

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2014-0667-TRA-RI-(DR)-0048-18**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**COCO BRASILEÑO CB, S.A, Apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 1098-2011)**

***VOTO 0377-2018***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cincuenta minutos del veintisiete de junio de dos mil dieciocho.***

Visto el recurso de apelación presentado por el licenciado Gerardo Camacho Nassar, abogado, vecino de Liberia, cédula de identidad 2-306-281, en su condición de apoderado general de la empresa COCO BRASILEÑO CB, S.A, con domicilio en Liberia, cédula de persona jurídica 3-101-306595, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 18 de diciembre de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Dentro del expediente administrativo 2008-0667-BI, instruido por el Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, el Ing. Erick Bermudez Ramirez rindió dos informes técnicos relacionados con presuntas inconsistencias existentes en las fincas de Guanacaste 30743 y 31052, de las cuales se originan en forma directa o indirecta otros inmuebles que también evidencian inconsistencias relacionadas con una afectación a la zona marítimo terrestre, siendo que de la segunda de ellas se derivan, entre otras, las fincas de Guanacaste: 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 144489. Producto de dichos informes, la Subdirección Registral de ese Registro, mediante

resolución de las 9:50 horas del 5 de setiembre de 2011 ordenó conocer en expediente separado las eventuales inconsistencias que afectan estas fincas. En razón de lo anteriormente indicado se ordenó la apertura del expediente 2011-1098-RIM.

**SEGUNDO.** Por resolución dictada a las 08:15 horas del 09 de setiembre de 2011 el Registro Inmobiliario, resuelve consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas del partido de Guanacaste, números 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 144489, como en los planos catastrados: G-998544-2005, G-557140-1984, G-557139-1984, G-557138-1984, G-557137-1984, G-557136-1984, G-557135-1984, G-557134-1984, G-557133-1984, G-557132-1984, G-557131-1984 y G-884496-2003. (v f 051)

**TERCERO.** Que en atención al Principio Constitucional del Debido Proceso, fueron conferidas las audiencias de ley a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonaron al expediente: José Pablo Fernández Narváes en representación de Global Trust Firm S. A., con cédula jurídica 3-101-299293, titular de la finca 68998-001. Andrea González Rojas en representación de Marbella Surf Ranch S. A., cédula jurídica 3-101-335121, titular de la finca 60178. Fresia María Ramos Ugarte en representación de Inmobiliaria Masol S. A. cédula jurídica 3-101-324271, titular de la finca 60177. Sergio Pérez Quirós en representación de Ojos de Yaludin Limitada, cédula jurídica 3-102-371689, titular de la finca 58086. Yasmina Harouchi en representación de Alba Marbella S. A., cédula jurídica 3-101-249301, titular de las fincas 68999 y 69000. María Isabel Argüello Santamaría en representación de Wendy Helen S. A., cédula jurídica 3-101-143473, titular de la finca 68993. Antonio Julio Marvez Soto en representación de Inversiones Positivas S. A., cédula jurídica 3-101-583701, titular de la finca 68994. Carlos Solís Rodríguez en representación de Marbella Golden Wave S. A., cédula jurídica 3-101-140611, titular de la finca 144489. Los titulares de las fincas 68992, sea, Grupo de Servicios ACAAF S.A., 68997 y Coco Brasileño CB S. A., 68998-002 Los Destinos del Ayer S. A., y 69001 Marbella Beach Club S. A. (v f 255 al 314)

**CUARTO.** El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 10:20 horas del 24 de setiembre de 2013 ordenó la suspensión temporal del procedimiento únicamente en cuanto a la finca 68996, derechos 001 y 002 hasta tanto sus titulares Richard Madorin y Anna Nietlispach, puedan apersonarse personalmente o por medio de apoderado. (v f 299)

**QUINTO.** Mediante resolución dictada a las catorce horas con quince minutos del cinco de agosto de dos mil catorce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió: “... 3) *CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en los asientos registrales de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas número CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SEIS (58086), SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y SIETE (60177), SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO (60178), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS (68992), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (68993), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (68994), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE (68997), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (68998), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (68999), SESENTA Y NUEVE MIL (69000), SESENTA Y NUEVE MIL UNO (69001) y CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (144489), así como en los planos catastrados números G-NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-DOS MIL CINCO (G-998544-2005), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557140-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557139-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557138-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557137-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557135-1984),*

