



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0601-TRA-CN

Apelación en Trámite de Calificación de Plano

Catastro Nacional (Planos con recibos Nos. 1-2239999 y 1-2240014)

Guillermo Gutiérrez Quirós, Apelante

Planos

VOTO N° 078-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con cincuenta y cinco minutos del veinticinco de enero de dos mil diez.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Guillermo Gutiérrez Quirós**, mayor, casado, Administrador, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad número 4-0120-0278, en contra de la Resolución N° 1515-2009, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las trece horas del treinta de abril de dos mil nueve.

RESULTANDO:

PRIMERO. Que mediante recibos Nos. 1-2239999 y 1-2240014, se presentaron al Diario del Catastro Nacional los planos para modificar los planos catastrados bajo los números G-0039152-1992 y G-0168829-1994, que incluían Zona Marítimo Terrestre; no habiéndose además concluido el pago del amojonamiento por lo que no se ha publicado en el Diario Oficial La Gaceta, razón por la cual el Instituto Geográfico Nacional no ha otorgado el visado.

SEGUNDO. Que a dichos planos le fueron consignados los siguientes defectos:

Documento 1-2239999: “Art. 44 Visado IGN: Visado del I.G.N.; Art. 50 planos a modificar, Resolución sobre modificación de planos de 125-01-96: Aclare nota de subsanar el defecto de la advertencia en este documento con respecto a planos mencionados; Art. 50 planos a modificar,



Resolución sobre modificación de planos del 25-01-96: planos indicados con citas, aclare.”

Documento 1-2240014: “Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: Folio real 5084784-000 contiene una nota de advertencia administrativa, aclare; Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: Rectificación no procede, aclare; Otros: Aclare con respecto a las notas indicadas 1 y 2.”

TERCERO. Que mediante resolución de las 7 horas con 30 minutos del 1° de abril de 2009, el Ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador General del Área Catastral Registral, ratifica los defectos consignados por el Registrador en las boletas indicadas, y asimismo indica como nuevo defecto por recomendación de la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional ante el Informe Técnico emitido por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora a solicitud de ésta, el siguiente: “**Documento afecta el estado parcelario: Abarca áreas que no fueron cubiertas por los títulos originales y de la zona marítimo terrestre**”.

CUARTO. Que inconforme con el criterio del Coordinador General del Área Catastral Registral, mediante escrito recibido en la Dirección de Catastro Nacional el 13 de abril de 2009, el señor **Guillermo Gutiérrez Quirós**, se opone a la calificación. Esa Dirección, mediante resolución No. 1515-2009 dictada a las 13:00 horas del 30 de abril de 2009, rechaza las diligencias de oposición a la Calificación, confirmando los defectos antes citados en su totalidad.

QUINTO. Que dicha resolución es apelada por el señor Guillermo Gutiérrez Quirós, mediante escrito recibido en la Dirección del Catastro Nacional el 11 de mayo de 2009. El apelante considera que el presente asunto debe ser regresado para que el Catastro Nacional, respetando que la finca 22155 tiene inscrita como propiedad privada la franja de 150 metros, haga todos sus razonamientos partiendo de esa premisa; realizado esto proceder a continuar con el proceso de calificación respecto de los otros aspectos tales como existencia de manglares, cuál su extensión y cuál la distancia de retiro y también precisar con mayor detalle cuáles son las supuestas inconsistencias y traslapes que afectan a otros inmuebles; y una vez otorgada la audiencia de reglamento mediante



resolución de las diez horas con quince minutos del nueve de noviembre del dos mil nueve, no expresó agravios.

SEXTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez o ineficacia de las diligencias, y se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Ureña Boza; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Se ratifica el elenco de hechos probados contenido en el Considerando Primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y AGRAVIOS DE LA APELANTE.

