

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2015-0363-TRA-RI (DR)- 31-2018**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**HEREDADES DE MONTELMAR, S.A., JUAN CARLOS ESPINOZA AGUIRRE, MARIANELLA QUESADA ARGÜELLO, GUIDO GERARDO QUESADA MAROTO, BIENES RAÍCES OCCIDENTALES CR S. A., INVERSIONES GASACALD, S. A. e INVERSIONES SOFIDAN, Apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN n°. 2008-667-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO N°. 0408-2018**

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con veinte minutos del once de julio de dos mil dieciocho.*

Recurso de Apelación presentado por: Adolfo Espinoza Aguirre en representación de **Heredades de Montelimar S.A. y Juan Carlos Espinoza Aguirre, Marianella Quesada Argüello, Guido Gerardo Quesada Maroto**, Vianney Saborío Hernández en representación de **Bienes Raíces Occidentales CR S. A.**, Gustavo Adolfo Sáenz Shelby en representación de **Inversiones Gasacald S. A.** y Álvaro Quirós Morales en representación de **Inversiones Sofidan S. A.** Así como la **apelación adhesiva** presentada ante este Tribunal por: **Cindy Badilla Meléndez, Hamsa Maya Isles, Donna May Hagert y Colleen Marie-Cronin Anfang**, representadas por la licenciada Esther Badilla Meléndez, todos de calidades que constan en este expediente, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 2 de febrero de 2017.

---

## RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante oficio A.M-1281-2008 remitido el 1° de julio de 2008 a la Dirección General del Registro Nacional por el Dr. **Jorge Enrique Chavarría Carrillo**, en su condición de **Alcalde de la Municipalidad de Santa Cruz**, se inició gestión administrativa en donde se informa de un presunto traslape con la zona marítimo terrestre de las siguientes 34 fincas: **30743, 144489, 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68999, 69000, 69001, 31052, 22763, 30318, 30320, 301247, 33350, 33352, 33354, 33356, 33358, 33360, 33362, 33364, 125197, 125582, 125932, 127188, 127189, 131087, 131325, 131326**; las cuales fueron tituladas sin sujeción al transitorio III de la Ley 4558. Asimismo, solicita se realice el estudio de sus antecedentes y se verifique si efectivamente existe ese traslape, con el fin de efectuar las acciones que corresponda.

**SEGUNDO.** Una vez realizado un estudio previo de los inmuebles indicados por el Dr. Chavarría Carrillo, el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 08:05 horas 31 de julio de 2008 autorizó la apertura de oficio del presente expediente, consignando **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas relacionadas, excepto en las matriculadas como: **30318, 39320 y 301247** en razón de que éstas últimas no se encuentran inscritas.

**TERCERO.** Mediante resolución de las 8 horas del 11 de agosto de 2009, la Asesoría Jurídico-Registral del entonces Registro Público de la Propiedad, resolvió levantar la nota de advertencia administrativa en las fincas: **22763, 33350, 33352, 33354, 33356, 33358, 33360, 33362, 33364, 125582, 125932, 127188, 127189**, en virtud de que en el estudio técnico elaborado el 31 de julio de 2009 (Oficio **DRIM-CT-336-2009**) se determinó que éstas no se ubican dentro del perímetro de la Zona Marítimo Terrestre. Asimismo, se indica que las fincas **30743, 30318, 30320 y 301247** no existen en la Base de Datos del Registro Inmobiliario y que en las restantes fincas: **144489, 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68999, 69000, 69001, 31052, 125197, 131087, 131325, 131326**, debe

---

mantenerse la medida cautelar porque sí presentan traslape. Además, se solicita ampliar el informe técnico en el que se incluya los lotes que han sido segregados de estas.

**CUARTO.** Mediante oficio **DRIM-CT-AT-006-2009** de 4 de setiembre de 2009, se emite ampliación del estudio técnico, en el que se confirma el traslape de algunas de las fincas que se segregaron de las indicadas, con la Zona Marítimo Terrestre y en virtud de ello en resolución de las 8 horas del 19 de enero de 2010 se **amplía la Nota de Advertencia Administrativa** a las fincas: **153515, 135490, 135760, 136958, 143399, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 135889, 135890, 137631, 137943, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 137614, 130482, 130483, 147334, 134350, 134351, 150400, 153895, 152554, 146935, 156368, 138940.**

**QUINTO.** Mediante oficio **RIM-AJRI-056-2009** de 21 de enero de 2010 la Asesoría Jurídica solicita una nueva ampliación del informe técnico en relación con la finca 30743 a efecto de que se investigue si sus segregaciones presentan el traslape, lo cual se cumple en informe **RIM-CT-CARTO-2014-152** remitido a Dirección del Registro Inmobiliario el 01 de agosto de 2014.

**SEXTO.** En oficio del 23 de mayo de 2011 emitido por el Área de Conciliación Catastral -y aclarado mediante informe de 23 de agosto de 2011- se amplía el estudio técnico respecto de las segregaciones de la finca 30743. Asimismo, en oficio de 18 de agosto de 2011, se amplía sobre la finca 125197.

**SÉTIMO.** Mediante resolución emitida a las 9:50 horas del 5 de setiembre de 2011 el Registro Inmobiliario separa el estudio de las fincas relacionadas en este procedimiento, a efecto de continuar el trámite únicamente respecto de las segregaciones de la finca **31052**; a saber: **153515, 135490, 135760, 136958, 143399, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087,**

151088, 151089, 151090, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 135889, 135890, 137631, 137943, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 137614, 130482, 130483, 147334, 134350, 134351, 150400, 153895, 152554, 146935, 156368, 138940. Así como las fincas 125197, 131087, 131325, 131326, en este mismo expediente No. 2008-667-RIM. Y para continuar la investigación de las segregaciones provenientes de la finca 30743; a saber: 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68999, 69000, 69001, 69001 y 144489, ordena la apertura de un nuevo expediente bajo el número 2011-1098-RIM. En razón de ello, levanta la Nota de Advertencia Administrativa que había sido consignada en estas últimas.

**OCTAVO.** Las audiencias de ley a todas las partes interesadas fueron conferidas mediante las resoluciones de las 14:50 horas del 21 de octubre de 2011; de las 12:15 horas del 29 de junio de 2012 y de las 13:45 horas del 01 de noviembre de 2012.

**NOVENO.** Que por resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 9:15 horas del 22 de junio de 2012, se ordenó la suspensión temporal de estas diligencias administrativas únicamente respecto de la finca 131325, en razón de que su titular registral Gilbert María Alpízar Jiménez tiene su domicilio en el extranjero, no tiene poder inscrito vigente en nuestro país y no fue posible efectuar la notificación de la audiencia de ley por medio del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto de Costa Rica. Dicha suspensión se mantendrá hasta tanto el interesado pueda apersonarse a este procedimiento.

**DÉCIMO.** Que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en resolución dictada a las 15:35 horas del 24 de abril de 2015, ordenó publicitar como gravamen: ***“FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE (Código GR3)”*** en las fincas de Guanacaste: 31052, 125197, 130482, 130483, 131087, 131326, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 134350, 134351, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 135490, 135760, 135889, 135890, 136958, 137614,

---

137631, 137943, 138940, 143399, 146935, 147334, 150400, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 152554, 153515, 153895, 156368 y 202850. Asimismo, consignar en dichas fincas: **“INMOVILIZACIÓN POR INCONSISTENCIA”** en razón de que se encuentran doblemente inmatriculadas con las fincas de Guanacaste **19996, 19998 y 20000** que son propiedad del Instituto de Desarrollo Rural.

**DÉCIMO PRIMERO.** La resolución final relacionada fue anulada por este Tribunal Registral, mediante el **Voto 1032-2015** de las 13:30 horas del 26 nov 2015, en razón de una incorrecta notificación a la empresa Black and White Pelican Island SA en calidad de titular de la finca 146935 y representada por Rexford Duane Belleville.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario se cumple lo ordenado en el Voto 1032-2015 y se confiere audiencia a la indicada sociedad y en virtud de que no fue posible notificarle en su domicilio social ni en el de su representante, mediante resolución de las 8:30 horas del 10 de junio de 2016 se ordenó la notificación por edicto.

**DÉCIMO TERCERO.** Que mediante resolución final dictada a las 8:00 horas del 2 de febrero de 2017, la Subdirección del Registro Inmobiliario ordenó publicitar como gravamen: **FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE** y consignar como medida cautelar: **INMOVILIZACIÓN POR INCONSISTENCIA**, en los asientos registrales de las fincas del Partido de Guanacaste: **31052, 125197, 130482, 130483, 131087, 131326, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 134350, 134351, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 135490, 135760, 135889, 135890, 136958, 137614, 137631, 137943, 138940, 143399, 146935, 147334, 150400, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 152554, 153515, 153895, 156368, 202850**, en razón de que se encuentran doblemente inmatriculadas con las fincas de Guanacaste: **19996, 19998 y 20000**, que son propiedad del **Instituto de Desarrollo**

**Rural.** Asimismo, el Registro Inmobiliario resuelve también que: “**2)** (...) *Dicha medida cautelar 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.* **3) COMUNICAR** la presente resolución a la Procuraduría General de la República, para que este órgano superior consultivo, de conformidad con lo que dispone los artículos 1 y 4 de la Ley número 6043 que es la Ley de la Zona marítimo terrestre y los artículos 1 y 3 inciso i) de la Ley número 6815 que es la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, valore si conforme a su criterio existen elementos de mérito para proceder a plantear el respectivo proceso ordinario de lesividad por las inscripciones que originaron la finca del Partido de Guanacaste 31052 y sus segregaciones. **4)** Ordenar al Departamento Catastral Técnico de este Registro se sirva rendir un informe con sus respectivos montajes en el cual se determine la existencia de una doble titulación entre las fincas cuyo origen registral se remonta a la finca del Partido de Guanacaste 31052 y que no han sido inmovilizadas en la presente resolución; con las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 19996, 19998 y 20000, propiedad del actual INDER. Una vez rendido dicho informe, se procederá a conocer en nuevo expediente de Gestión Administrativa por separado sobre dicha inconsistencia. **5)** Autorizar la presentación a la oficina de Diario de la presente resolución a fin que sea ejecutada conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011...”

**DÉCIMO CUARTO.** Que la resolución final fue apelada por: **1)** Adolfo Espinoza Aguirre en representación de **Heredades de Montelimar S.A. y Juan Carlos Espinoza Aguirre**, **2)** **Marianella Quesada Argüello**, **3)** **Guido Gerardo Quesada Maroto**, **4)** Vianney Saborío Hernández en representación de **Bienes Raíces Occidentales CR S. A.**, **5)** Gustavo Adolfo Sáenz Shelby en representación de **Inversiones Gasacald S. A.** y **6)** Álvaro Quirós Morales en representación de **Inversiones Sofidan S. A.**

---

**DÉCIMO QUINTO.** Que el Registro Inmobiliario admitió las apelaciones relacionadas mediante resolución de las 8:00 horas del 20 de diciembre de 2017.

