinaria, también la Ley 4558 del 22 de abril de 1970, específicamente a través de su Transitorio Tercero, se desafectaron 150 metros de los 200, en cuanto se autorizó a los particulares que hubieren poseído lotes o fincas dentro de los 200 metros a inscribirlos por medio del trámite de Informaciones Posesorias.

Al respecto, la Procuraduría General de la República ha afirmado:

Para nadie es un secreto que por su extraordinaria riqueza esta franja del demanio se ve constantemente amenazada por el deseo de apropiación particular, que se manifiesta a través de diferentes vías, entre ellas, la registral documental y gráfica.

Es requerida, entonces, una precisión rigurosa en los términos con los que se inscriben documentos y planos, y sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente; celo minucioso que debe ser aún más exigido cuando se trate de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público. Para llevar a cabo esta tarea, el

ordenamiento legal costarricense le concede a la Oficina de Catastro una serie de atribuciones específicas que le permiten ejercer una vigilancia óptima de los procesos registrales. (Dictamen No. 050-96 de 26 de marzo de 1996 de la Procuraduría General de la República).

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE EL NACIMIENTO DE LA FINCA DEL PARTIDO DE PUNTARENAS 9734, Y LAS FINCAS 6-45198, 6-134485, y 6-16766.

Conforme a la publicidad registral del Registro Inmobiliario, la finca del partido de Puntarenas matrícula **9734** nace a la vida jurídica mediante un proceso de información posesoria seguido en el Juzgado Civil de Hacienda, expediente número **2586-52**, finca que desde su origen e inscripción (7 de enero de 1953) en el Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), descartó dentro de su cabida lo correspondiente a la zona marítimo terrestre, y eso quedó definido y aclarado desde el mismo momento en que el gestionante Edgar Rojas Rodríguez, en las diligencias de información posesoria, manifestó:

“1. Soy dueño de la finca que se describe así: “Terreno dedicado al cultivo de granos en su totalidad, con una pequeña parte de plátanos y árboles frutales, situado en Manuel Antonio de Quepos, distrito primero, cantón sexto de la Provincia de Puntarenas, lindante: Norte, posesión de Manuel Rodríguez, Sur, la milla marítima del Océano Pacífico, Este de Mercedes Hernández Mendoza y Oeste Francisco Barboza Barboza. Mide 55 hectáreas 702 metros, 88 decímetros cuadrados. [...]”, y en el punto 3. aparte ch) indica: “[...] Que el lote está dentro de la milla marítima, pero fuera de los 200 metros intitulares, siendo la colindancia sur la citada milla”.

Además, el edicto de 7 de junio de 1952 señaló como lindero sur el terreno: “la milla marítima del océano pacífico”. (folios 77 a 79 del expediente principal). Asimismo, ver dichas colindancias y medida a folios 015 del expediente principal.

El Juzgado Civil de Hacienda, donde se llevó a cabo la información posesoria, en la sentencia

(ejecutoria) de 9 horas del 18 de setiembre de 1952, en el **resultando primero** indicó como linderosur “la milla marítima del Océano Pacífico, y una medida de “cincuenta y cinco hectáreas, setecientos dos metros ochenta y ocho decímetros cuadrados”. Señaló, que el lote está dentro de la milla marítima, pero fuera de los doscientos metros intitulares, siendo la colindancia sur la citada milla marítima. En el **resultando tercero** anotó: “Hay agregado a los autos un plano del terreno a que se contraen estas diligencias, levantado por el Ingeniero Vital Murillo Esquivel, el cual ha sido inscrito en la Oficina del Catastro con el número 12300, de la Sección de Puntarenas”, y en el **Por tanto** dispuso: “[...] Inscríbase en el Registro Público el lote de terreno que se ha descrito en el resultando primero de esta resolución con una cabida de cincuenta y cinco hectáreas setecientos dos metros, ochenta y ocho decímetros cuadrados, a favor del señor EDGAR ROJAS RODRÍGUEZ, en la Sección de Propiedad, Partido de Puntarenas” (folios 96 a 98 del expediente principal). Se desprende de dicho título, y en su descripción que el **ejercicio de la posesión estuvo y está fuera de los 200 metros correspondientes a la zona marítimo terrestre**, y esto se demuestra porque el Juzgado que conocía de ese proceso tampoco tenía facultades para integrar dentro de dicho título terrenos que correspondían al Estado, de ahí que se entienda la razón por la cual el juez indica que la finca estaba dentro de la milla, pero fuera de los doscientos metros. De forma tal que, este título nunca podría haber sido otorgado incluyendo terrenos que jurídicamente correspondían al Estado. Con la consecuencia de que estos terrenos están impregnados de dos principios fundamentales que son inalienables e imprescriptibles. Desde este análisis, los terrenos que de esa forma corresponden por ley a propiedad del Estado no pueden, salvo contadas excepciones y por ley de la República desafectarse en beneficio de los particulares o administrados.