*G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557134-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557133-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y DOS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557132-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y UNO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557131-1984) y G-OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS-DOS MIL TRES(G-884496-2003), la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o bien que las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. ... 5) Ordenar la apertura de un nuevo expediente de forma oficiosa, a los efectos de conocer sobre las inconsistencias existentes en el asiento registral de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 114411 al encontrarse dicho asiento registral en la misma situación jurídica que todas las fincas investigadas en el presente expediente administrativo ...”.*

**SEXTO.** Inconformes con lo resuelto, los Licenciados Carlos Solís Rodríguez y Mariela Gómez Solís, ambos en representación de las empresas ALBA MARBELLA, S. A. e INVERSIONES POSITIVAS S. A. y el primero en representación de MARBELLA GOLDEN WAVE S. A., mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2014 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, interpusieron recurso de apelación en contra de la indicada resolución. Asimismo, por escrito presentado ante este Tribunal el 11 de setiembre de 2014, la Licda. Andrea González Rojas en representación de la compañía MARBELLA SURF RANCH S. A. interpuso apelación adhesiva, en razón de ello el Tribunal, entró a conocer.

**SÉTIMO.** Mediante el Voto 394-2015 de las 13:40:00 horas del 28 de abril de 2015, el Tribunal Registral Administrativo, dispuso confirmar lo resuelto por el Registro Inmobiliario y en consecuencia impone la medida cautelar de inmovilización en los asientos de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas número: 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 144489, así como en los planos catastrados números: G-998544-2005, G-557140-1984, G-557139-1984, G-557138-1984, G-557137-1984, G-557135-1984, G-557134-1984, G-557133-1984, G-557132-1984, G-557131-1984 y G-884496-2003, la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o bien que las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud.

**OCTAVO.** Mediante oficio DRI-01-0255-2017 el Director del Registro Inmobiliario, M.Sc. Oscar Rodríguez Sánchez, informa a la Ministra de Justicia y Paz, M.Sc. Cecilia Sanchez Romero, de la solicitud realizada por la Procuraduría General de la Republica, el 28 de abril de 2017, por medio del cual requirió la declaratoria de lesividad del acto de inscripción de las fincas del Partido de Guanacaste, números: 144489, 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68995, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 114411, con fundamento en el artículo 34 del Código Procesal Contencioso Administrativo. Lo anterior, en virtud de que el plano catastrado G-17723-1974 y todas las segregaciones de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 34743 que se encuentren ubicadas en terrenos fuera del polígono catastrado G-8400-1874 están afectando áreas demaniales propiedad del Estado, que no se hayan contempladas en la inscripción original, procediendo el Registro mediante resolución de las 14:15 horas del 5 de agosto de 2014 a imponer la medida cautelar de inmovilización. Respecto a la finca 68996 no se procede con su inmovilización en virtud de que las diligencias se encuentran suspendidas, hasta tanto sus titulares se apersonen al Registro, ya sea de forma personal o por medio de apoderado. Sin embargo, dicha Dirección considera que se debe proceder con la declaratoria de lesividad del acto de inscripción de las fincas

supra citadas siendo que todas invaden Zona Marítimo Terrestre, lesionando gravemente los intereses del Estado.

**NOVENO.** Por resolución dictada a las 10:00 horas del 4 de octubre de 2017, el Registro Inmobiliario procede con la re-apertura del expediente administrativo y se confiere audiencia, por el plazo de quince días hábiles a; COCO BRASILEÑO CB, S.A., cédula jurídica 3-101-306595, representada por el señor Franco Ucelli Di Nemi, pasaporte número 225326M, en su condición de sociedad propietaria de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 68996, con domicilio social en Liberia, Guanacaste, 25 metros al este de la sucursal del Instituto Nacional de Seguros.