**DÉCIMO SEXTO.** Que en escrito presentado ante este Tribunal el 16 de enero de 2018, la licenciada Esther Badilla Meléndez; en representación de **Cindy Badilla Meléndez, Hamsa Maya Isles, Donna May Hagert y Colleen Marie-Cronin Anfang** interpuso el recurso de **apelación adhesiva** en contra de la resolución final indicada.

**DÉCIMO SÉTIMO.** 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 la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución una vez concluidas las deliberaciones de rigor.

*Redacta la juez Ureña Boza, y;*

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada. Se agregan únicamente los siguientes:

**LXXIV)** Que la finca **133196** de Guanacaste fue adquirida por **INVERSIONES SOFIDAN, S.A.**, según documento otorgado el 11 de junio de 2012 que originó las citas **2014-52733**, inscrito el 14 de mayo de 2014 (folios 2692 del tomo XI, 3264 a 3269 del tomo XII)

**LXXV)** Que la finca **143399** de Guanacaste fue adquirida por la empresa **BIENES RAÍCES OCCIDENTALES CR, S.A.**, según documento otorgado el 23 de diciembre de 2010 y cuya presentación al Registro originó las citas **2010-359517**, el cual quedó debidamente inscrito el 14 de mayo de 2014 (folios 1584 del tomo VII, 2755 del tomo XI)

---

**LXXVI)** Que la finca **152554** de Guanacaste fue adquirida por **HEREDADES DE MONTELMAR, S.A.** y **JUAN CARLOS ESPINOZA AGUIRRE**, según documento que originó las citas **2017-155941** que es escritura autorizada a las 15:00 horas del 5 de diciembre de 2016 por el notario Mario Alberto Muñoz Quesada y que corresponde a protocolización de adjudicación en remate y venta, el cual quedó debidamente inscrito el 2 de mayo de 2017 (folios 3162 a 3173 del tomo XII y 197 de legajo de apelación)

**LXXVII)** Que el remate mediante el cual se adjudicó la finca **152554** de Guanacaste a **HEREDADES DE MONTELMAR, S.A.** y **JUAN CARLOS ESPINOZA AGUIRRE**, tiene su origen en el gravamen hipotecario con citas **2010-329301-001**, inscrito el 5 de octubre de 2010 (folios 787 del tomo IV y 2797 a 2800 del tomo XI)

**LXXVIII)** Que la hipoteca con citas **2010-329301-001**, fue cedida parcialmente a Heredades de Montelimar S. A. y a Juan Carlos Espinoza Aguirre, mediante escritura otorgada el 23 de noviembre de 2010 cuyo testimonio originó las citas de presentación **2013-333822** y su adicional **2014-345722** (folios 2218 a 2227 tomo IX)

**LXXIX)** Que no fue posible notificar de estas diligencias administrativas al señor Gilbert Alpízar Jimenez, quien es titular de la finca **131325** de Guanacaste, tiene su domicilio en New Jersey, Estados Unidos de América y no cuenta con representante en Costa Rica, en razón de ello el Registro Inmobiliario resolvió suspender temporalmente el trámite de este expediente respecto de dicho inmueble (folios 1253, 1269, 1270 del tomo VI).

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera que no ha quedado debidamente demostrado en este expediente que los procedimientos administrativos que dieron origen a la titulación de las fincas de Guanacaste con matrículas 30318 y 30320; mediante diligencias de Información Posesoria aprobadas por el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), en sentencias dictadas en el año 1973, hayan iniciado entre el 12 de mayo de 1970 y el 14 de octubre de 1971.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Con fundamento en los informes técnicos rendidos por diferentes departamentos de su Área Catastral y que fueron remitidos mediante los oficios: 1) **DRIM-CT-336-2009** de 31 de julio de 2009 emitido por el entonces Departamento de Estudios Especiales del Catastro Nacional. 2) **DRIM-CT-AT-006-2009** de 4 de setiembre de 2009 emitido por el Departamento de Estudios Especiales del Catastro Nacional. 3) **RIM-CT-CARTO-2014-152** de 01 de agosto de 2014 que es un estudio realizado por el Subproceso de Cartografía Digital del Registro Inmobiliario en donde amplía el estudio técnico en relación con la finca 30743 y sus segregaciones. Así como de los oficios de fecha 23 de mayo de 2011, 18 de agosto de 2011 y 23 de agosto de 2011 que fueron remitidos por el Subproceso de Conciliación Catastral. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió consignar como gravamen: **“FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE”** y como medida cautelar: **“INMOVILIZACIÓN POR INCONSISTENCIA”** en los asientos registrales de las fincas del Partido de **Guanacaste**: **31052, 125197, 130482, 130483, 131087, 131326, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 134350, 134351, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 135490, 135760, 135889, 135890, 136958, 137614, 137631, 137943, 138940, 143399, 146935, 147334, 150400, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 152554, 153515, 153895, 156368, 202850**, en razón de que se advirtió que esas fincas de particulares presentan una sobreposición con los 150 metros correspondientes a la zona restringida de la zona marítimo terrestre y; además, que se encuentran doblemente inmatriculadas con las fincas de Guanacaste: **19996, 19998 y 20000** propiedad del **Instituto de Desarrollo Rural**, hechos que no han sido controvertidos por ninguna de las partes apersonadas a estas diligencias administrativas, siendo que en los montajes se utilizó como base cartográfica la ortofoto del sector, y como insumo para el posicionamiento de los asientos catastrales en dichos montajes se utilizó también la ubicación geográfica aportada por los profesionales, los detalles geográficos, referencias y colindancias así como la demarcación de la zona marítimo terrestre efectuada por el Instituto Geográfico Nacional mediante mojones en la zona.

Respecto de la finca **131325** solamente se ordena publicitar el gravamen relacionado en su asiento registral y no se ordena su inmovilización en razón de que su titular no ha sido debidamente notificado de este procedimiento porque reside en el extranjero y no cuenta con un representante en nuestro país.

Adicionalmente, la autoridad registral ordena notificar su resolución final a la Procuraduría General de la República, a efecto de que ese órgano superior consultivo valore si existen elementos que ameriten un proceso ordinario de lesividad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 4 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre en concordancia con los artículos 1 y 3 inciso i) de su Ley Orgánica (Ley 6815).

Asimismo, ordena a su Departamento Catastral Técnico que emita un informe con sus montajes, en el que se determine si existe una doble titulación entre las fincas cuyo origen registral se remonta a la finca 31052 de Guanacaste; y que no han sido inmovilizadas en estas diligencias, con los inmuebles: 19996, 19998 y 20000 que son propiedad del Instituto de Desarrollo Rural (INDER).

La resolución final indicada fue recurrida por: **Heredades de Montelimar S.A. y Juan Carlos Espinoza Aguirre** representados por Adolfo Espinoza Aguirre, **Marianella Quesada Argüello, Guido Gerardo Quesada Maroto, Bienes Raíces Occidentales CR S. A.** representada por Vianney Saborío Hernández, **Inversiones Gasacald S. A.** representada por Gustavo Adolfo Sáenz Shelby, **Inversiones Sofidan S. A.** representada por Álvaro Quirós Morales y **Cindy Badilla Meléndez, Hamsa Maya Isles, Donna May Hagert y Colleen Marie-Cronin Anfang**, representadas por la licenciada Esther Badilla Meléndez quienes manifestaron en sus agravios:

Los recurrentes: Adolfo Espinoza Aguirre en representación de **HEREDADES DE MONTELIMAR, S.A. y JUAN CARLOS ESPINOZA AGUIRRE** (folios 3208 y 196 de legajo de apelación) como titulares de la finca 152554; **MARIANELLA QUESADA**

---

**ARGÜELLO** (folios 3213 y 193 de legajo de apelación) en su condición de titular de la finca 135889 y **GUIDO GERARDO QUESADA MAROTO** (folios 3216 y 190 de legajo de apelación) titular de las fincas 135299 y 135300, manifiestan que lo resuelto es violatorio del derecho a la propiedad y la libre disposición de los bienes consagrado en la Constitución Política, así como del principio de buena fe, porque son adquirentes de buena fe de las fincas indicadas ya que adquirieron al amparo de la publicidad registral.

Advierten que “...*Segundo. Establece la investigación, que lo que debe investigarse es el origen de eventuales transgresiones cometidas en la inscripción originaria de la finca que dio origen a la propiedad adquirida por la suscrita. Estas eventuales transgresiones fueron admitidas y tramitadas, tanto por el anterior ITCO hoy INDER, así como por el propio Registro Público, quienes no advirtieron esos eventuales errores...*” (folios 190, 193 y 197) Agregan que “...*los Reclamos que debe hacer la Administración en razón de posibles circunstancias de lesividad han de hacerse contra aquellas personas y funcionarios que cometieron, aceptaran y tramitaran aquellos actos lesivos, no puede de ninguna manera perseguirse las actuaciones legítimas, legales, amparadas en la buena fe y la publicidad registral realizadas por ciudadanos en el ejercicio de sus derechos...*” (folios 191, 194 y 197), y que la inmovilización de los inmuebles implica una carga gravosa contra sus intereses patrimoniales.

Afirman que la Administración debe “...*ejercer las acciones que estime convenientes ante la autoridad judicial y debe ser esta únicamente la que determine la procedencia o no de la inmovilización. No es competencia de su despacho determinar actos que aún no se discuten en sede judicial como fundamento para la inmovilización. (...) Siendo que la misma resolución que recurro, establece que no es competencia del Registro Público declarar la nulidad de los asientos registrales que han sido debidamente inscritos, tampoco puede ser competencia del mismo Registro inmovilizar una finca cuyo asiento registral no se haya declarado nulo ...*” (folios 191, 194 y 197).

Cuestionan los apelantes la suspensión temporal de estas diligencias respecto de la finca 131325, afirmando que ello resulta violatorio del debido proceso y del principio de igualdad

---

de trato porque ese inmueble se encuentra en la misma condición que todos los demás que fueron incluidos en los informes técnicos que dan pie a la resolución que recurren e indican que al propietario en cuestión debe notificársele como a todos los otros, por los medios que establece nuestra legislación, y que esa suspensión parcial otorga una ventaja indebida a su titular. Agregan que la resolución que recurren no fue notificada a todas las partes, que no consta en el expediente ninguna acta de notificación que cumpla con las formalidades establecidas en la Ley de Notificaciones y por ello debe anularse la resolución que impugnan.