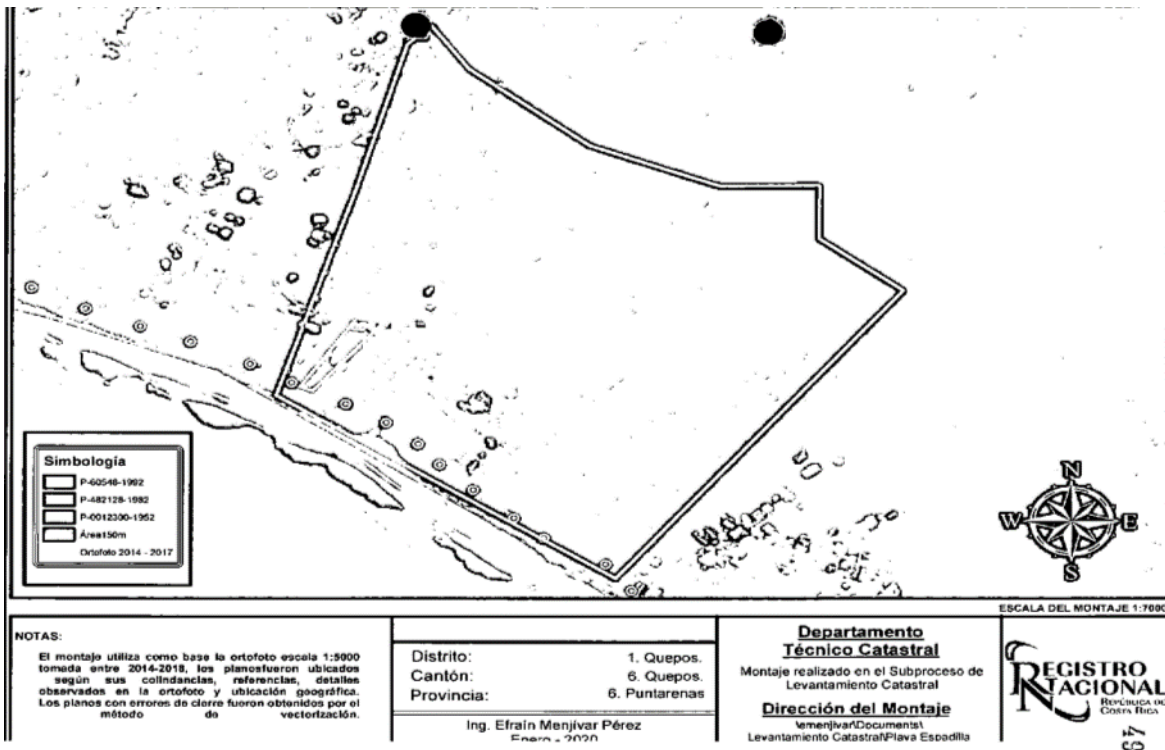
Igual connotación debe darse a todos aquellos casos que, posteriormente a esas inscripciones originales, como el caso de la finca **6-9734**, se inscriban segregaciones sin los planos de agrimensura respectivos, debidamente inscritos, y que en su ausencia se describan las nuevas fincas cambiando el sentido de las colindancias para hacer creer a los terceros que dichos fundos incluyen y se sobreponen a los 200 metros de la zona marítimo terrestre como es el caso de las