Con vista en el expediente y la relación de hechos que antecede y asimismo conforme a los resultandos de la presente resolución, se tiene que el Topógrafo Hugo Obando Gutiérrez solicitó la inscripción de los planos tramitados bajo las boletas 1-2239999 y 1-2240014 para modificar los planos catastrados bajo los números **G-0039152-1992** y **G-0168829-1994**, en los cuales se incluyó por error, a dicho del Topógrafo el área correspondiente a la zona marítimo-terrestre, no habiéndose además concluido el pago del amojonamiento por lo que no se ha publicado en el Diario Oficial La Gaceta, razón por la cual el Instituto Geográfico Nacional no ha otorgado el visado. Cita el Órgano a quo como hecho probado en la resolución apelada que la presentación de los planos recibos números 1-2239999 y 1-2240014, el primero se presenta para concesión y el segundo indica que es para rectificar la finca 5-084784-000.



Sin embargo, como consecuencia de la calificación de esos planos, el Catastro Nacional le señaló como defectos, los siguientes:

*“Documento **1-2239999**: “Art. 44 Visado IGN: Visado del I.G.N.; Art. 50 planos a modificar, Resolución sobre modificación de planos de 125-01-96: Aclare nota de subsanar el defecto de la advertencia en este documento con respecto a planos mencionados; Art. 50 planos a modificar, Resolución sobre modificación de planos del 25-01-96: planos indicados con citas, aclare.”*

*Documento **1-2240014**: “Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: Folio real 5084784-000 contiene una nota de advertencia administrativa, aclare; Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: Rectificación no procede, aclare; Otros: Aclare con respecto a las notas indicadas 1 y 2.”*

Posteriormente, la Coordinación General del Área Catastral Registral, ratifica los defectos antes señalados, y asimismo indica como nuevo defecto por recomendación de la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional ante el Informe Técnico emitido por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora a solicitud de ésta, el siguiente:

“Documento afecta el estado parcelario: Abarca áreas que no fueron cubiertas por los títulos originales y de la zona marítimo terrestre”.

La totalidad de los defectos antes señalados, fueron confirmados por la Dirección del Catastro Nacional en la resolución apelada, tomando en consideración las funciones y potestades del Catastro Nacional para realizar los estudios técnicos necesarios para resolver sobre la inscripción o no de planos de conformidad con los principios de especialidad catastral y concordancia de asientos catastrales y registrales, además de las contradicciones en los estados parcelarios y los orígenes de la finca afectada, la legislación sobre la zona marítimo terrestre y manglares; concluyendo el Órgano a quo de conformidad con los anteriores aspectos, que la registración de los planos recorridos en modo alguno va a venir a sanear los asientos catastrales y registrales, por el contrario



extendería aún más la inexactitud existente en el asiento de la finca a la que se refiere el plano recurrido 1-2240014, destacando igualmente el hecho que el plano 1-2239999 se presenta para concesión, admitiendo con ello en forma expresa el recurrente, que esos terrenos nunca fueron titulados y que son parte del demanio costarricense, y asimismo que como corolario del Informe Técnico rendido por el Ingeniero Max Lobo Zamora se tiene que existe una doble inmatriculación entre las fincas 22155 y las fincas 74486 y 74487, planos catastrados G-10714-1952, G-48670-1963 y G-992-1971; razones por las que se comparten en un todo las conclusiones técnicas y jurídicas esbozadas por los Ingenieros Lobo Zamora, Ricardo Loría Sáenz y la Licenciada Desireé Sáenz Paniagua, que impiden la registración de los planos impugnados, lo que obliga a confirmar la actuación del inferior y a rechazar el recurso planteado.

Ante lo resuelto, el recurrente basa su impugnación, en términos generales, en los siguientes argumentos: **a)** que las resoluciones dictadas tanto por el Área Catastral como por la Dirección irrespetan el artículo 6 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, No 6043, ya que los planos y asientos registrales originales comprendían los 150 metros de Zona Marítimo Terrestre y con la Ley 4558 se consolidó esa situación; **b)** que con la Ley No. 4558 del 14 de mayo de 1970, en el Transitorio III se autoriza a los poseedores de la franja de 150 metros de Zona Marítimo Terrestre, que tienen más de 30 años de ocupación, a inscribirla como propiedad privada por información posesoria, pero los que ya la tenían inscrita no requerían hacerlo; **c)** que partiendo de la premisa de que la franja de 150 metros es parte de la finca 22155 el razonamiento esbozado por la resolución recurrida queda sin fundamento alguno por lo que dicha resolución debe ser revocada a efecto de que se dicte otra ajustada a Derecho; **d)** que la advertencia administrativa que ordenó el Registro de la Propiedad Inmueble no lo fue porque cuestionara la inscripción de zona marítimo terrestre, tan solo de que al reunirse las fincas que originaron la 84784 se incrementó la medida más allá de lo que permite el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, defecto que precisamente es el que se pretende subsanar con los planos que se pretenden inscribir; **e)** que no es cierto que ningún título abarca el área de 150 metros de la Zona Marítimo Terrestre, pues el asiento de la finca 22155 y lo que es más importante el de la finca madre número 21925 comprendían esa porción de terreno y así se refleja en el plano G-10714-52, plano que fue el que se utilizó para informar e inscribir