**DÉCIMO.** Que por resolución dictada a las 10:00 horas del 16 de noviembre de 2017, en virtud de no haber podido ser notificada la sociedad COCO BRASILEÑO CB, S.A., cédula jurídica 3-101-306595 en su domicilio social, el Registro Inmobiliario procede a notificar mediante publicación de Edicto en el Diario oficial La Gaceta. (v.f 856, Tomo IV del expediente principal)

**DÉCIMO PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 11 de diciembre de 2017, el Lic. Gerardo Camacho Nassar, en su condición de representante de la compañía COCO BRASILEÑO CB, S.A., se apersona y se da por notificado de la resolución dictada a las 10:00 horas del 4 de octubre de 2017, que fue adicionada por medio del auto de las 10:00 horas del 16 de noviembre de 2017, e interpone los recursos de revocatoria con apelación en subsidio ante el Tribunal de alzada. Siendo que lo notificado por el Registro Inmobiliario corresponde al auto de apertura, sea, una resolución de mero trámite no se acogen los recursos interpuestos y se continua con el curso de la gestión administrativa.

**DÉCIMO SEGUNDO.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario por resolución dictada a las 09:00 horas del 18 de diciembre de 2017, en lo que interesa, resolvió: “... *una vez firme la presente resolución: 1) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de la*

*finca del Partido de Guanacaste matrícula número SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (68996), y el plano catastrado de Guanacaste número QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS, del año MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557136-1984), ...”.*

**DÉCIMO TERCERO.** Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el Lic. Gerardo Camacho Nassar, en representación de la compañía COCO BRASILEÑO CB, S.A., interpone para el 22 de diciembre de 2017, recursos de apelación contra la resolución anteriormente indicada, ante el Tribunal de alzada.

**DÉCIMO CUARTO.** Por resolución dictada a las 14:00 horas del 11 de enero de 2018, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “... *Admitir el recurso de apelación por encontrarse dentro del término de ley, por lo que se ordena remitir el presente expediente para el conocimiento del Tribunal Registral Administrativo. ...”.*

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

*Redacta la juez Díaz Díaz, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos de tal naturaleza los tenidos por demostrados ante la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 14: 15 horas del 5 de agosto de 2014, y acogido por este Órgano

de alzada mediante el Voto 0394-2015 de las 13:40 horas del 28 de abril de 2015, y se ratifica para los efectos de este pronunciamiento, lo siguiente:

- Que la finca matrícula número 68996 del partido de Guanacaste, que se grafica en el plano G-557136-1984, se encuentra situado dentro de la Zona Marítimo Terrestre. (ver folios 36 y 42 del Tomo I del expediente principal)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hecho con tal carácter y que resulta de relevancia para el dictado de la presente resolución, el siguiente:

- Que el trámite de Información Posesoria que originó la finca 30743 se haya iniciado antes del 14 de octubre de 1971.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** Este Tribunal, estima de mérito señalar que el Registro Inmobiliario, determinó imponer una medida de inmovilización en los asientos de las fincas del Partido de Guanacaste con matrículas 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 144489, siendo que se encuentran ubicadas fuera del título original de la finca 30743, que fue inscrita de conformidad con el plano G-8400-1974, lo cual por sí mismo configura una inconsistencia, según los dos informes técnicos rendidos por el Ingeniero Erick Bermúdez Ramírez del Subproceso de Conciliación Catastral de ese Registro, así como de los montajes realizados a los asientos catastrales cuestionados, dentro del cual se utilizó como insumo la base cartográfica la ortofoto del sector, así como la ubicación geográfica aportada por los profesionales, los detalles geográficos, referencias y colindancias, la demarcación de la Zona Marítimo Terrestre mediante los mojones ubicados en la zona y referidos por el Instituto Geográfico Nacional.



En ese sentido, siendo que dichos inmuebles tal y como fuera determinado afectan la zona restringida de la zona marítimo terrestre, la cual no se encontraba incluida dentro de la propiedad privada que se constituyó en la finca 30743 mediante información posesoria tramitada ante el entonces Instituto de Tierras y Colonización, toda vez que, según el plano indicado el área a titular lo era únicamente la finca número 3, propiedad del señor Juan Mendoza y no abarcaba las porciones denominadas en dicho plano como finca 1 y finca 2 para arrendar, lo que evidencia que estas dos porciones no eran parte del título original, y sobre estas áreas es que precisamente se ubican las fincas objeto de estas diligencias administrativas, lo cual constituye otra inconsistencia que afecta la seguridad y congruencia de la información suministrada por los asientos registrales. Asimismo, afirmó la Subdirección del Registro Inmobiliario que dicha situación pretendió ser legitimada con la inclusión del plano catastrado G-17723-1974, dentro del cual se incorporaron a la finca 30743 los 150 metros de la zona restringida que originalmente eran para arrendar y no para titular. Hallazgos que no se omite indicar no fueron debatido por las partes interesadas en la presente gestión administrativa.