fincas de Puntarenas: **45198**, cuyo titular registral actualmente es la empresa **SONRISAS DEL SOL, S.A.**, dicha finca nace a la vida jurídica de la división material de la finca **9734** (ver citas de presentación tomo 333, asiento 13506, visible a folios 533 a 539 del expediente principal), y la finca **134485**, la cual surge a la vida jurídica como resultado de una segregación de la finca **45198**, con el plano catastrado **P-60548-1992**, y cuyo titular registral es la recurrente señora **Anita Myketud Goldber**, según se desprende de los folios 11 y 37 a 43 del expediente principal. Así, se puede observar a folio 534 del expediente principal que, al describir las colindancias de la finca **45198**, se dice que la colindante al Sur es “**con playa del Océano Pacífico**”, lo cual resulta completamente improcedente porque estarían asumiendo los terrenos de la zona marítimo terrestre como propios. Es importante tener presente que la finca **45198**, nace como se indicó líneas arriba de la división material de la finca **9734**, en cuyos linderos se limitó no solo la posesión sino el título a terrenos aledaños y no parte de la zona marítimo terrestre, pues como ha quedado demostrado el antecedente de dominio del inmueble **45198**, nació fuera de los 200 metros de la zona marítimo terrestre.

Así las cosas, en el inmueble **45198**, vale la pena resaltar que, en la descripción de sus colindancias, no se menciona ningún asiento catastral para describirlo, lo cual se constata del folio real de dicho inmueble, visible a folio 530 del expediente principal, así como del folio 534, sin embargo, como se dijo anteriormente, indica como lindero sur “**con playa del Océano Pacífico**”, lo cual resulta incorrecto, ya que ha quedado demostrado que la finca madre **9734**, nació fuera de los 200 metros correspondientes a la zona marítimo terrestre. Nótese, que es hasta la inscripción del documento **375-1490-001**, tal y como se desprende del folio 531 del expediente principal, que se incorpora al asiento registral de la finca **45198**, el plano catastrado **P-482128-1982**, el cual se mantiene actualmente, según se comprueba a folios 529 a 539, y 10 del expediente principal.

Respecto a las fincas de la provincia de Puntarenas **45198** y **134485**, es importante resaltar que mediante oficio número **DRI-CTE-010-2020 de 29 de febrero de 2020**, se elabora informe de conciliación por parte del Máster Efraín Menjívar Pérez, del Subproceso de Levantamiento del

Departamento Catastral Técnico, Registro Inmobiliario (folios 497 a 499 del expediente principal), producto de una serie de solicitudes presentadas por la Municipalidad de Quepos, con el objetivo principal de cautelar administrativamente una serie de inmuebles por estar ubicados dentro de la zona marítimo terrestre, como se visualiza en la siguiente imagen:



Además, para el caso específico de los inmuebles **45198** y **134485**, ya se había ordenado mediante resolución de las 12:00 horas del 24 de agosto de 2010, la medida cautelar de nota de advertencia administrativa. No obstante, del informe técnico, hay un dato a destacar, se evidencia que dichas fincas presentan un porcentaje de traslape con ZMT, de aproximadamente 88% y 67% respectivamente, lo que implica que éstas incorporan áreas de dominio público, cuando su antecedente de dominio la finca madre **9734**, nació claramente con su área definida fuera de los 200 metros de la zona marítimo terrestre, por lo que resulta jurídicamente improcedente que sus segregaciones puedan abarcar terrenos que su antecedente de dominio jamás tuvo como

válidamente constituido.