Por su parte, el señor Gustavo Adolfo Sáenz Shelby en representación de **INVERSIONES GASACALD, S. A.** (folios 3256) en su condición de titular de la finca **135303**, manifiesta que la resolución que recurre no está dictada conforme a derecho. Al respecto, indica que en el folio 62 de esa resolución el Registro manifiesta que se intentó llegar a un acuerdo entre las partes, lo cual no corresponde a la verdad porque nunca fueron llamados a una conciliación o invitados a emitir un criterio o posición en este sentido. Expresa que la medida cautelar impuesta resulta desproporcionada y viola el derecho de propiedad porque no se indica el plazo que se mantendrá la inmovilización. En la resolución apelada se desprende que la administración no logró obtener prueba idónea que le permita demostrar que en efecto se dio un fraude registral o irregularidad en la propiedad que dio origen a la finca de su representada porque no se pudo obtener los expedientes administrativos de las informaciones posesorias, por ello no hay certeza de que en efecto se haya dado un fraude o no. Agrega que *“...De las pruebas aportadas y los argumentos de defensa realizados por las partes, no se puede concluir que estemos frente a una nulidad absoluta y evidente, requisito indispensable para poder declarar la nulidad de un acto administrativo, encontrándose así conforme a derecho. Tal afirmación tiene su fundamento en que la administración no logró obtener las copias de los expedientes administrativos que dieron origen a las informaciones posesorias. Lo cual implica que nos encontramos a lo mucho frente a una nulidad relativa. (...)la nulidad absoluta evidente y manifiesta debe ser dictaminada, previa y favorablemente, por la*

---

*Procuraduría o la Contraloría Generales de la República. (...) La Administración pública respectiva está inhibida por el ordenamiento infraconstitucional de determinar cuándo hay una nulidad evidente y manifiesta, puesto que, ese extremo le está reservado al órgano técnico-jurídico y consultivo denominado Procuraduría General de la República, como órgano desconcentrado del Ministerio de Justicia...*” (folios 3257, 3259, 3260) Concluye el señor Sáenz Shelby que al no tener acceso a los expedientes en que fueron tramitadas las informaciones posesorias, la administración no tiene prueba fehaciente de que la inscripción de la propiedad de su representada esté viciada de nulidad ni absoluta ni relativa y por ello debe mantenerse el acto administrativo que en su momento otorgó esos derechos; dado que “...lo alegado ha quedado demostrado no es trascendente, es criterio de esta representación que debe prevalecer la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora...” (folio 3261). Agrega que; de conformidad con el párrafo 4° del artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, la potestad de revisión y anulación de oficio; de los actos favorables al administrado, caduca para la Administración al año contabilizado a partir de su adopción, salvo que sus efectos perduren en el tiempo, siendo este un plazo rígido de caducidad que o admite suspensiones o interrupciones en aras de la seguridad jurídica de los administrados respecto de los derechos subjetivos que a su favor se hayan declarado y cita los dictámenes C-168-94 y C-117-95 emitidos por la Procuraduría General de la República el 2 de noviembre de 1994 y el 31 de mayo de 1995 respectivamente. Con fundamento en dichos agravios solicita se declare con lugar su recurso y se mantenga el acto administrativo de inscripción de su propiedad, libre de gravámenes, ratificando así los derechos de su representada.

En el mismo sentido, el licenciado Vianney Saborío Hernández en representación de **BIENES RAÍCES OCCIDENTALES CR S. A.**, (folios 3219, 96 y 189 de legajo de apelación) en calidad de titular de la finca 143399, manifiesta que lo resuelto por el Registro Inmobiliario amenaza los derechos y legítimos intereses de su representada porque ordena

imponer una medida cautelar sin cumplir con los requisitos de fondo y forma pertinentes. Afirma que en la resolución recurrida no se hace referencia al fundamento normativo para poder interponer la medida cautelar objeto de su recurso, ya que en el POR TANTO se señalan los artículos 1° de la Ley 3883, artículos 99 y 100 del Decreto Ejecutivo 26771-J y artículo 19 del Decreto Ejecutivo 35456-J, siendo que ninguno de esos artículos le brinda a la Subdirectora del Registro Inmobiliario la competencia para imponer esa medida cautelar, *“...sin que ello quiera decir que carece de la misma, sino que, simple y llanamente, se omitió tan importante fundamento, contradiciendo así lo dispuesto en el 99 del Decreto Ejecutivo n. 26771-J, Reglamento del Registro Público, en concordancia con el artículo 120, 121, 128, 131, 132, 133 y 229.2 de la Ley n. 6627, Ley General de la Administración Pública, y los numerales 153 y 155 del Código Procesal Civil...”* (folio 99)

Agrega que en la resolución que apela no se entra a conocer y resolver sobre todos y cada uno de los puntos objeto del debate, ya que no se aborda lo relativo a la pérdida del expediente administrativo por parte del actual INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER), y tampoco se pronuncia ni resuelve su alegato en torno a que el otrora INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACIÓN (ITCO) nunca se opuso a las diligencias ni alegara que los terrenos objeto de la información posesoria tramitada en vía administrativa eran de su propiedad. Adicionalmente, afirma que la resolución apelada deja en estado de indefensión porque se limita a señalar únicamente que en su contra cabe el recurso de apelación ante la Dirección del Registro Inmobiliario, pero no se incluye cuáles son todos los recursos procedentes, el órgano ante el cual deben interponerse y el plazo para ello, lo cual hace que la comunicación de este acto sea absolutamente nula de conformidad con los artículos 239, 245 y 274.1 de la Ley General de la Administración Pública.

Con relación a los aspectos del fondo de la resolución impugnadas, afirma que la medida cautelar dictada es resultado de un procedimiento administrativo concluido que se encuentra sujeta en forma indefinida *“...a un eventual proceso judicial que ni siquiera se sabe si será o no material y jurídicamente posible, debido a que la Procuraduría General de la República deberá examinar la viabilidad legal de interponer acciones judiciales en la sede contencioso-*

---

*administrativo y para lo cual tendrá que solventarse un límite temporal inquebrantable, so pena de no estar legitimado para interponer las acciones legales correspondientes – entiéndase un proceso ordinario de lesividad o el procedimiento reforzado si se entiende como nulidad evidente y manifiesta- ...” (folio 105 de legajo de apelación)*

Dentro de sus agravios, el licenciado Saborío Hernandez hace un extenso desarrollo sobre temas como: la instrumentalidad y provisionalidad de las medidas cautelares, presupuestos básicos como el *periculum in mora* (peligro en demora) y el *fumus boni iuris* (humo de buen derecho). No obstante, ese desarrollo es en forma general, sin entrar a analizar específicamente el caso concreto; sea la resolución que apela. Por último, indica el recurrente que lo resuelto en omiso en cuanto a una ponderación de los intereses en juego, por lo que solicita a este Tribunal centrar su atención en el hecho de que este tema no fue abordado por la autoridad registral en el caso bajo estudio y se admita su recurso, ordenando levantar la medida cautelar que impugna.

Se apersona también el señor Álvaro Quirós Morales en representación de **INVERSIONES SOFIDAN, S. A.** (folio 3264) en su condición de titular de la finca 133196, quien manifiesta que su representada adquirió el derecho sobre este inmueble al amparo de la publicidad y seguridad registral, de buena fe, cumpliendo con todos los requisitos que exige la ley, de acuerdo con el plano catastrado G-0857036-2003. Agrega que la Municipalidad de Santa Cruz en su oportunidad autorizó las construcciones que se levantaron en dicho bien y ha cobrado los cánones respectivos en cada trimestre, con lo cual ha ratificado y reconocido plenamente su existencia. Por ello, no es posible que a estas alturas se pretende limitar la libre disposición del dominio “...*pues además el transcurso del tiempo, con sus actos posesorios han consolidado todos los derechos sobre la tantas veces citada finca...*” (folio 3265). Afirma que, en caso de que se llegue a anular el acto administrativo (información posesoria administrativa) emitida en su oportunidad por el I.T.C.O., que dio origen a todos los títulos de propiedad sobre los inmuebles involucrados, debe ese derecho mantenerse

---

vigente en aplicación del artículo 853 del Código Civil, que establece: “Por prescripción positiva se adquiere la propiedad de una cosa”, y adicionalmente indemnizar a todos los propietarios por los daños y perjuicios ocasionados. Con fundamento en lo anterior, solicita que se ordene levantar la Advertencia Administrativa y se declare que su finca no traslapa con la zona marítimo terrestre, ya que ésta se adquirió de buena fe, con base en la publicidad Registral y con un plano debidamente catastrado, aprobado por el Instituto Geográfico Nacional y visado por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Santa Cruz, la que en su momento no lo objetó ni indicó que existiera ese traslape.

Se apersonan también, en condición de apelante adhesivo, las señoras **Cindy Badilla Meléndez, Hamsa Maya Isles, Donna May Hagert y Colleen Marie-Cronin Anfang**, representadas por la licenciada Esther Badilla Meléndez (folios 85 y 200 de legajo de apelación) en su condición de titulares de las fincas 131959, 133504 y 138940 de Guanacaste y manifiestan que la resolución impugnada no fue dictada conforme a la realidad de los hechos y a los derechos adquiridos por sus poderdantes, toda vez que sus derechos fueron adquiridos de acuerdo con las leyes vigentes; mediante escritura pública otorgada ante notario público autorizado y con base en planos catastrados que fueron debidamente aprobados por la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Santa Cruz, así como el Catastro Nacional; que es el órgano rector de la materia de planos, sin advertir anormalidad alguna respecto de que esos terrenos se encontraban dentro de la zona marítimo terrestre, con lo que se dio por sentado su legalidad y validez y . Con fundamento en lo establecido en el artículo 456 del Código Civil no es factible imponer una inmovilización a los inmuebles de sus representadas, sin haber acudido a la vía judicial a demostrar que existió una actuación irregular en su inscripción. En virtud de lo anterior, afirma que la resolución impugnada viola los derechos constitucionales de propiedad, de debido proceso y derecho de defensa, dado lo cual solicita sea revocada en todos sus extremos la resolución que apela y se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa consignada en esos inmuebles y por

---

consiguiente su inmovilización, declarando que éstas no se encuentran dentro de la zona marítimo terrestre, avalando los planos y escrituras que fueron inscritos en el Registro Inmobiliario.