Así las cosas, dadas estas inconsistencias y conforme lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 6043, que es la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, todas las instituciones que conforman el Estado Costarricense tienen el deber de su protección, y en virtud que la situación aludida no pueden ser corregidas en forma oficiosa por el Registro Inmobiliario, se determinó que lo procedente es la inmovilización de las fincas y planos supra citados, entre ellos, la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número 68996 y el plano catastrado G-557136-1984 que la gráfica, con el objetivo de prevenir futuros perjuicios, la cual se mantendrá hasta que la inexactitud que afecta los asientos registrales y catastrales sean subsanados a solicitud de las partes interesadas o en su defecto por orden de la autoridad jurisdiccional competente, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

Inconforme con lo resuelto, el representante de la compañía COCO BRASILEÑO CB, DE S.A., en su escrito de agravios señaló que la resolución final contiene vicios de nulidad absoluta, en virtud de que no cumple con la formalidad sustancial de todo acto de respetar el debido proceso y el derecho de defensa, que fue alegado y demostrado en el recurso de revocatoria con apelación en subsidio, el cual fue declarado inadmisibile por la Subdirectora, por aplicación del artículo 29 del Reglamento, cuando dicho procedimiento está regulado supletoriamente por el artículo 345 de la Ley General de la Administración Pública. En este punto es importante señalar que la citada Ley, como bien se indica es de aplicación supletoria, es decir, cuando no existe un acto que esté debidamente normado por la legislación especial, por lo que, si el Registro aplicó el Reglamento lo hizo bajo las facultades que la norma le otorgó y en ese sentido no existe motivo alguno para aplicar una norma supletoria. En consecuencia, se rechaza su argumentación.

Señala el apelante que la nulidad alegada debe retrotraerse al acto de apertura, siendo que la resolución inicial de este procedimiento es la dictada el 4 de octubre, adicionada por la del 16 de noviembre, y la resolución del 9 de setiembre, no dispone el inicio de ningún procedimiento administrativo, sino que ordena consignar una advertencia administrativa sobre varias fincas del Partido de Guanacaste. Al respecto, no lleva razón en sus aseveraciones el recurrente, toda vez, que la resolución aquí objetada corresponde a un acto de apertura, el cual da inicio a la presente gestión administrativa, por medio del cual se pretenden informar a los titulares o interesados de que existe una situación anómala o irregular que está siendo investigada, ya sea ésta a instancia de parte o en su defecto de manera oficiosa por parte del Registro, debiendo de imponer para dichos efectos la administración registral una medida cautelar preventiva como lo es la advertencia administrativa, tal y como de esa manera se desprende del expediente de marras.

Lo anterior, aunado a que en dicha resolución del 9 de setiembre, indica expresamente que las diligencias son iniciadas de oficio y de conformidad con lo que establece la resolución dictada por la Subdirección Registral de las 09:50:00 horas del 5 de setiembre de 2011, dentro de la

tramitación del expediente administrativo 2008-0667-BI, razón por la cual se rechazan sus argumentaciones en dicho sentido.

Agrega, el apelante que según el artículo 265 de la Ley General de la Administración Pública, el dictado del acto final es nulo dado que el Registro, resolvió de manera extemporánea (anticipado), siendo que el pronunciamiento se emitió el 18 de diciembre de 2017, y el gestionante se apersonó al expediente de marras y se dio por notificado del acto final el 11 de diciembre, por lo que el plazo para su vencimiento era hasta el 15 de enero. (tomando en consideración el cierre de las oficinas del Registro Nacional por el asueto de fin de año). Debe recordar el recurrente que la notificación realizada mediante Edicto por parte del Registro de instancia, se instó ante la Imprenta Nacional, el 4 de diciembre de 2017 (La Gaceta), por lo que el computo del plazo de los quince días inició a partir de esa publicación, conforme lo establece el artículo 21 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 98 del Reglamento del Registro Público, y no a partir del 11 de diciembre como se indica, razón por la cual el dictado de la resolución final emanado por el Registro, se encuentra ajustado a derecho y al mérito de los autos, y en consecuencia se rechazan sus consideraciones en dicho sentido.

