
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 0258-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y ocho minutos del veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal la solicitud de adición y aclaración planteada por el abogado Federico Jenkins Moreno, 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, en relación con el Voto 0002-2021 dictado dentro del presente expediente a las 10:14 horas del 15 de enero de 2021.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. DE LA SOLICITUD DE ADICIÓN Y ACLARACIÓN. La adición y aclaración no son propiamente un recurso sino un medio de impugnación; es decir, se trata de un mecanismo para atacar una resolución y obtener un pronunciamiento, sin modificar su

contenido. La adición, aclaración y corrección son tres instituciones distintas, aunque con fines muy similares. Estos medios de impugnación tienen como característica común que a través de ellos no se puede modificar el alcance o contenido de la sentencia, pues debe limitarse a desvanecer las dudas que se producen por los conceptos o frases de esta, para precisar el sentido que se le quiso dar al redactarlo.

La figura jurídica de la adición y aclaración está regulada en el artículo 63 del Código Procesal Civil (Ley 9342 del 3 de febrero de 2016) de aplicación supletoria conforme lo establecido por los artículos 22 de la Ley 8039, de procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual y 229.2 de la Ley General de la Administración Pública.

En idéntico sentido, el artículo 30 del Reglamento operativo del Tribunal Registral Administrativo (decreto ejecutivo 35456-J del 31 de agosto de 2009), dispone:

Adición y Aclaración. El Tribunal no podrá variar ni modificar sus resoluciones, pero sí aclarar cualquier concepto oscuro o suplir cualquier omisión que contengan sobre los puntos debatidos. La aclaración o adición solo procederán respecto de la parte dispositiva.

La adición o aclaración podrán hacerse de oficio, o instancia de parte, en este último supuesto si fuera solicitada dentro del plazo de tres días hábiles a partir de la notificación de la resolución a todas las partes. En este último caso el Tribunal resolverá lo que corresponde a la brevedad posible.

SEGUNDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN OBJETO DE ESTA ADICIÓN Y ACLARACIÓN Y LAS MANIFESTACIONES DE LA SOLICITANTE. El Voto 0002-2021 declaró sin lugar el recurso de apelación planteado por el abogado Federico Jenkins Moreno, en su condición indicada 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.**, y confirmó la resolución final dictada por el Registro

Inmobiliario a las 8:00 horas del 6 de octubre de 2020, e indicó en su parte dispositiva:

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. [...]

Debido a lo anterior, el abogado Federico Jenkins Moreno, en su condición antes citada, mediante escrito presentado el 27 de mayo de 2021 solicitó ante este Tribunal adición y aclaración del voto indicado y en el punto tercero de su escrito manifestó que esta instancia de alzada no analizó el valor jurídico del argumento alegado en el recurso de apelación, referente a:

Como reconoce la resolución recurrida, la Ley No. 4558 del 22 de abril de 1970 - fecha para la cual YA SE ENCONTRABA INSCRITA LA FINCA MADRE- ... “a través de su Transitorio III, desafectó 150 metros de los 200 metros, y 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.

Ahora bien, observa este órgano colegiado que a folio 6 párrafo primero del voto en cuestión consta que este Tribunal consideró el argumento incoado por la apelante en cuanto a la aplicación del artículo 6 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, n.º 6043 del 2 de marzo de 1977 en relación con la Ley 4558 del 22 de abril de 1970, en particular en su Transitorio III, argumento mediante el cual solicitó anular y dejar sin efecto la advertencia administrativa

2010-1030-R, para dejar libre de esa inmovilización la finca del partido de Puntarenas 6-134485-000.

En el mismo sentido, en folios 10 y 11 del voto, párrafo final y primero respectivamente, este órgano de alzada hace referencia a 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, matrículas 16766, 45198 y 134458, de Puntarenas.

Por otra parte, a folio 18 el referido voto, analiza en el punto III la zona marítimo terrestre, incluyendo el referido transitorio III de la Ley 4558, citada por la apelante.