De lo anterior, puede afirmar con certeza este Tribunal, que la finca del partido de Puntarenas matrícula 9734 nacida a la vía jurídica, por medio de información posesoria, quedó delimitada en su primera descripción como una finca colindante al Sur con la milla marítima del Océano Pacífico, pero fuera de los 200 metros intitulares de la citada milla, tal y como ya se advirtió. A juicio de este órgano colegiado, dicha descripción establece la imposibilidad de que los inmuebles segregados de dicha finca y cualquier otro inmueble que tenga relación con esta descripción, puedan contar dentro de sus terrenos con áreas que corresponden a la zona marítimo terrestre de los 200 metros y por simple exclusión que en su momento hicieron los poseedores al amparo de la Ley de Informaciones Posesorias, para establecer el título que posteriormente se inscribió ante el Registro Inmobiliario

Partiendo de lo expuesto, considera este Tribunal, tal y como se indicó en el punto **II, SOBRE EL OBJETO SOBRE EL PROCEDIMIENTO**, que los bienes de dominio público por su especial naturaleza jurídica presentan los atributos de imprescriptibles, inembargables e inalienables, y por ende, no pueden ser objeto de posesión y muchos menos de propiedad por parte de los particulares ni por el Estado, porque su uso está sujeto al poder de policía, administración y tutela, y su aprovechamiento es posible mediante actos autorizados, sea, concesión o permiso de uso, otorgada por la autoridad facultada para ello.

De lo indicado, estima este Tribunal que lleva razón el Registro Inmobiliario al dictar la medida cautelar de inmovilización sobre las fincas **45198** y **134485** de Puntarenas, ello, con fundamento y como consecuencia del estudio técnico catastral pertinente, al determinar la existencia de inexactitudes que alteran el principio de uniformidad de datos que constan en los asientos registrales y catastrales, en el sentido que la relevancia jurídica del control administrativo que despliega el Estado por medio del Registro Inmobiliario, es que su actividad registral cuenta con las facultades legales que le permiten establecer por medio de los estudios técnicos pertinentes las

inexactitudes referidas, y por ello cobra sentido el despliegue de una tutela administrativa que ampara el derecho de propiedad.

Como manifestación de lo anterior, sostiene este Tribunal que el Registro Inmobiliario está obligado a abrir los expedientes administrativos que correspondan para determinar no solo cuáles son las diferencias o inexactitudes que aparecen en los asientos de las fincas y en relación con los asientos catastrales, sino también, verificar mediante los estudios técnicos el origen de esas diferencias, estableciendo la correcta publicidad de aquellas situaciones que alteran la certeza jurídica de los derechos de propiedad inmueble.

Así las cosas, tenemos que el artículo 1 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043, dispone: “La zona marítimo Terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es de obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley”. Por lo que aquellas instituciones y organismos públicos que tengan como consecuencia de sus atribuciones legales ver con la zona marítimo terrestre, deben adoptar en su función administrativa una actitud de policía y tomar las medidas necesarias para la protección de esta franja de dominio público. Por lo que para el caso de inscripción de documentos y planos la Autoridad Registral debe tener un apego a la normativa jurídica vigente (artículos 4, 7 y 63 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre), más aún cuando se trate de actos que atenten directamente con los bienes demaniales, producto de incorporar como sucede con los fundos mencionados, áreas públicas de la zona marítimo terrestre (artículos 4, 7 y 63 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre), por lo que la Autoridad Registral está facultada para dictar las medidas cautelares correspondientes, tal y como lo hizo en el presente caso, y que comparte este Tribunal.

Por otra parte, del tomo de propiedad 1894, folio 557, asiento 1, tiene por comprobado este órgano de alzada que, nace a la vida jurídica la finca del Partido de Puntarenas **16766**, con una medida

de cincuenta hectáreas producto de una segregación de la finca **9734**, según consta a folio 524 del expediente principal. En la descripción de las colindancias, se indica: “[...] Norte: Manuel Rodríguez, Sur: La Milla Marítima del Océano Pacífico a la que mide cuatrocientos metros, en parte resto de la finca general que se dirá al que mide doscientos dieciocho metros veintiocho centímetros [...] y Octavio Ramírez Garita, Este: Mercedes Hernández Mendoza [...] Oeste: Resto de la finca general al que se dice mide trescientos treinta y un metros, en parte Barboza, hoy Mario Golcher Avendaño”, en el asiento registral como puede observarse no se hace referencia de ningún plano que describa el lote segregado, hecho que se mantiene en la actualidad, esto porque a folio 520 del expediente principal se desprende que el inmueble nacido de la finca madre **9734**, no tiene asociado a su asiento registral plano catastrado alguno. Es importante señalar además, que del asiento 1 citado, no se logra determinar la fecha de inscripción de la finca 6-16766, no obstante, del asiento 2, visible folios 125 y 126 del tomo de propiedad 1425 (folio 17 del expediente principal), se desprende que fue el 13 de marzo de 1969, y en el informe técnico emitido el 21 de diciembre de 2012, por la ingeniera Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral, visible a folio 057 del expediente principal, se indica en el punto 3 “el 13 de marzo de 1969...”.