También se apersonó ante este Tribunal el licenciado Julio Sánchez Carvajal en representación del **INDER** (114 de legajo de apelación) indicando que ratifica en todo la posición de su representado, según los documentos aportados a este expediente.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. I) SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE AL CASO BAJO ESTUDIO.** El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) entró en vigencia el 13 de octubre de 2009. Con él se establecen nuevos medios de saneamiento a efecto de abordar -bajo diversos procedimientos- la inexactitud de la Publicidad Registral, según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Con fundamento en lo señalado, siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada por el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 22 de julio de 2008, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del anterior Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

**II) SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.** Queda claro para esta Autoridad de Alzada que estas diligencias versan sobre terrenos que fueron titulados por sus poseedores al amparo de la **Ley No. 4545** de 20 de marzo de 1970, tal como lo evidencia el asiento de inscripción de las fincas **22763, 30318, 30320 y 31247 de Guanacaste**, que fueron reunidas originando la finca **31052**, de la cual provienen todas las fincas cuestionadas. Por ello, considera oportuno referirse al procedimiento de titulación ante el anterior ITCO,

---

denominado **Informaciones Posesorias Administrativas**, generadas a raíz de la promulgación de la Ley No. 4545 que es la ley que *“Establece requisitos de titulación de bienes inmuebles ante el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO)”*, así como la desafectación temporal de una parte de la zona marítimo terrestre, permitida por la **Ley No. 4558** de 22 de abril de 1970, que es la *“Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre”*.

Con relación a las normas que han afectado la definición de esta zona ya se ha pronunciado en forma reiterada este Órgano Colegiado. Dentro de otros, en el **Voto N° 948-2011** de las 14:50 horas del 22 de noviembre de 2011, en el que se indicó:

**“...II.- ASPECTOS GENERALES SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.** En nuestro país, desde el año 1828 (mediante la Ley No 162, del 28 de junio de 1828 y el Reglamento General de Hacienda, Decreto No. 12 del 10 de diciembre de 1839) se reservó una **milla marítima** en las costas de ambos mares para fines que se estimaron de utilidad general (marina, pesquería y salinas), constituida originalmente por una franja de 1672 metros, a partir de la pleamar ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Aguas (Ley No. 276 del 27 de agosto de 1942):

*“Artículo 69.- Por zona marítima se entiende el espacio de las costas de la República que baña el mar en su flujo y reflujo y los terrenos inmediatos hasta la distancia de una milla, o sean mil seiscientos setenta y dos metros, contados desde la línea que marque la marea alta.*

*Esta zona marítima se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas, con un ancho de doscientos metros desde cada orilla, contados desde la línea que marque la marea alta...”*

Es así como, desde nuestros primeros años de vida independiente, -tanto en dicha Ley No. 162 como en el Código General de 1841- se atribuye a esta zona la característica de demanialidad. En este sentido, y según lo cita la Procuraduría General de la República en Opinión Jurídica No. 006-J de 14 de enero de 2005, nuestra Sala Constitucional en Voto No. 447-1991 de las 15:30 horas del 21 de febrero de 1991 afirmó que:

*“...El carácter demanial de la zona marítimo terrestre (o ribera marina como se le denominó antiguamente) se reconoce desde tiempo inmemorial, y el Derecho Romano mismo recoge ese status, como "res communes" y "extra commercium". En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter público de esa franja, como una prolongación de la propiedad del Estado en la zona marina adyacente al territorio nacional, en la que ejerce su soberanía. (...) Así quien pretenda por medios no autorizados ejercer un uso privativo de esa zona tendrá vedada la posibilidad de consumarlo, pues es aceptado también, desde tiempo inmemorial que se trata de bienes imprescriptibles en favor de particulares y que están fuera del comercio. (...)”* (El destacado no pertenece al original).

La longitud de esa área ha sido modificada por varias desafectaciones legales posteriores, tal es el caso de las Leyes No. 19 de 12 de noviembre de 1942 y No. 201 de 26 de enero de 1943, que la redujeron a 200 metros en el litoral Atlántico y en el litoral Pacífico, respectivamente, producto de lo cual, el resto de los 1672 metros dejaron de ser de dominio público desde el momento en que pudieron ser reducidos a dominio privado.

Mediante la Ley No. 2825 de 14 de octubre de 1961, se mantiene la longitud de zona inalienable y no susceptible de adquirir por denuncia o posesión. Sin embargo, se permitió a quienes tuvieran un título legítimo, adquirir los terrenos ubicados en el área

restante de la anterior milla marítima, es decir, exceptuando los terrenos comprendidos en los 200 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares y en los 50 metros de ancho a lo largo de ambas márgenes de los ríos navegables. Bajo la vigencia de esta Ley, se utiliza la zona marítimo terrestre mediante contratos de arrendamiento otorgados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización, conceptualizándola como parte de la propiedad agrícola del Estado. No obstante, con el transcurrir del tiempo, nuestras playas fueron evidenciando un potencial turístico superior al agropecuario e incluso algunas poblaciones costeras fueron adquiriendo características de urbanas.

Es por lo anterior que los contratos celebrados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) comenzaron a abarcar todo tipo de campos; como el turístico, industrial y de recreo, y por ello mediante la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, (Ley No. 4558 de 22 de abril de 1970), se transfiere parte de su competencia hacia otros entes cuya especialidad en la materia les hacían más aptos para regularla, tal es el caso del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y el Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo (INVU), poniendo *bajo el dominio de las municipalidades respectivas, las áreas urbanizables o aprovechables turísticamente de la zona marítimo terrestre* (artículo 1° de Ley 4558), pero manteniendo como zona inalienable los 50 metros de la zona (artículo 6 de Ley 4558).

Es así como esta ley desafectó del carácter de bien de dominio público todas aquellas áreas que el ICT declaró como zonas turísticas y las que el INVU declaró zonas urbanas (de conformidad con la Ley de Planificación Urbana), permitiendo en su Transitorio III el otorgamiento de título a quienes demostraran haber poseído por más de treinta años:

*“...Con esta Ley vino prácticamente a desafectarse del dominio público una parte significativa de la zona marítimo terrestre, restando de ella con carácter*

*demanial sólo la franja de cincuenta metros a partir de la pleamar ordinaria (artículo 6°), hoy llamada zona pública.*

*Los otros ciento cincuenta metros contiguos a ésta se declararon susceptibles de apoderamiento particular a través de dos vías: mediante venta, cuando se hubiere arrendado un terreno por un período superior a los diez años (artículo 8°), y por posesión de más de treinta en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueño, para lo cual podían aprovechar, creando con ello una ficción jurídica, el tiempo transcurrido como arrendatarios (Transitorio III)...” (Dictamen de la Procuraduría General de la República No. 157-95 de 07 de julio de 1995)*

No obstante, mediante Ley No. 5602 el 04 de noviembre de 1974, es suspendida la vigencia de dicha Ley No. 4558, y por ello no logra concretarse la posibilidad de adquirir bienes en la zona de 150 metros por medio de venta. Sin embargo, si fue utilizada la segunda posibilidad de apoderamiento, sea el establecido en el Transitorio III, hasta su derogatoria por la Ley No. 4847 de 04 de octubre de 1971. Es por esta razón que en nuestro país existen terrenos ubicados dentro de los 150 metros de la zona marítimo terrestre que se encuentran inscritos a nombre de particulares, quienes lograron titularlas durante la vigencia del relacionado Transitorio III de la Ley No. 4558.

Así las cosas, es hasta que se promulga la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley No. 6043 de 02 de marzo de 1977 y su Reglamento, que se da una específica tutela jurídica de la zona marítimo terrestre, definiéndola en su artículo 9°; con las excepciones allí mismo indicadas, como *la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria, así como los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja, y 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. Estableciendo además; en su artículo 1°, que ésta constituye parte del patrimonio nacional, que pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible, y luego en su artículo 7°, 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 ningún medio...” (Voto N° 948-2011)*

Queda claro entonces que mediante **Ley 4847** de 04 de octubre de 1971 **se deroga el relacionado Transitorio III de la Ley 4558** y por ello algunos poseedores no lograron adquirir bienes en la zona de 150 metros, por no alcanzar a titularlas durante su vigencia, tal como lo expresa la Procuraduría General de la República en la Opinión Jurídica **OJ-078-98** de 18 de setiembre de 1998, que en lo que interesa indica:

***“...I.- TERRENOS INSCRITOS AL AMPARO DEL TRANSITORIO III DE LA LEY DE URBANIZACION TURISTICA DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.***

*[...]*

*La posibilidad otorgada por el Transitorio citado fue de corta duración, pues debido a los graves abusos cometidos en detrimento de la franja demanial costera, fue derogado por Ley N° 4847 de 4 de octubre de 1971, artículo 1°, publicada en La Gaceta N° 206 del 14 de octubre de ese mismo año.*

*[...]*

***Así las cosas, las diligencias de información posesoria presentadas a los tribunales de justicia a partir del 12 de mayo de 1970 antes del 14 de octubre de 1971, pudieron seguirse tramitando y hasta obtener sentencia aprobatoria si cumplían con los***

---

*requisitos exigidos por el Transitorio III de la Ley 4558 y la Ley de Informaciones Posesorias...”* (Opinión Jurídica OJ-078-98, agregado el énfasis).

Con relación a la **protección de la zona marítimo terrestre**, en el artículo 1° de la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Ley N° 6043 de 02 de marzo de 1977), se dispone que **es obligación de todos los habitantes de nuestro país** y específicamente de todas las instituciones públicas que en razón de 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 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.

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.*

(...)

*Ahora bien, es evidente que las atribuciones que la ley asigna a la Oficina de Catastro Nacional no alcanzan para desvirtuar títulos legítimos inscritos que hubieren sido extendidos por autoridad competente y en cuyo trámite se hayan observado todos los requisitos que la normativa jurídica dispusiera al momento. En ese orden de ideas, y conforme se indicó al inicio, el Transitorio III de la Ley No. 4558 permitía titular lotes o fincas en la zona marítimo terrestre, salvo la zona de cincuenta metros contigua a la pleamar ordinaria, a todas aquellas personas que demostraran haberlos poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños por más de treinta años, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles durante parte de ese tiempo como arrendatarios. Por lo que, **ante propiedades inscritas al amparo de ese Transitorio**, cuyas diligencias de información posesoria hayan sido presentadas durante su vigencia, y en las que se hubiere cumplido con los requisitos en él elencados, **la Oficina de Catastro no puede tomar ninguna medida contraria a su integridad registral...**” (Dictamen No. 050-96 de 26 de marzo de 1996 de la Procuraduría General de la República. Agregado el énfasis)*

**III) SOBRE LAS INFORMACIONES POSESORIAS ADMINISTRATIVAS.** Por otra parte, en el año 1970, mediante la Ley N° 4545 del 20 de marzo de 1970 se abrió la posibilidad de promover informaciones posesorias ante el Instituto de Tierras y Colonización, son las denominadas **Informaciones Posesorias Administrativas**.