dicho inmueble; efectivamente el asiento de la finca 21925 indica que por el oeste colinda con la Zona Marítimo Terrestre pero si se observa el plano se está haciendo referencia a los 50 metros absolutamente inalienables; **f)** que no es cierto que se acepte que la zona marítimo terrestre no haya sido titulada como parte de la finca 21925 y al segregarse de la 22155 y que en consecuencia continúe conformando el demanio público, informando al respecto que ha presentado proceso contencioso administrativo en contra de la Municipalidad de Santa Cruz, en aplicación del Transitorio III de la Ley No 4558, ya que pasó a ser fundo privado y por ende no sujeto a disposición de dicha municipalidad, más aún una vez que dicha porción, por imperio legal, pasó a ser parte de la finca 22155 esa situación no puede ser revertida, dicha porción ingresó a formar parte de dicho inmueble independientemente de quien sea el titular o de lo que diga el titular pues los derechos reales no se pierden por simples expresiones; de suerte que una simple indicación de su parte no tiene ninguna consecuencia jurídica en contra de la situación jurídica consolidada; y **g)** que en cuanto a los traslapes o en apariencia doble inscripción de planos respecto del mismo espacio físico el asunto debe ser debatido en otra sede, pero si el Catastro constató esas inconsistencias debió promover la respectiva advertencia administrativa a efecto de determinar a cuál poseedor o propietario le asiste mejor derecho; en cuanto a los manglares efectivamente sus aguas, entiéndase sus aguas, son de dominio público, el asunto aquí lo es respecto a determinar su extensión y el tratamiento que catastral y registralmente se le debe dar a las áreas circundantes.

Finalmente considera el apelante, que el presente asunto debe ser regresado para que el Catastro Nacional, respetando que la finca 22155 tiene inscrita como propiedad privada la franja de 150 metros, haga todos sus razonamientos partiendo de esa premisa; realizado esto proceder a continuar con el proceso de calificación respecto de los otros aspectos tales como existencia de manglares, cuál su extensión y cuál la distancia de retiro y también precisar con mayor detalle cuáles son las supuestas inconsistencias y traslapes que afectan a otros inmuebles

CUARTO. EN CUANTO AL DEMANIO Y SU RELEVANCIA. Sobre este punto este Tribunal mediante el Voto N° 2007-0005 de las 13:45 horas del 28 de marzo de 2007 dijo: “A nivel doctrinal, legal y jurisprudencial, dentro de los bienes propiedad del Estado se incluyen los *bienes*



de dominio público, que son aquellos destinados a un uso o servicio público, por lo que precisamente gozan de un régimen de protección con especiales características (ver en igual sentido el **Voto N° 3145-1996**, dictado por la Sala Constitucional a las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).

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

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

“ (...) El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público.- Son los llamados bienes dominicales, bienes dominiales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres.- Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.- Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.- Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad.- (...)”. (Voto N° 2306-1991, de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991. Ver en igual sentido el Voto N° 5976-93, de las 15:42 horas del 16 de noviembre de 1993).



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

“ (...) que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé el legislador; sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el estado en que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que ‘Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público’.- La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre ‘asignación del carácter público’ a un bien con la ‘afectación’ de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominial queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo) (...).” (Voto N° 3145-96, de las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).

