



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0493-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**MONTERREY GROUP, S. A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Exped. de Origen No. 2015-1823-RIM)**

**Bienes Inmuebles**

***VOTO No 0122-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con diez minutos del dos de marzo de dos mil diecisiete.***

Recurso de apelación presentado por el licenciado **Alex Vargas Zeledón**, mayor, casado, abogado y notario, vecino de Heredia, con cédula 1-689-530, en representación de **MONTERREY GROUP S.A.** con cédula jurídica 3-101-313746, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 8:30 horas del 11 de setiembre de 2015.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 19 de agosto de 2015, el licenciado **Alex Vargas Zeledón** en la representación indicada presentó gestión administrativa informando de un supuesto error registral en la inscripción del documento tramitado en ese Registro con citas: tomo 2015, asiento 72389, consistente en que la registradora del Registro General de Concesiones al inscribir la prórroga de plazo de la concesión del Partido de Puntarenas con matrícula 1045-Z-000, se utilizó como fecha de inicio de esa prórroga el vencimiento registral de la concesión original. En razón de ello, se consignó que esa concesión finaliza el 16 de abril del 2027. No obstante, la resolución aprobatoria del Instituto Costarricense de Turismo se produjo el 27 de enero de 2015 y en consecuencia la fecha de dicho vencimiento es el 27 de enero de 2035. En vista de lo



anterior, solicita se ordene la corrección y/o rectificación del plazo de finalización de la prórroga indicada.

**SEGUNDO.** Mediante resolución de las 8:30 horas del 11 de setiembre de 2015, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió “...1) *Denegar las diligencias iniciadas por el licenciado ALEX VARGAS ZELEDON, (...) en su condición de apoderado especial de la empresa MONTERREY GROUP S.A. cédula jurídica 3-101-313746, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.* 2) *Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...*”

**TERCERO.** El licenciado **Vargas Zeledón** interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

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

*Redacta el juez Villavicencio Cedeño; y,*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos probados y de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

**1.** Que el plazo de la concesión **1045-Z-000** de **Puntarenas**, inscrita a nombre de Monterrey Group S. A. venció el 16 de abril de 2007 (folio 14 y 51 de legajo de apelación)



2. Que la solicitud de prórroga del plazo de la concesión **1045-Z-000** de Puntarenas se presentó ante el Consejo Municipal de Parrita el 9 de abril de 2007 (folios 41 de legajo de apelación)
3. Que mediante resolución G-183-2015 de las 14:20 horas del 27 de enero de 2015 el Instituto Costarricense de Turismo aprobó la prórroga de la Concesión en la Zona Marítimo Terrestre 1045-Z-000 de Puntarenas (folio 43 de legajo de apelación)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter que resulten de importancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Dirección del Registro Inmobiliario denegó las diligencias administrativas iniciadas por la representación de Monterrey Group S. A. por cuanto, una vez realizado el estudio de los hechos puestos en su conocimiento no se logró demostrar que se haya producido un error en la calificación o la inscripción del documento con citas 2015-72389. La autoridad registral concluye lo anterior al aplicar el artículo 46 del Reglamento a la Ley 6043, según el cual la Concesión surte efectos a partir de su inscripción en el Registro General de Concesiones. Por ello al inscribir por primera vez la concesión 1045-Z-000 de Puntarenas -cuyo plazo original era de 5 años- se le consignó como inicio el 16 de abril de 2002 y su vencimiento el 16 de abril de 2007. No obstante, el objeto de análisis de estas diligencias administrativa lo es su prórroga, la cual evidentemente inicia a partir del vencimiento de este plazo, ya que debe considerarse que la concesionaria siguió con el goce y disfrute de su derecho de concesión durante los años en que se gestionó la prórroga, independientemente de que estuviera vencida y por ello deniega la gestión iniciada por Alex Vargas Zeledón en representación de Monterrey Group S. A.

Inconforme con lo resuelto **el licenciado Vargas Zeledón en representación de Monterrey Group S. A.** en sus agravios reitera su alegato inicial, sea que el plazo correcto de finalización de la concesión es el 27 de enero de 2035, porque la aprobación de la prórroga por parte del Instituto Costarricense de Turismo -a quien compete la aprobación



de las concesiones en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre y sus respectivas prórrogas, de conformidad con el artículo 2 de la Ley 6043 y su Reglamento- fue dada el 27 de enero de 2015 mediante Resolución Gerencial G-183-2015, siendo la fecha de esta resolución el punto de partida de la prórroga porque hasta ese momento surte efectos legales. Adicionalmente manifiesta que la autoridad registral en la resolución que apela no establece de manera objetiva y detallada un análisis legal, debidamente razonado y motivado que permita establecer porqué hizo caso omiso y se apartó de lo que dispone al efecto la legislación especial, la doctrina y la jurisprudencia aplicable a la materia y en su lugar aplicó como “parámetro” registral para consignar el vencimiento de la prórroga tomando como fecha de inicio de ésta el vencimiento original del plazo y no la fecha de aprobación por parte del ICT. Afirma que, por ello la resolución final resulta omisa, imprecisa, sesgada y contradictoria y que con ella el Registro pretende desatender su responsabilidad, lesionando los intereses de su representada y con fundamento en estos agravios solicita se declare nula la resolución que recurre y se ordene la corrección del plazo de finalización de la prórroga de concesión otorgada a favor de su representada.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Respecto de la extensión del plazo en que pueden otorgarse las concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, el artículo 48 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043 de 02 de marzo de 1977 y sus reformas) dispone que éstas **se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años.**