Respecto de ellas, en el **dictamen 053-2006** del 14 de febrero de 2006, la Procuraduría General de la República hace un análisis histórico, indicando:

*“...Bajo la Ley No. 139 de 14 de julio de 1941 se promulga la Ley de Informaciones Posesorias, la que, con múltiples reformas posteriores, se mantiene vigente hasta nuestros días. Tal normativa establece un procedimiento ante los tribunales de justicia para la inscripción en Registro Público de terrenos carentes de un título inscribible de dominio y cuyos dueños lo hayan poseído por un período igual o*

*superior a diez años de manera quieta, pública e ininterrumpida, dando así contenido al artículo 479 del Código Civil que dispone que “el propietario que careciere de título escrito de dominio, podrá inscribir su derecho, justificando previamente su posesión por más de diez años [...] Como una excepción al procedimiento que establece la Ley de Informaciones Posesorias, se dicta la **Ley No. 3971 de 11 de octubre de 1967** que “autoriza al Instituto de Tierras y Colonización para otorgar por una sola vez a cada persona física, títulos de propiedad, inscribibles en el Registro Público, a los poseedores de parcelas de reservas nacionales que sean enajenables y de fincas rurales no inscritas, cuya extensión no sea superior a cincuenta hectáreas” (artículo 1°).*

*[...]*

*Es así como se promulga, dos años después, la Ley No. 4545 de 20 de marzo de 1970, denominada popularmente “Ley de informaciones posesorias administrativas”, constituyéndose en un procedimiento paralelo al de la Ley de Informaciones Posesorias de 1941 en el tanto elimina los límites para acceder a la titulación que establecía la Ley No. 3971 (la que también deroga, artículo 25), quedando a juicio del promovente determinar a qué procedimiento se acoge para titular su finca (artículo 24 de la Ley No. 4545), y por ende, ante qué sede, si la judicial o la administrativa con el Instituto de Tierras y Colonización. [...]*”

Esta Ley N° 4545 fue posteriormente derogada dos veces, en el año 1978 por la Ley N° 6237 de 2 de mayo de 1978 y luego por la Ley No 6734 de 29 de marzo de 1982.

En resumen, la zona marítima fue reservada como un bien demanial –y por ello imprescriptible en favor de particulares- desde el año 1828 con la **Ley N° 162** del 2 de junio de 1828 así como mediante la Ley de Aguas (**Ley No. 276** del 27 de agosto de 1942) en donde fue constituida como “milla marítima” (una franja de 1672 metros). Esta franja se

---

redujo a 200 metros en ambos litorales en los años 1942 y 1943, y el resto de esos 1672 metros dejaron de ser un bien de dominio público.

En el año 1961 (**Ley No. 2825**) se permitió adquirir los terrenos ubicados en el área restante de la anterior milla marítima a quienes tuvieran un título legítimo, pero siempre exceptuando los 200 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares y en los 50 metros de ancho a lo largo de las márgenes de los ríos navegables. No obstante, con la **Ley No. 4558** de 22 de abril de 1970 (**Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre**) se permitió establecer contratos de arrendamiento otorgados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) en los 150 metros de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, pero siempre exceptuando los 50 metros de la zona inalienable. En su artículo 8 se hizo posible la adquisición por venta cuando se hubiere arrendado un terreno por un período superior a los diez años y en su Transitorio III el otorgamiento de títulos a quienes demostraran una posesión de más de treinta años.

Sin embargo, en el año 1971 (**Ley 4847**) se deroga ese Transitorio III y por ello únicamente era posible continuar con el trámite de aquellas Informaciones Posesorias; en terrenos ubicados en los 150 metros de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre, que hubieran sido **presentadas ante los Juzgados respectivos entre el 12 de mayo de 1970 y antes del 14 de octubre de 1971.**

De este modo, es fácil concluir que las Informaciones Posesorias Administrativas autorizadas por la **Ley N° 4545** del 20 de marzo de 1970 que podían promoverse afectando la zona marítimo terrestre fueron únicamente las presentadas ante el Instituto de Tierras y Colonización entre el 12 de mayo de 1970 y el 14 de octubre de 1971, toda vez que esta Ley en ningún momento permitió el otorgamiento de títulos de propiedad en zonas inalienables, ya que en su artículo primero establece que puede solicitarlo el poseedor que ostente la

---

**calidad de dueño**, demostrando su **posesión de buena fe**, que haya sido ejercida en forma continua y pacífica por más de diez años.

**QUINTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.** Respecto de la primer inconsistencia encontrada por el Registro Inmobiliario, en el sentido de consignar como gravamen que las fincas objeto de estas diligencias se encuentran ubicadas en la Zona Marítimo Terrestre, resulta claro que existe prueba técnica que evidencia en forma contundente que todas las fincas objeto de estas diligencias provienen de la finca reunida 31052 y presentan sobreposición con la zona restringida y ello no ha sido objeto de discusión ni rebatido por ninguno de los recurrentes.

Lo anterior deriva de los diversos informes técnicos elaborados por el Departamento de Estudios Especiales del Catastro Nacional y por el Subproceso de Conciliación Catastral, así como del montaje realizado por el Instituto Geográfico Nacional, en donde se estableció debidamente la ubicación de los mojones que delimitan claramente la zona pública, de los cuales se concluye que los planos que grafican las fincas del Partido de **Guanacaste: 31052, 125197, 130482, 130483, 131087, 131326, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 134350, 134351, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 135490, 135760, 135889, 135890, 136958, 137614, 137631, 137943, 138940, 143399, 146935, 147334, 150400, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 152554, 153515, 153895, 156368, 202850**, contienen una afectación a la zona restringida de la zona marítima terrestre.

En este sentido, si bien es cierto la Ley 4558 del 22 de abril de 1970; es decir la “Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre”, en su Transitorio tercero desafectó los 150 metros contiguos a la zona pública permitiendo la titulación privada de terrenos ubicados en la zona restringida por el hecho de ostentar su posesión en forma quieta, pública pacífica y a título de dueño por más de 30 años. Se reitera, su Transitorio III fue derogado en

octubre de 1971 y algunas de las fincas que dieron origen a la reunida con matrícula 31052; sean las fincas 30318, 30320 y 31247, fueron tituladas de conformidad con la Ley N° 4545, e inscritas en virtud de Sentencias dictadas por el entonces Instituto de Tierras y Colonización en los meses de enero y marzo de 1973, es decir en fecha posterior a la derogatoria indicada, en octubre de 1971.

Los planos de los inmuebles que dan origen a la finca reunida evidencian que:

Finca	Plano	Área titulada	Afectación a la zona marítimo terrestre
<b>22763</b>	<b>G-4891-1968</b>	<b>827.211.00 m2</b>	no incluye parte de la zona marítimo terrestre propiedad de El Estado.
<b>30318</b>	<b>G-9783-1971</b>	<b>543.122.40 m2</b>	incluye parte de la zona marítimo terrestre, ya que colinda al sur y oeste con la zona inalienable de 50 metros propiedad de El Estado.
<b>30320</b>	<b>G-1821-1971</b>	<b>40.114.98 m2</b>	incluye parte de la zona marítima ya que colinda al norte, sur y oeste con la zona inalienable de 50 metros propiedad de El Estado.
<b>31247</b>	<b>G-47244-1961</b> Área total del plano 1130.022.03 m2 sí incluye la faja marítima	<b>1.111.008.28 m2</b>	no incluye la zona marítima ya que colinda al sur y oeste con la faja de 150 metros propiedad de la Municipalidad de Santa Cruz
<b>31052</b> (reunida)	<b>G-2131-1974</b>	<b>2521.456.66 m2</b>	Si afecta porque son 6 porciones: 1 a 4 son de dominio municipal (200 m de la zona marítimo terrestre) y porciones 5 y 6 son terreno de potrero

---

Por su parte, la autoridad registral admite que después de los estudios realizados y de los informes solicitados al actual INDER, no se tiene claro el origen de esta inconsistencia, es decir: “... *si las áreas tituladas en las fincas que sirvieron de origen a la finca del Partido de Guanacaste 31052 podían o no legítimamente abarcar áreas correspondientes a la zona marítimo terrestre...*” (folio 3065), por ello, en virtud de que lo único demostrado es el hecho de que efectivamente esas fincas abarcan la zona restringida, lo procedente es publicarlo de ese modo en los asientos registrales respectivos y comunicar de esta situación a la Procuraduría General de la República a efecto de que sea ese órgano consultivo quien valore si existen elementos que ameriten un proceso ordinario de lesividad, lo cual comparte este Órgano de Alzada.

Con relación a la **segunda inconsistencia** detectada, sea la **doble inmatriculación** existente entre las fincas 22763, 30318, 30320 y 31247 (que se reunieron formando la finca del partido de Guanacaste 31052) y las fincas del Partido de Guanacaste matrícula 19996, 19998 y 20000 propiedad del Instituto de Desarrollo Rural; en adelante “el Instituto” o “INDER”. Resulta claro que todo se originó con la finca **31502** -que se configura como el tronco común de todas las demás- la cual nació con un área de 2.521.456,66 metros cuadrados en 1975 y en su colindancia oeste se indica la faja de cincuenta metros propiedad del Estado, sin un plano catastrado que la describa.

En cuanto a la doble inmatriculación, la autoridad registral se fundamenta en el informe técnico recibido en esa Dirección el 18 de agosto de 2011 (ver Resultando trigésimo cuarto, folios 848 a 860 tomo IV) y a los montajes contenidos en el oficio **RIM-CT-CARTO-2014-152** del 1° de agosto de 2014 (hecho probado LXXII, folios 1681 a 1685 tomo VII ) en los cuales se determina que las fincas de **Guanacaste: 31052, 125197, 130482, 130483, 131087, 131325, 131326, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 134350, 134351, 135117,**

135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 135490, 135760, 135889, 135890, 136958, 137614, 137631, 137943, 138940, 143399, 146935, 147334, 150400, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 152554, 153515, 153895, 156368, 202850, refieren en la materialidad al mismo espacio físico que ocupan las fincas 19996, 19998 y 20000 que son propiedad del INDER.