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



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

(...): En cuanto a la zona marítimo terrestre. Manteniendo la suerte de los restantes bienes que integran el demanio, la zona marítimo terrestre es un bien de dominio público, en los términos del artículo 261 del Código Civil, norma que deja fuera del comercio las cosas públicas y hasta tanto no se disponga lo contrario legalmente.

Ese 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 recogía ese status, como “*res communes*” y “*extra commercium*”, reconociéndose 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 (ver en igual sentido el **Voto N° 447-91**, dictado por la Sala Constitucional a las 15:30 horas del 21 de febrero de 1991) por lo que la doctrina ha aceptado que se trata de un “*destino natural*”, dadas las particularidades de las playas y costas.

En lo que respecta al aspecto normativo, conviene traer a colación este extracto del **Voto N° 454-2006**, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006, ya mencionado, que de manera muy clara recoge la evolución legal de la protección de la zona marítimo terrestre, al rechazar una acción de inconstitucionalidad promovida contra la Ley de la Zona Marítimo-Terrestre. Dice así:

“ **VII.- DE LA DEMANIALIDAD DE LA ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE EN EL**



ORDENAMIENTO JURÍDICO COSTARRICENSE.- *La demanialidad de la zona marítimo-terrestre no se estableció en la Ley número 6043 –como pareciera que considera el accionante–, sino que la misma tiene un origen anterior, que se remonta, inclusive, a los orígenes de la conformación de nuestro Estado costarricense. Así, a lo largo de la historia de la humanidad, se ha denotado la gran importancia económica, comercial y también de seguridad –para la defensa del territorio nacional– que tiene la costa para cualquier país u organización estatal. Así, en lo que respecta a nuestro país, desde la época colonial, el litoral ha permanecido destinado al uso público. En un principio, el área reservada era de una milla de ancho, por lo que se le conocía -y aún en nuestra época en algunos medios- como la "milla marítima"; según lo dispuso el precepto de la Real Cédula, del quince de octubre de mil setecientos cincuenta y cuatro, que se mantuvo vigente a lo largo de toda la legislación emitida en el siglo XIX. Así, la normativa de mayor relevancia en la regulación de la zona litoral costarricense inicia con la Ley número 162, de veintiocho de junio de mil ochocientos veintiocho, recién declarada la independencia de la Corona Española, y en la etapa de formación del Estado costarricense. En esta ley se estableció la reserva de una milla marítima en las costas de ambos mares, con lo que se recogió el precepto anterior de la época colonial –supra señalado–. Posteriormente, en el Código General de 1841 (promulgado en la época de Braulio Carrillo), además de la distancia de la zona que se regula, se resalta el carácter demanial del flujo y reflujo del mar y sus riberas. Asimismo, en la Ley número 7, de treinta y uno de agosto de mil ochocientos sesenta y ocho, se ratifica la "irrenunciabilidad" de los terrenos de la milla marítima, esto es, la imposibilidad de titular las tierras de esta zona. Por su parte, en la Ley de Aguas, número 8, de veintiséis de mayo de mil ochocientos ochenta y cuatro, por primera vez se califica esta franja de tierra con la denominación de "zona marítimo terrestre", la que expresamente se afecta como bien demanial, esto es, como bien de dominio público, y en consecuencia, se incorpora al patrimonio nacional. El Código Fiscal de mil ochocientos ochenta y cinco, dispuso la prohibición de enajenar los terrenos comprendidos en una milla de latitud a lo largo de la costa de ambos mares. Ya en el siglo XX., la primera normativa a que hizo referencia la zona marítimo terrestre fue la Ley número 75, de treinta de agosto de mil novecientos veinticuatro, que reafirmó el carácter demanial de estas tierras, así como la imposibilidad de explotar y usufructuar de ellos. Por su parte, la Ley número 11, de veintidós de octubre de mil novecientos veintidós, precisó, con exactitud, su extensión, al delimitarla en mil setecientos sesenta y dos metros (medida que corresponde a una milla exacta), a partir de la pleamar ordinaria, y de quinientos metros a lo largo de ambos márgenes de los ríos. Esta medida se mantuvo hasta mil novecientos cuarenta y dos, en que a partir de las Leyes número 19, de doce de noviembre, y la Ley número 201, de veintiséis de enero de mil novecientos cuarenta y tres, se redujo su extensión, a doscientos metros para ambas costas; provocando así, las primeras desafectaciones de este bien, en relación a todos aquellos terrenos más allá de la determinación hecha, y su consecuente apropiación particular. Es decir, a partir de estas dos disposiciones y a excepción de los doscientos metros contados a partir de la pleamar ordinaria, el resto de los mil seiscientos setenta y dos metros dejaron de ser de dominio público desde el momento en que pudieron ser reducidos a dominio privado. Sin embargo, los terrenos contenidos en los doscientos metros exceptuados por las dos leyes precitados, continuaron siendo bienes de dominio*