Continúa manifestando el apelante, que su representada es titular de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número 68996, y desde el momento de su adquisición ha ostentado la posesión quieta, pública, pacífica, sin interrupción y a título de dueño, sea, ha ejercitado plenamente el título de dominio. En relación a este aspecto, cabe indicar que los atributos de dominio tal y como han sido expuestos por el recurrente, como la declaratoria de derechos, es materia propia de la Autoridad Jurisdiccional, por ende, este Tribunal no tiene competencia para resolver y entrar a emitir criterio al respecto.

Asimismo, señala el recurrente que la finca del partido de Guanacaste, matrícula 30743 propiedad de su mandante, se originó mediante diligencias de información posesoria de conformidad con el

Transitorio Tercero de la Ley 4558 de 20 de marzo de 1970, ante el entonces Instituto de Tierras y Colonización por una empresa denominada Desarrollo Brisas del Mar, según testimonio de escritura de protocolización de piezas autorizado por el notario público Oscar Saborío Castro, el 17 de mayo de 1974. Además, indica que no es que la finca de la demandante este afectando la zona restringida de la zona marítimo terrestre, sino que dicha zona restringida fue legítimamente inscrita como propiedad privada al haber sido desafectada como patrimonio público en virtud de la desafectación que estableció el supra citado Transitorio.

Cabe indicar en este sentido, que la situación jurídica del bien deberá ser discutida en sede jurisdiccional, dado que de los antecedentes registrales contenidos en los informes técnicos rendidos por el Ingeniero Bermúdez Ramírez del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, se determinó que las fincas se encuentran ubicadas en terreno demanial. Ello, aunado a que de su estudio se logra concluir que la posibilidad de obtener título sobre esta zona mediante ese Transitorio quedó caduca desde el 14 octubre de 1971 y en razón de ello tal y como fue señalado supra en la resolución apelada no es posible que en la sentencia dictada por el ITCO en enero de 1974 se haya otorgado un título al amparo de dicha norma y en esas condiciones.

De igual manera, no se logró demostrar que la Información Posesoria aludida se haya iniciado antes del 14 de octubre de 1971 y, más bien, en el plano catastrado que fue empleado para ese fin se indicó de manera expresa que las áreas de la zona marítimo-terrestre eran “para arrendar”, lo que da un indicio de que en el trámite esas áreas son consideradas demaniales y no parte del título. Lo anterior, en virtud de que el título original de la finca 30743 contenido en el plano G-8400-1974, tal y como se determinó, no comprendía la zona restringida, es decir, no afectaba las áreas demaniales como sí sucedió con el plano G-17723-1974, que es precisamente donde se ubican las fincas segregadas. Aunado, a que llama poderosamente la atención que este inmueble fue cerrado

en el año 2005 a solicitud de su titular, en virtud de que no existía en la materialidad del terreno, a pesar que su asiento registral publicitaba aún un área de 843,965.83 metros cuadrados.

Así las cosas, queda claro que ante las inconsistencias detectadas corresponde a la Administración registral, imponer una medida preventiva como lo es la Advertencia Administrativa y posterior Inmovilización en los asientos registrales y catastrales de las fincas supra citadas, y para el caso que nos ocupa respecto de la finca 68996 y el plano catastrado G-557136-1984 que la gráfica, en razón de la seguridad jurídica que debe brindar la publicidad registral, como además de los intereses del Estado, siendo que lo acaecido afecta según los antecedentes registrales y catastrales, un bien de dominio público (zona marítimo terrestre). Razón por la cual se rechazan sus consideraciones en ese sentido.

Señala el recurrente que el Registro Inmobiliario es incompetente por razones de la materia para imponer una medida cautelar de inmovilización en la finca supra citada, por abarcar dentro de su inscripción registral la zona restringida de la zona marítimo terrestre, ya que ello es competencia del Estado y de sus instituciones, en apego al fin público. Ello, aunado a que dicha medida cautelar es desproporcional ante la sería afectación y la grave limitación que ella comporta al derecho de propiedad. No lleva razón el apelante en lo argumentado; el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos, dispone: “...*garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.*” Obsérvese, que el citado cuerpo normativo dispone que el Registro, deberá garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros y ello se logra por medio de las medidas cautelares que nuestro ordenamiento contempla, tales como el aviso catastral, la nota de prevención inexactitud extrarregistral, la nota de advertencia administrativa y la inmovilización, ante inconsistencias o inexactitudes detectadas en los asientos registrales o catastrales, y es precisamente al margen de estos asientos donde se consignan estas medidas a efectos de informar tanto a sus titulares como a

terceros de la existencia de una situación jurídica anómala o irregular que afecta el bien, y que está siendo investigada, por ende, el mecanismo con que cuenta la Administración, para depurar los asientos de registro y su publicidad registral.