En este sentido, con fundamento en los estudios técnicos indicados en el párrafo anterior, así como de los aportados por el Instituto, este Tribunal considera oportuno el siguiente análisis de los inmuebles doblemente inmatriculados y que según lo indica la Msc. Magda Violeta Reid Vargas; del área de escrituración y Notariado del entonces Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), en sus oficios **AEN-567-010** de 10 de diciembre de 2010 (folio 749 tomo IV) y **AEN-461-2011** de 9 de noviembre de 2011 (folio 1287 a 1290, tomo VI), en los cuales afirma que las parcelas 4-22, 4-22A y 4-21 corresponden al Asentamiento San Juanillo, ubicado en el cantón de Santa Cruz, distrito Cuajiniquil, que fue adquirido por ese Instituto el 25 de marzo de 1968 y que previo al procedimiento de información posesoria generaron las fincas:

Parcela	Matrícula	Plano
4-22	19998	G-3250-1968
4-22 A	20000	G-3251-1968
4-21	19996	parte de plano G-3248-1968
4-21 A	No generó título de propiedad	parte de plano G-3248-1968

Estas mismas áreas de terreno fueron tituladas posteriormente formando las fincas 22763 (Parcela 4-22-A), 30318 (Parcela 4-22), 30320 (Parcela 4-21) y 31247, siendo que:

**1) La Parcela 4-22** se inscribió el 11 de junio de 1968 (folio 1882 tomo VIII) a nombre del ITCO con matrícula **19998-000** (folio 776 y 854 tomo IV) con un **área de 218.350.82 m<sup>2</sup>**

---

como producto de la división de finca 19184 y aunque en dicho asiento no se indica plano, en la realidad está graficada en el plano **G-3250-68** (f. 775 tomo IV) cuya área total; incluyendo la zona marítima, es de 500.061.64 m<sup>2</sup>, siendo que la faja marítima mide 281.710.82 m<sup>2</sup> por lo que lo titulado se encuentra **fuera de la zona marítimo terrestre** (f. 1288)

Esta misma porción de terreno se inscribe el 20 de diciembre de 1973 con matrícula **30318-000** a nombre de Tierras del Mar S. A. según diligencias de **información posesoria** tramitadas ante el ITCO de conformidad con la **Ley N° 4545 de 1970**, mediante sentencia dictada por ese Instituto el 4 de enero de 1973 (folio 417-419 tomo II). Nace con un área de **543.122.40 m<sup>2</sup>** de conformidad con el plano **G-9783-1971** que según informe técnico de 18 de agosto de 2011 (folio 851) no consta en Sistema de Inscripción de Planos del Registro (SIP) e **incluye parte de la zona marítimo terrestre**, ya que colinda al sur y oeste con la zona inalienable de 50 metros propiedad de El Estado.

**2) La parcela 4-22A** fue inscrita el 11 de junio de 1968 (folio 1884, Tomo VIII) a nombre del ITCO con la matrícula **20000-000** (folio 773 tomo IV). Nace con área de **834.501.39 m<sup>2</sup>** y aunque en su asiento registral no se indica plano -tal como afirma la Msc. Reid Vargas a folio 1288 (tomo VI)- está representada por el plano **G-3251-1968** (folio 772) también como como parte de la división de la finca 19184. Incluyendo la zona marítima mide **880.906.36 m<sup>2</sup>** (folio 1288), dentro del área titulada no se incluyó la zona marítima que tiene un área de **46.404.97 m<sup>2</sup>**, sea que **no se tituló la faja marítima**.

Esta misma porción de terreno se inscribe el 23 de junio de 1971 con matrícula **22763-000** a nombre de José Luis Jiménez Alcalá, según diligencias de **información posesoria** tramitadas ante el Juez Civil de Santa Cruz de conformidad con la Ley N° 139 de 1941, mediante sentencia dictada por esa autoridad el 10 de diciembre de 1970 (folios 413-415 tomo II). Nace con un área de **827.211.00 m<sup>2</sup>** de conformidad con el plano **G-4891-1968** (folio 428).

---

De acuerdo a las colindancias indicadas en su inscripción original **esta finca no incluye parte de la zona marítimo terrestre propiedad** de El Estado.

**3) La parcela 4-21** fue inscrita el 11 de junio de 1968 (folio 1880, Tomo VIII) a nombre del ITCO con la matrícula **19996-000** (folio 769 tomo IV). Nace con área de **824.369.32 m2** y aunque en su asiento registral no se indica plano -tal como afirma la Msc. Reid Vargas a folio 1288 (tomo VI)- está representada por una parte del plano **G-3248-1968** que grafica tanto esta parcela 4-21 como la parcela 4-21 A con área total de 1137.248.67 m2 (folio 768 tomo IV) también como parte de la división de la finca 19184. Bajo esta matrícula se titularon solo 824.369.32 m2 que están **fuera de la zona marítimo terrestre** (ver informe INDER a folio 1288 Tomo VI), ya que la faja marítima está conformada con la **parcela 4-21A** (37028.20 m2) y una parte de la **parcela 4-21** (275.856.10 m2) (folio 854 tomo IV)

Esta misma porción de terreno se inscribe el 20 de diciembre de 1973 con matrícula **30320-000** a nombre de Tierras del Mar S. A., según diligencias de información posesoria tramitadas ante el ITCO según Ley N° 4545 de 1970 y mediante sentencia dictada el 5 de enero de 1973 (folios 420-422 tomo II). Nace con un área de **40.114.98 m2** de conformidad con el plano **G-1821-1971**. De acuerdo con el informe técnico del 18 de agosto de 2011 (folio 851 tomo IV) no consta en Sistema de Información de Planos (SIP) e **incluye parte de la zona marítima** ya que colinda al norte, sur y oeste con la zona inalienable de 50 metros propiedad de El Estado.

**4) La finca 31247-000** se inscribe el 18 de febrero de 1975 nace a nombre de Erwin Leer Bonilla y nace por información posesoria tramitada ante el ITCO según Ley N° 4545 de 1970 mediante sentencia dictada el 6 de marzo de 1973 (folio 423-425 tomo II) y **no incluye la zona marítima** ya que colinda al sur y oeste con la faja de 150 metros propiedad de la Municipalidad de Santa Cruz. Tiene un área de **1111.008.28 m2** de conformidad con parte

---

del plano **G-47244-1961** (folio 429) que mide en total 1130.022.03 m<sup>2</sup> considerando allí la faja marítima que no fue titulada.

De la información contenida en el asiento original de la finca **31052** de Guanacaste, así como del informe técnico emitido por el Catastro en agosto de 2011 (folio 853 tomo IV) se evidencia que nace de la reunión de los inmuebles: 22763, 30318, 30320 y 31247 (folio 426 tomo II) con una medida de **2521.456.66 m<sup>2</sup>**, se encuentra dentro del Proyecto Agropecuario denominado “San Juanillo” que pertenecía al ITCO hoy INDER y; aunque en su asiento inicial no se indica un plano, está graficada en el **plano G-2131-1974** (folio 241 tomo I) en el cual se **incluyen los 150 metros de la zona marítima como de dominio municipal** y se indica que corresponde a la reunión de las fincas 22763, 30318 y 30320. Adviértase que no se incluye la finca 31247 además de que **traslapa las fincas 19996, 19998 y 20000** del indicado Instituto.

Asimismo, queda claro que las fincas reunidas 30318, 30320 y 31247 fueron tituladas en aplicación de la Ley No. 4545, mediante diligencias de Información Posesoria aprobadas por el ITCO en sentencias dictadas en el año 1973 y la finca 22763 por la Ley No 139 promovida ante el Juez Civil de Santa Cruz en sentencia dictada en el mes de diciembre del año 1970.

Recuérdese que; de esas fincas reunidas, las matriculadas con **30318-000** (plano G-9783-1971) y **30320-000** (plano G-1821-1971) tituladas por Tierras del Mar S. A. **incluyen parte de la zona marítimo terrestre**; no así las fincas 22763 y 31247. Sin embargo, no ha sido posible determinar si los procedimientos promovidos ante el entonces ITCO hayan iniciado entre el 12 de mayo de 1970 y el 14 de octubre de 1971, dado lo cual no puede afirmarse que las áreas de la zona restringida contenidas en la finca reunida con matrícula 31052 de Guanacaste, hayan sido válidamente incluidas en esos títulos.

---

Aunado a lo anterior, en el plano **G-2131-1974** que grafica la finca **31052** se puede verificar que se trata de un terreno dividido en 6 porciones, de las cuales: las enumeradas 1 a 4 son zonas de dominio municipal, que corresponden a los 200 metros de la zona marítimo terrestre y las enumeradas 5 y 6 son terreno de potrero (folio 241 tomo I).

Posteriormente, de la finca reunida se fueron segregando diversos lotes que dan origen a las que son objeto de estas diligencias administrativas, siendo que el principal argumento esbozado por las representaciones de los apelantes consiste en que la titulación de las fincas originarias se hizo de conformidad con lo dispuesto en las **Leyes 4545 y 139 (Ley de Informaciones Posesorias)** y que no existen en el expediente elementos que permitan refutar que en esos procedimientos de información posesoria se hayan cumplido todos los requisitos legales establecidos, afirmando que al momento de titularlas en su título sí se incluían los 150 metros de la zona restringida y por ello es un título válido y eficaz, en razón de lo cual todas las segregaciones resultantes se encuentran a derecho.

Sin embargo, de conformidad con lo expuesto en el Considerando anterior, ha quedado claro que: no es que la Ley 4545 permitiera titular en esas condiciones, sino que **la posibilidad de obtener ese título dentro de la zona restringida se instauró en el Transitorio III de la Ley 4558, que quedó eliminado el 14 octubre de 1971**, fecha en que entró en vigencia la Ley 4847 y en razón de ello no puede afirmarse; sin lugar a dudas, que las sentencias dictadas por el ITCO en 1973, hayan otorgado válidamente esos títulos sobre los 150 metros de zona restringida de la zona marítimo terrestre, toda vez que no se ha demostrado que las respectivas diligencias de Información Posesoria se iniciaran entre el 12 de mayo de 1970 y el 14 de octubre de 1971 y, más bien, en los planos empleado para esas titulaciones (**G-9783-1971 y G-1821-1971**) se indica en forma expresa que las áreas de la zona marítimo-terrestre son “zonas de dominio municipal”, lo que nos da un indicio de que en esos procedimientos administrativos esas áreas fueron consideradas demaniales y no parte del título originario de las fincas **30318 y 30320 y en razón de ello no resulta de recibo este agravio**; esgrimido

por los representados por los licenciados Adolfo Espinoza Aguirre, Gustavo Adolfo Sáenz Shelby, Vianney Saborío Hernández, Álvaro Quirós Morales y Esther Badilla Meléndez, así como los apelantes Marianella Quesada Argüello y Guido Gerardo Quesada Maroto, independientemente de que las eventuales transgresiones hayan sido admitidas y tramitadas por el anterior ITCO (hoy INDER) y por el Registro al inscribir esos títulos.