De la descripción del fundo del partido de Puntarenas **16766**, llama la atención a este Tribunal, la descripción de las colindancias del resto o finca madre **9734**, especialmente la del lindero Sur, en la que se establece como lindante, la “**Playa del Océano Pacífico**”, tal y como se contempla a folio 17 del expediente principal, por lo que al modificar las colindancias, en este caso del antecedente de dominio, se estaría abarcando como propias, áreas de la zona marítimo terrestre, siendo, que en los hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario, y que avala este Tribunal, el antecedente de dominio de la finca **16766**, sea, la finca **9734**, estuvo y está fuera de los doscientos metros de la zona marítimo terrestre.

A la luz de lo señalado con respecto a la finca **16766**, propiedad de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO S.A.**, es importante señalar, que en el informe técnico emitido

el 21 de diciembre de 2012 (folios 57 a 59 del expediente principal), ya citado, la ingeniera Yenory Jara Vásquez, mediante documento de fecha 18 de febrero de 2013, aclara dicho informe, principalmente lo correspondiente al punto 7, para indicar que tomando como base los planos catastrados **P-479481-1982** y el **P-8969-1970**, la finca **16766** se encuentra dentro del Parque Nacional Manuel Antonio (folio 139 del expediente principal); así como también es demostrado mediante el montaje realizado por el ingeniero Minor Hidalgo Vargas del Área de Conservación del Pacífico Central como se detalla a continuación:



Así las cosas y conforme lo comprobado, este Tribunal comparte lo resuelto por el Registro Inmobiliario al consignar como medida cautelar la inmovilización de las fincas del partido de Puntarenas, matrículas: **16766, 45198 y 134485**.

SÉTIMO. SOBRE LO ALEGADO. En cuanto al agravio que plantea la representación de la recurrente la señora Anita Mayketuk Golberg, propietaria de la finca 6-134485, según consta a folios 446 y 448 del expediente principal, fundamentándose principalmente en que la finca 6-7934 antecedente de dominio de la suya, nace previo a la promulgación de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043, este argumento resulta insuficiente, en razón que la protección de la zona marítimo terrestre data desde la promulgación de la Ley N° 162 de 28 de junio de 1828, en la que se estableció la reserva de una milla marítima en las costas de ambos mares. Igualmente, no resulta

aceptable el alegato sobre la inexactitud de los instrumentos de medición de la época con las que se elaboró el plano P-12300-1952, levantado por el Ingeniero Vital Murillo Esquivel, ello, porque desde el momento en que el señor Edgar Rojas Rodríguez, presentó la solicitud de información posesoria con la que también presenta dicho plano, en el Juzgado Civil de Hacienda, dispuso que la titulación (en este caso de la finca 6-9734), según se desprende del punto 3 aparte ch) de la información posesoria, estaba dentro de la milla marítima, pero fuera de los 200 metros intitulares, siendo la colindancia sur la citada milla. Por lo que considera este Tribunal, el agravio que plantea la recurrente carece de toda importancia, porque desde un inicio en la solicitud de información posesoria el señor Rojas Rodríguez fue determinante en cuanto a la descripción de inmueble 6-7934, cuya ubicación es dentro de la milla marítima pero fuera de los 200 metros intitulares.