Con relación al trámite de la concesión, el **Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre** (Decreto N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977) en su artículo 46 establece que el **contrato de concesión** requiere de la aprobación por parte del Instituto Costarricense de Turismo (o del IDA según corresponda) y una vez aprobada debe el interesado proceder a realizar los trámites para su inscripción en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional. Siendo además **que una concesión nueva surte efectos legales a partir del momento en que se inscriba en ese Registro.**



Ahora bien, en relación con las eventuales prórrogas a ese plazo, el artículo 50 de la Ley 6043 legal establece:

*“Artículo 50.- Las concesiones podrán prorrogarse **sucesivamente, al término de su vencimiento** o de la prórroga anterior, por plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48, siempre que lo solicite el interesado, lo acuerde la municipalidad respectiva y lo apruebe el Instituto correspondiente.*

*La solicitud deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes al aviso que dé la municipalidad al interesado sobre su vencimiento del plazo de su concesión. (...)*

*La solicitud de prórroga presentada extemporáneamente se tendrá como nueva solicitud de concesión...”*

Asimismo, la solicitud de prórroga de las concesiones puede realizarla el interesado ante la Municipalidad respectiva, dentro de los seis meses anteriores a su vencimiento (artículo 53 del Reglamento).

De este modo, resulta claro que el plazo máximo de las concesiones en la zona marítima **no puede exceder de los 20 años**. Asimismo, **surte efectos a partir de su inscripción** en el Registro de Concesiones del Registro Nacional y pueden autorizarse **prórrogas sucesivas, al vencimiento del plazo original o de las prórrogas anteriores**. Que la solicitud de prórroga puede presentarla el interesado desde seis meses antes de su vencimiento. No obstante, si esta solicitud de prórroga se presenta en forma extemporánea, se tendrá como una nueva concesión.

Dicho lo anterior, evidentemente la autorización de prórroga de un plazo implica la ampliación de ese plazo original y por ello **esa extensión del término sucede al vencimiento original**. En virtud de ello no encuentra este Tribunal error alguno en la inscripción del documento con citas 2015-72389, toda vez que el plazo original de la concesión 1045-Z-000 de Puntarenas, inscrita a nombre de Monterrey Group S. A. finalizó el 16 de abril de 2007 y por esto la prórroga por 20 años más que se autorizó inició en ese momento y finaliza el 16 de abril de 2027.



Lo contrario implicaría que entre ese vencimiento (16 de abril de 2007) y la fecha en que el Instituto Costarricense de Turismo emitió la resolución que aprobó la prórroga de la Concesión en la Zona Marítimo Terrestre 1045-Z-000 de Puntarenas (27 de enero de 2015), ese derecho no estuvo vigente, lo cual no es así ya que el concesionario continuó disfrutando de él.

A mayor abundamiento, la solicitud de prórroga fue presentada por la representación de Monterrey Group S. A. ante el Consejo Municipal de Parrita el 9 de abril de 2007 esto es, apenas unos días antes de su vencimiento y por ello, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento citado, no se puede tener como una nueva solicitud de concesión (que en todo caso surtiría efecto a partir de su inscripción en el Registro Nacional de Concesiones), toda vez que no fue presentada en forma extemporánea.

De conformidad con las consideraciones expuestas este Tribunal considera que los agravios expuestos por la parte apelante no resultan de recibo, dado que la normativa respecto de las prórrogas de concesiones en la zona marítimo terrestre es muy clara, siendo que los diferentes dictámenes citados por el recurrente no resultan aplicables al caso bajo estudio, dado que se refieren a la vigencia de las concesiones nuevas y por ello resulta innecesario referirse a ellos.

En razón de lo anteriormente expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado **Alex Vargas Zeledón**, en representación de **MONTERREY GROUP S.A.** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 8:30 horas del 11 de setiembre de 2015, la cual se confirma.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el licenciado **Alex Vargas Zeledón**, en representación de **MONTERREY GROUP S.A.** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 8:30 horas del 11 de setiembre de 2015, la cual se confirma para que se deniegue lo pretendido. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

***Norma Ureña Boza***

***Leonardo Villavicencio Cedeño***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***