A mayor abundamiento, recuérdese que el plano catastrado es la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en nuestro territorio y por ello resulta el único medio técnico idóneo capaz de determinar su ubicación, siendo que en el informe técnico del 18 de agosto de 2011 (folio 851 tomo IV) se revela que los planos en que se funda la titulación de las fincas **30318** (plano **G-9783-1971**) y **30320** (plano **G-1821-1971**) no constan en el Sistema de Inscripción de Planos del Registro (SIP) y tampoco en el Libro de registro de las Inscripciones de planos de la provincia de Guanacaste correspondientes a los años de 1938 a 1972; lo cual constituía un requisito obligatorio para tramitar las diligencias de información posesoria. Lo cual constituye una inconsistencia que debe ser valorada, toda vez que la Ley 4545 en su artículo 8 disponía que para ese trámite debía necesariamente contarse con un plano que describiera el bien:

*“Artículo 8. El titulante necesariamente deberá aportar:*

*(...)*

*b) Un plano que determine la situación y medida superficial de la finca; nombre y apellidos de los colindantes; área cultivada, con mención de los cultivos y de los bosques, en su caso; la medida lineal de los linderos y las superficies ocupadas por precaristas, si los hubiere. El plano deberá indicar los linderos naturales y las secciones cercadas, expresando en qué consisten aquéllos y de qué clase de cercas se trata...”*

Producto de lo anterior, en el plano **G-2131-1974**, que grafica la finca reunida se incluyen los 150 metros de zona restringida bajo dominio de la Municipalidad de Santa Cruz, tal como

---

ha quedado debidamente demostrado en virtud de los informes técnicos que fueron elaborados por el Área de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, en cuya elaboración se contó con comprobación de campo y se hicieron las consultas al Instituto Geográfico Nacional sobre la demarcación de la zona marítimo terrestre mediante mojones, lo cual no ha sido desvirtuado por ninguna de las partes involucradas.

Resulta claro que no es el interés del Registro Inmobiliario ni de este Tribunal, ordenar la nulidad de las fincas, toda vez que, tal como afirman los representados por los licenciados Espinoza Aguirre, Sáenz Shelby, Saborío Hernández, Quirós Morales, Badilla Meléndez, así como los apelantes Marianella Quesada Argüello y Guido Gerardo Quesada Maroto, siendo ambas instituciones carecen de competencia para ello, ya que; de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, ésta es una potestad que solamente tienen los Tribunales de Justicia. No obstante, deben recordar los estimables profesionales que, ante la posibilidad de algún error o inconsistencia que pueda detectarse en la publicidad registral, nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de **consignar medidas cautelares administrativas**, tales como el Aviso Catastral, la Nota de Prevención inexactitud extrarregistral, la Nota de Advertencia Administrativa y la Inmovilización, de acuerdo con los presupuestos específicos de cada caso.

En este caso en concreto, considera este Tribunal que resulta aplicable la consignación de una medida cautelar de **inmovilización por inexactitud extrarregistral**, en razón de que existe una **doble inmatriculación** de los terrenos titulados a favor de particulares y los inmuebles que a esta fecha se encuentran inscritos a favor del actual Instituto de Desarrollo Rural (INDER), dado que lo procedente es ventilar este asunto en la sede jurisdiccional y en este sentido, también se avala la decisión del Registro de notificar a la Procuraduría General de la República a efecto de que sea esa entidad quien determine si los hechos tenidos por demostrados en este caso ameritan el inicio de un proceso de lesividad, por tratarse de una sobreposición con terrenos inscritos a favor del INDER y que traslapan con la zona marítimo

---

terrestre, dada la protección especial que se le ha conferido y la obligación de protegerla que tienen no solo las instituciones públicas, sino de todos los habitantes de nuestro país, sin que por ello se evidencie una actuación imparcial.

Alega el licenciado Sáenz Shelby que en la resolución recurrida se afirma que el Registro intentó llegar a un acuerdo entre las partes pero que sus representados nunca fueron llamados a una conciliación o a emitir un criterio o posición en este sentido. Al respecto, consta en este expediente que la Dirección del Registro Inmobiliario hizo un esfuerzo por la subsanación de las inconsistencias encontradas en estas diligencias administrativas. Sin embargo, ello no fue posible y por ello no resultaba procedente llamar a una conciliación.

En este sentido véase que mediante los oficios: **RIM-RN-0257-2013** de 05 de junio de 2013 (folio 1660 tomo VII), **RIM-RN-0101-2014** de 13 de marzo de 2014 (folio 1658 tomo VII), y **RIM-RN-0154-2014** (folio 1673 tomo VII) solicitó al licenciado Víctor Julio Carvajal Garro; en su condición de **Presidente Ejecutivo del Instituto de Desarrollo Rural**, valorar la posibilidad de que: *“...tomando en consideración que de las cuatro fincas que originan la finca del Partido de Guanacaste 31052, tres de ellas fueron titulaciones otorgadas por el otrora ITCO; y que se encuentra doblemente inmatriculadas sobre las fincas 19996, 19998 y 20000 que siempre han estado bajo la titularidad del INDER, sin movimientos registrales posteriores; se analizara la posibilidad de solicitar el cierre de las fincas que se encuentran bajo la titularidad de dicho Instituto, al corresponder a áreas que fueron otorgadas a particulares al amparo de lo que establecía la Ley número 4545...”*

Al respecto se pronunció la representación del relacionado Instituto, mediante oficio **AEN-125-2014** de 06 de junio de 2014 (folios 1675 a 1677 tomo VII), indicando que:

*“...no procede cancelar las fincas 19998-000, 20000-000 y 19996-000, cuyo titular es el Instituto de Desarrollo Rural, las que fueron creadas a derecho en tanto no comprenden porción alguna de la Zona Marítimo Terrestre pues en los planos*

*asignados a esta fue debidamente excluida esta área, amén de que nacieron primero que las fincas referidas, (...)*

*No es posible acceder a la cancelación de las fincas de repetida cita porque de lo contrario estaríamos avalando una situación anómala que se da con la creación de la finca 31052 que incluye una porción de la Zona Marítimo Terrestre, situación que debe ser aclarada debidamente por el Registro Inmobiliario.*

**DOCUMENTAL**

*ANEXO copia del historial de San Juanillo donde consta que dicho asentamiento fue adquirido por el Estado mediante expropiación y se traspasó gratuitamente al ITCO hoy INDER en escritura otorgada el 27 de abril de 1968...”*

En el mismo sentido, mediante oficio **DECA-388-2014** del 21 de octubre de 2014 (folios 1839 a 1841 tomo VIII) el licenciado Julio Sánchez Carvajal en su condición de jefe del Departamento de Escrituración y Control Agrario del INDER, se comunica a la Dirección del Registro Inmobiliario el acuerdo tomado en el artículo 41 de la **sesión ordinaria 033-2014**, celebrada el 6 de octubre de 2014 en la cual, respecto de la petición de cancelación de sus inmuebles, se determina:

*“...I- Acoger parcialmente y condicionada, la gestión planteada por la Compañía **NONECO SOCIEDAD ANÓNIMA**, e informar al Registro Público, dentro del expediente administrativo 667-2008, que este Instituto, por razones de haber transcurrido más de diez años desde la titulación judicial y del nacimiento de la finca 22763-000 del Partido de Guanacaste, se cancelen los folios reales del Instituto 19.998-000 y 20.000-000 **PERO SOLAMENTE EN EL TANTO Y EN EL CUANTO**, la reunión de esta finca con las que se originaron en la aparente titulación ante el Instituto, sean las números 30753-000 a nombre de su titular denominados “Desarrollos Brisas del Mar S. A.” y las fincas 37718-000 y 30320-000, o sus fincas hijas, **SE REVIERTA Y SE LIBERE, EN FAVOR DEL PATRIMONIO DEL ESTADO**, la zona restringida que ilegítimamente se incluyó en la finca resultante de*

*dicha reunión;*

*2- En cuanto al folio real, también del Instituto, y que corresponde a la parcela 4-21, matrícula 19.996-000 y que supuestamente fue titulada ante este Instituto, generando la finca 30753-000 a nombre de su titular denominando “Desarrollos Brisas del Mar S. A.” y las fincas 37718-000 y 30320-000, no se cancelará hasta tanto se defina judicial y registralmente sobre la inconsistencia en los planos utilizados para su inscripción mediante información posesoria administrativa ante el Instituto...”*

De lo anterior se puede concluir que, si el Asentamiento San Juanillo fue adquirido por el entonces ITCO en el año 1968 sin abarcar la zona restringida de la zona marítimo terrestre, este Instituto no tenía la facultad de otorgar títulos sobre esa zona porque no estaba bajo su dominio, sino que éstos terrenos eran desde entonces de dominio de la Municipalidad de Santa Cruz. Aunado a ello, la Junta Directiva del actual INDER considera que las fincas tituladas en favor de particulares y que se encuentran doblemente inmatriculadas con las inscritas a su nombre, abarcan esa zona restringida en forma ilegítima y por ello, para proceder al cierre de sus inmuebles debe liberarse esa parte de la zona marítima en favor del Estado.

Advierte también esa autoridad que, a pesar de que no se cuenta con los expedientes administrativos que dieron origen a las correspondientes titulaciones, la Ley 4545 en su artículo 17 establece que, en caso de que el expediente de la información posesoria se extravíe, se sustituirá por certificación literal del asiento de inscripción y por ello tampoco es de recibo el agravio de los representados por los licenciados Sáenz Shelby y Saborío Hernández, cuando afirman que este extremo no fue valorado por el Registro en su resolución.

Dentro de sus agravios, cuestionan los representados por el licenciado Adolfo Espinoza Aguirre, así como los apelantes Marianella Quesada Argüello y Guido Gerardo Quesada

---

Maroto, que se haya **suspendido este procedimiento** respecto de la **finca 131325 de Guanacaste**, indicando que dicho actuar viola el debido proceso y el principio de igualdad de trato, y que debe notificarse a su propietario como a todos los otros, por los medios establecidos en nuestra legislación, sin otorgar una ventaja indebida a su titular.

Con relación a la notificación a personas físicas o jurídicas cuyo domicilio esté en el extranjero y que carezcan de representante en nuestro país, adviertan los apelantes que la **Ley de Notificaciones Judiciales** (Ley N° 8687 publicada en La Gaceta del 29 de enero de 2009) dispone que:

***“Artículo 16.- Notificación en el extranjero***

*La notificación de cualquier resolución judicial que haya de hacerse en el extranjero, procederá por medio de exhorto dirigido al consulado costarricense ubicado en el país donde se debe practicar la notificación (...).*

*Las firmas autorizantes del exhorto deberán ser legalizadas por la Secretaría General de la Corte Suprema de Justicia y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto...”*

En vista de que en el derecho registral no existe norma especial al respecto, de conformidad con el artículo 1° de dicha ley resulta aplicable la transcrita en lo que corresponda. No obstante, al tratarse en este caso de la Autoridad Registral, no es posible realizar la notificación mediante exhorto cuyas firmas puedan ser legalizadas por la Secretaría General de la Corte Suprema de Justicia.