Respecto a lo anterior, cabe indicar, que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal, carecen de competencia para entrar a resolver este asunto mediante la declaración de un derecho, esto en relación al supuesto derecho sobre la parte de la finca 6-134485, que se encuentra dentro de la zona marítimo terrestre, por lo que este Tribunal prohíba lo sostenido por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida y los argumentos expuestos por la Procuraduría General de la Republica a folios 0074 a 0076 del legajo digital de apelación, en el que resalta a folio 00076 que la finca madre 6-9734 no comprendió los 200 metros de la zona marítimo terrestre. Se reitera que, a nivel registral administrativo, la medida cautelar de inmovilización que resolvió imponer la autoridad registral mediante la resolución recurrida, es la máxima o más gravosa decisión que pudiera tomarse en esta sede, según ya se explicó arriba; sin que, con dicha cautelar se les prive o elimine de su derecho subjetivo de propiedad, pues es importante tener presente que, el propietario registral de la finca puede elaborar un nuevo plano con el que, descarte las áreas demaniales y pueda solicitar el levantamiento de la inmovilización, de modo que el Registro Inmobiliario -por orden de la autoridad judicial-, pueda publicitar la información correcta.

Respecto al agravio que expone la representación de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS**

MANUEL ANTONIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, que para subsanar las inconsistencias relacionadas con la finca de su representada 6-16766, cuentan con varios reclamos administrativos presentados en el SINAC, y que el resto de la finca afectada por la Zona Marítimo Terrestre será cerrado oportunamente, hasta que se resuelvan los reclamos. Si bien es cierto la empresa recurrente, tal y como lo manifiesta ha presentado reclamos administrativos ante el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), Áreas de Conservación Pacífico Central y Consejo (ACOPAC), y en el Consejo Nacional de Áreas de Conservación (CONAC), lo cual son asuntos que llevan su tiempo en resolverse por parte de dichas autoridades administrativa, y el Registro Inmobiliario se vio en el deber registral y seguridad jurídica para terceros de dictar la medida cautelar de INMOBILIZACIÓN debido a las inconsistencias presentadas tal y como lo señala claramente en la resolución impugnada.

En relación, a la medida cautelar de inmovilización dictada por el Registro Inmobiliario, cabe indicar que ésta genera la posibilidad de sanear una inconsistencia que no se puede resolver de manera inmediata en la gestión administrativa, pero que se va a resolver de manera mediata o a largo plazo, para que la publicidad registral de ese bien sea conteste con la realidad.

El Registro Inmobiliario entonces tiene una participación limitada, ya que le está vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originan en actos o contratos que no reúna las condiciones legales exigidas, por lo que no soluciona el conflicto generado respecto de los derechos de las partes en conflicto; más bien, este asunto resulta por mandato constitucional (artículo 153 de la Constitución Política) ser competencia de la autoridad judicial correspondiente.

En cuanto al agravio de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO**, sobre la inmovilización, este órgano colegiado adopta lo manifestado por la resolución apelada respecto de **los fines y efectos jurídicos de la inmovilización**; ya que, si la interesada logra determinar mediante planos catastrados sanos e inscritos, áreas de su finca que puedan subsanarse podría hacerlo, pues a esos efectos, podría solicitar levantar la inmovilización y el Registro Inmobiliario

-por orden de la autoridad judicial-, podría publicitar la información correcta.

OCTAVO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De este modo, por los argumentos, citas legales, informes técnicos, y jurisprudencia mencionada, no puede este Tribunal resolver este asunto de forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario, siendo procedente declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por el abogado Federico Jenkins Moreno, en su condición de apoderado especial administrativo de la señora **Anita Myketuk Goldberg**, y por la señora Sonia Carvajal González, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO, S.A.**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 6 de octubre de 2020, la que en este acto se confirma en todos sus extremos, para que se mantenga la inmovilización sobre las fincas **16766, 45198 y 134485**, en los términos indicados en la resolución recurrida

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el abogado Federico Jenkins Moreno, en su condición de apoderado especial administrativo de la señora **Anita Myketuk Goldberg**, y por la señora Sonia Carvajal González, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **DESARROLLOS PLAYAS MANUEL ANTONIO, S.A.**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 6 de octubre de 2020, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos, para que se mantenga la inmovilización sobre las fincas **16766, 45198 y 134485**, en los términos indicados en la resolución recurrida. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J del 30 de marzo de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, 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.

Carlos José Vargas Jiménez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

lvd//CJVJ/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53