Aunado a ello es de mérito indicar al apelante que la defensa de la zona marítimo terrestre es obligación no solo de las instituciones públicas, sino de todos y cada uno de los habitantes de nuestro país, y por ello corresponde a las autoridades administrativas en razón de sus atribuciones legales, la obligación de defenderla como bien demanial que es, adoptando una actitud vigilante y tomando las medidas pertinentes para su efectiva protección.

Por otra parte, es importante acotar que quien adquiere bajo el conocimiento de una medida cautelar como las señaladas advertencia administrativa o inmovilización, adquiere bajo su propia responsabilidad y ante las eventuales resultas de un proceso, debiendo la autoridad jurisdiccional determinar la calidad de un eventual tercero.

Con respecto de la “gestión de nulidad absoluta” pretendida por el apelante, la misma carece de todo fundamento, toda vez que analizado el expediente de marras por este Órgano de alzada, de todo lo actuado por parte del Registro Inmobiliario, no se observan errores u omisiones capaces de haber provocado la indefensión del interesado, por lo que, lo instruido y resuelto se apega al procedimiento de gestión administrativa previsto en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, no existiendo motivo para anular las resoluciones impugnadas. Lo anterior, conforme lo establece los artículos 197 y 199 del Código Procesal Civil. Razón por la cual se rechaza la solicitud de nulidad alegada por el recurrente.

En relación a la solicitud de la señora Yasmina Harouchi y Luca Lucci, en su condición de representantes de la sociedad ALBA MARBELLA S.A., quienes se apersonan como terceros adhesivos en este proceso en respaldo a las pretensiones del recurrente cuyo resultado podría incidir en sus pretensiones particulares, cabe indicar primeramente que mediante el Voto 394-2015

de las 13:40 horas del 28 de abril de 2015, se emitió resolución final sobre la finca que representan, agotándose de esta manera la vía administrativa para su situación en particular, la cual los legitimo para haber acudido a la vía jurisdiccional. Por ende, la coadyuvancia planteada, queda sujeta a lo expuesto sobre la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 68996 y el plano catastrado G-557136-1984, siendo obligatorio su rechazo.

Finalmente, ante los hechos probados queda claro que la Administración Registral como garante de la Seguridad Jurídica que emana de esa publicidad registral, y ante la imposibilidad de declarar derechos de propiedad en favor de particulares en bienes demaniales, lo único procedente es imponer la medida cautelar de inmovilización de los asientos registrales y catastrales afectados, en este caso sobre la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 68996 y el plano catastrado G-557136-1984 que la gráfica, por la inconsistencia que ha sido detectada, hasta que las partes involucradas, o en su defecto la autoridad jurisdiccional competente para ello, procedan a corregirla y soliciten u ordenen su levantamiento.

Por todas las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Lic. Gerardo Camacho Nassar, apoderado general de la empresa COCO BRASILEÑO CB, S.A, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 18 de diciembre de 2017, la cual se confirma en todos sus extremos.

**CUARTO. DEL 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 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Lic. Gerardo Camacho Nassar, apoderado general de la empresa COCO BRASILEÑO CB, S.A, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 18 de diciembre de 2017 la cual se confirma, proceda el Registro inmobiliario a consignar la medida cautelar de INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de la finca del Partido de Guanacaste matrícula número SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (68996), y el plano catastrado de Guanacaste número QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS, del año MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557136-1984). 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

Quien suscribe, Ilse Mary Díaz Díaz, en calidad de Presidente a.i. del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que la juez Guadalupe Ortiz Mora, estuvo presente en la votación de este asunto, sin embargo, no firma la resolución definitiva por encontrarse disfrutando de vacaciones legales.