De este modo, a folio 1253 (Tomo VI de este expediente) consta que mediante oficio **RIM-RN-0459-2011** de 24 de octubre de 2011, la **Dirección del Registro Inmobiliario solicitó al Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto** de nuestro país que interpusiera sus buenos oficios a efecto de que la audiencia conferida dentro de este expediente le fuera notificada a

---

**Gilbert María Alpízar Jiménez** con cédula de identidad costarricense 2-0512-0595, en su condición de propietario registral de la **finca 131325** de Guanacaste y con domicilio en New Jersey, Estados Unidos de América.

Esta solicitud fue contestada por el jefe a.i. del Departamento Consular de ese Ministerio mediante oficio **DGSE/DC-239-11**, remitiendo el cálculo de los viáticos con el costo de realizar dicha notificación, e indica que una vez cancelado ese monto debía enviarse la comisión al Departamento Jurídico de ese Ministerio, quien es el encargado del diligenciamiento de notificaciones (folio 1269). Por su parte, la Cónsul General de Costa Rica en Nueva York, en oficio N° CGNY-751-11-2011, además de informar que el costo total de tal notificación es de \$265, indica que una vez cancelado el comprobante de la transacción debe ser presentado ante el Despacho Judicial correspondiente, con el fin de que se adjunte el exhorto previo a la remisión por parte de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia a la Dirección Jurídica del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (folio 1270).

En razón de lo anterior, siendo que el procedimiento descrito en el oficio CGNY-751-11-2011 no resulta aplicable en este caso y por ello no ha sido posible notificar de estas diligencias administrativas al señor Gilbert Alpízar Jiménez, mediante resolución de las 9:15 horas del 22 de junio de 2012, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario **resolvió suspender temporalmente** el trámite de este expediente respecto de la finca **131325 de Guanacaste**, hasta tanto su titular pueda apersonarse ante ese Registro a efecto de notificarle de esta gestión administrativa, con el fin de no provocarle indefensión y considerando que no es conveniente alargar indefinidamente su trámite en detrimento de los derechos e intereses las otras partes, determina continuar el trámite respecto de las demás fincas involucradas, decisión que comparte este Tribunal Registral Administrativo y considera que ésta se ajusta a derecho y no evidencia alguna violación a los principios alegados por las partes indicadas.

Alegan también estos recurrentes que la resolución final del Registro Inmobiliario no fue notificada a todas las partes y que no consta en el expediente ninguna acta de notificación y por ello debe anularse. No obstante, no indican cuáles son esas partes, además de que ha sido verificado por este órgano de Alzada que todas las partes eventualmente interesadas fueron debidamente notificadas de la resolución de apertura y posteriormente se notificó de las diferentes resoluciones, incluyendo la recurrida, a quienes se apersonaron al expediente y en razón de ello se rechaza este extremo.

Por último, observa este Tribunal que, desde el **19 de enero de 2010** fueron consignadas notas de advertencia sobre las fincas de los apelantes: **a) 152554** propiedad de **Heredades de Montelimar S.A. y Juan Carlos Espinoza Aguirre** representados por Adolfo Espinoza Aguirre; **b) 143399** propiedad de **Bienes Raíces Occidentales CR S. A.** representada por Vianney Saborío Hernández; **c) 133196** propiedad de **Inversiones Sofidan S. A** representada por Álvaro Quirós Morales, siendo que esta medida cautelar que no las sustrae del tráfico inmobiliario.

Sin embargo, siendo que la finca **133196** de Guanacaste fue adquirida por **INVERSIONES SOFIDAN, S.A.**, según documento otorgado el 11 de junio de 2012 (**2014-52733**); la finca **143399** de Guanacaste fue adquirida por la empresa **BIENES RAÍCES OCCIDENTALES CR, S.A.**, según documento otorgado el 23 de diciembre de 2010 (**2010-359517**); la finca **152554** de Guanacaste fue adquirida por **HEREDADES DE MONTELIMAR, S.A. y JUAN CARLOS ESPINOZA AGUIRRE**, según escritura autorizada a las 15:00 horas del 5 de diciembre de 2016 (**2017-155941**) que corresponde a protocolización de adjudicación en remate en donde el gravamen hipotecario que lo origina se constituyó en escritura pública otorgada el 5 de octubre de 2010 (**2010-329301**), en ella se indica expresamente que “...*Que esta hipoteca se constituye soportando la finca dada en garantía anotación de Advertencia Administrativa de Expediente dos mil ocho-seiscientos sesenta y siete-BI en Dirección Registro Inmobiliario...*” (folios 786 a 789 tomo IV) y fue cedida a Heredades de Montelimar

---

S. A. y a Juan Carlos Espinoza Aguirre, mediante escritura otorgada el 23 de noviembre de 2010 (**2013-333822** y su adicional **2014-345722**).

En virtud de lo anterior, dichos bienes fueron adquiridos con posterioridad a la consignación de Nota de Advertencia en esas fincas y por ello sus titulares actuales no pueden ser considerados como terceros registrales, toda vez que adquirieron sus respectivos derechos con conocimiento de las inconsistencias que presentaban estos inmuebles.

De este modo, comparte este Tribunal la decisión tomada por la Autoridad Registral en el sentido de publicitar en las fincas objeto de estas diligencias, como un gravamen, que éstas se encuentran ubicadas dentro de la Zona Marítimo Terrestre, respecto de lo cual se indica en la resolución venida en Alzada: *“...esto no implica que este Registro esté dando como válidos en toda su extensión los derechos reales que publicitan dichos asientos registrales, ni tampoco que esto constituya una declaratoria de nulidad, ilicitud o indebida inscripción (...) Es claro el artículo 153 de la Constitución Política al otorgar al Poder Judicial la facultad de otorgar derechos o consolidar situaciones jurídicas y es en dicha vía donde eventualmente deberá dilucidarse si las inscripciones efectuadas que originaron la finca del Partido de Guanacaste 31052 y por consiguiente sus fincas resultantes, abarcan de manera legítima la zona marítimo terrestre, conforme a la normativa de la época y todo lo que ha sido expuesto en el presente apartado. No puede este Registro de mutuo propio proceder a declarar la validez ni tampoco la nulidad de las inscripciones efectuadas, por cuanto hacerlo, correspondería al ejercicio indebido de una competencia que no está asignada a esta sede administrativa ...”* (folios 3106, 3107).

Adviertan los recurrentes que el efecto de este gravamen es de publicidad de noticia, con el objeto de dar a conocer que las fincas están ubicadas en la zona marítimo terrestre -lo cual no ha sido cuestionado por ninguno de los interesados- pero sin entrar a declarar si las titulaciones respectivas fueron realizadas conforme a derecho o no, por ello el hecho de consignar este gravamen no implica una medida cautelar que impida el tráfico inmobiliario,

---

como lo sería la inmovilización. Se trata del cumplimiento del deber legal de protección de esa zona en particular y en general de los bienes demaniales como propiedad de El Estado Costarricense.

No obstante, dada la sobreposición con fincas inscritas a favor del actual Instituto de Desarrollo Rural, sí debe procederse a la inmovilización de los asientos registrales afectados, 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 los licenciados Adolfo Espinoza Aguirre en representación de **Heredades de Montelimar S.A. y Juan Carlos Espinoza Aguirre**; Vianney Saborío Hernández en representación de **Bienes Raíces Occidentales CR S. A.**; Gustavo Adolfo Sáenz Shelby en representación de **Inversiones Gasacald S. A.**; Álvaro Quirós Morales en representación de **Inversiones Sofidan S. A.**; Esther Badilla Meléndez en representación de **Cindy Badilla Meléndez, Hamsa Maya Isles, Donna May Hagert y Colleen Marie-Cronin Anfang**; y los señores **Marianella Quesada Argüello y Guido Gerardo Quesada Maroto**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las 08:00 horas del 2 de febrero de 2017, la cual en todos sus extremos se confirma.

**SEXTO. 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo 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 los licenciados Adolfo Espinoza Aguirre en representación de **Heredades de Montelimar S.A. y Juan Carlos Espinoza Aguirre**; Vianney Saborío Hernández en representación de **Bienes Raíces Occidentales CR S. A.**; Gustavo Adolfo Sáenz Shelby en representación de **Inversiones Gasacald S. A.**; Álvaro Quirós Morales en representación de **Inversiones Sofidan S. A.**; Esther Badilla Meléndez en representación de **Cindy Badilla Meléndez, Hamsa Maya Isles, Donna May Hagert y Colleen Marie-Cronin Anfang**; y los señores **Marianella Quesada Argüello y Guido Gerardo Quesada Maroto**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las 08:00 horas del 2 de febrero de 2017, la cual en todos sus extremos se confirma para que: **1) Se publicite como gravamen: FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE** y se consigne como medida cautelar: **INMOVILIZACIÓN POR INCONSISTENCIA**, en los asientos registrales de las fincas del Partido de Guanacaste: **31052, 125197, 130482, 130483, 131087, 131326, 131959, 133195, 133196, 133504, 133761, 134350, 134351, 135117, 135298, 135299, 135300, 135301, 135302, 135303, 135304, 135307, 135308, 135490, 135760, 135889, 135890, 136958, 137614, 137631, 137943, 138940, 143399, 146935, 147334, 150400, 151083, 151084, 151085, 151086, 151087, 151088, 151089, 151090, 152554, 153515, 153895, 156368, 202850**, en razón de que se encuentran doblemente inmatriculadas con las fincas de Guanacaste: **19996, 19998 y 20000**, que son propiedad del Instituto de Desarrollo Rural. Asimismo, el Registro Inmobiliario indica que, la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de su subsanación 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. **2) Se comunique la presente resolución a la Procuraduría**

---

**General de la República**, para que se valore si existen elementos de mérito para proceder a plantear el respectivo proceso ordinario de lesividad por las inscripciones que originaron la finca del Partido de Guanacaste 31052 y sus segregaciones. **3) Se ordene al Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario** rendir un informe con sus respectivos montajes respecto de la existencia de doble titulación entre las fincas cuyo origen registral se remonta a la finca del Partido de Guanacaste 31052; y que no han sido inmovilizadas en la presente resolución, con las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 19996, 19998 y 20000, propiedad del actual INDER. **NOTIFÍQUESE.**

**Norma Ureña Boza**

**Kattia Mora Cordero**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Rocío Cervantes Barrantes**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/NUB/KMC/LVC/RCB/GOM