Asimismo, visible a folio 20 punto sexto, el voto inicia el análisis del fondo del asunto haciendo referencia a la generación de la finca del partido de Puntarenas matrícula 9734, la que nace a la vida jurídica mediante un proceso de información posesoria, conocido 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. En el mismo orden de ideas, el Juzgado Civil de Hacienda, donde se llevó a cabo la información posesoria, en la sentencia (ejecutoria) de las 9 horas del 18 de setiembre de 1952, en el resultando primero indicó como lindero sur la milla marítima del Océano Pacífico, y una medida de 55 hectáreas, 702 metros ochenta y 88 decímetros cuadrados. Señaló que el lote está dentro de la milla marítima, pero fuera de los doscientos metros no titulables, por lo que la colindancia sur es la citada milla marítima.

De lo anterior, según se manifestó a folio 21 párrafo primero del voto impugnado, se desprende del título y de su descripción, que el ejercicio de la posesión estuvo y está fuera de los 200 metros correspondientes a la zona marítimo terrestre, 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 al ser inalienables e imprescriptibles.

También manifestó este órgano colegiado en el voto impugnado, folios 21 párrafo final y 22 párrafo inicial, que 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 tales fundos incluyen y se sobreponen a los 200 metros de la zona marítimo terrestre como es el caso de las fincas de Puntarenas: 45198 y 134485.

Además, a folio 22 párrafo final, el voto impugnado indicó respecto de las fincas de Puntarenas 45198 y 134485, que mediante oficio número DRI-CTE-010-2020 de 29 de febrero de 2020, se elaboró el informe de conciliación por parte del Master Efraín Menjívar Pérez, del Subproceso de Levantamiento del Departamento Catastral Técnico, Registro Inmobiliario (ver folio 23 del voto impugnado), y este Tribunal concluyó que de acuerdo con el informe técnico ahí adjunto, se evidencia que las fincas presentan un porcentaje de traslape con ZMT, de aproximadamente 88% y 67% respectivamente, lo que implica que estas 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 constituidos. Este Tribunal afirmó lo anterior en el párrafo segundo del folio 24 del voto impugnado.

Finalmente, a folio 27 del voto impugnado, considerando sétimo, este órgano colegiado contesta los argumentos que sostienen los agravios incoados por la apelante, prohijando los argumentos expuestos tanto por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida como los

razonamientos dados por la Procuraduría General de la República a folios 74 a 76 del legajo de apelación, en el que resalta a folio 76 que la finca madre 6-9734 no comprendió los 200 metros de la zona marítimo terrestre, siendo lo resuelto y la parte dispositiva del referido voto congruentes en su análisis y contenido.

Por lo tanto, el voto impugnado sí analizó el valor jurídico del argumento incoado en el recurso de apelación en relación con la Ley 4558 del 22 de abril de 1970, Transitorio III, según lo señalado, por lo que debe rechazarse la solicitud de adición y aclaración presentada contra el Voto 0002-2021 dictado por este Tribunal.

TERCERO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por los argumentos y citas legales expuestas, este Tribunal resuelve declarar sin lugar la solicitud de adición y aclaración, por cuanto lo pretendido por la representación de la señora Anita Myketuk Goldberg, se encuentra en el Voto 0002-2021, dictado por este Tribunal a las 10:14 horas del 15 de enero de 2021, dado lo cual el gestionante se debe atener a lo resuelto en el voto indicado.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se declara **sin lugar** la solicitud de adición y aclaración planteada por el abogado Federico Jenkins Moreno, en su condición de apoderado especial administrativo de la señora Anita Myketuk Goldberg, por cuanto lo pretendido se encuentra en el Voto 0002-2021, dictado por este Tribunal a 10:14 horas del 15 de enero de 2021, dado lo cual el gestionante se debe atener a lo resuelto en el voto indicado. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

SOLICITUD DE ACLARACIÓN Y ADICIÓN AL FALLO DEL TRA

TG: FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.96