público, no reducibles a dominio privado por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. De manera que a partir de las leyes mencionadas, la zona marítimo-terrestre quedó demarcada con una extensión de doscientos metros contados a partir de la pleamar, que es la que actualmente tiene, manteniendo su carácter de bien demanial. Esta medida (de doscientos metros) junto con el carácter demanial de los terrenos allí comprendidos, se reafirmó en el entonces vigente artículo 7 de la **Ley de Tierras y Colonización número 2825**, de catorce de octubre de mil novecientos sesenta y uno, y se repitió en la **Ley Forestal, número 4465**, de veinticinco de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve y de **Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, número 4558**, de veintidós de abril de mil novecientos setenta. Especial mención debe hacerse de la Ley número 4558, de veintidós de abril de mil novecientos setenta, por cuanto **al tenor de lo dispuesto en su Transitorio III., se desafectaron ciento cincuenta metros de los doscientos metros, después de los primeros cincuenta metros contados a partir de la pleamar, al autorizarse a los particulares que hubiesen poseído por más de treinta años, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción, lotes o fincas en ese sector, a inscribirlos por medio del trámite de informaciones posesorias ante las autoridades jurisdiccionales (no administrativas).** **Esta ley tuvo una vigencia de diecisiete meses y dos días, por cuanto ante la gran cantidad de abusos que se cometieron al tenor de la vigencia de esta disposición, sea, del doce de mayo de mil novecientos setenta, es que se derogó mediante Ley número 5602, de cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, la cual entró en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta número 206, del catorce de octubre de mil novecientos setenta y uno.** En la actualidad, la zona marítimo-terrestre o zona costera es regulada mediante la **Ley número 6043**, de dos de marzo de mil novecientos setenta y siete y su **Reglamento, Decreto Ejecutivo, número 7841-P**, de dieciséis de diciembre del mismo año, y es la primera que lo hace en forma específica, manteniendo su condición de bien demanial de la nación.” (Las negritas y los subrayados no son del original).

Relevante de la transcripción que antecede, es que tras una abundante normativa anterior que disponía la protección absoluta de la llamada milla marítima, esa medida se mantuvo hasta con la promulgación de la Ley número 19 del 12 de noviembre 1942, que redujo su extensión a 200 metros para el caso de la costa del Atlántico del país (siendo la Ley número N° 201, del 26 de enero de 1943, la promulgada para la costa del Pacífico; véase un profundo detalle de estos aspectos normativos en el **Voto N° 170-F-05**, dictado por el Tribunal Agrario de San José, a las 15:00 horas del 29 de marzo de 2005), franja que continuó siendo un bien de dominio público, no reducible a dominio privado por ser inalienable, imprescriptible e inembargable, manteniendo su carácter de bien demanial hasta el día de hoy.

Ahora bien, está claro que con el transcurrir del tiempo, se hizo evidente que las zonas de playa del



país, tenían un fortísimo potencial turístico (véase en igual sentido el Dictamen **C-050-1996**, emitido por la Procuraduría General de la República el 26 de marzo de 1996), lo que fue la razón para que fuera aprobada por la Asamblea Legislativa, la **Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre** (Ley N° 4558, del 22 de abril de 1970).

Esa **Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre** lo que hizo fue exceptuar de la aplicación del artículo 7°, inciso b), de la Ley de Tierras y Colonización (que establecía el carácter demanial de la zona de 200 metros contados a partir de la pleamar), todas aquellas partes de la zona marítimo-terrestre que el Instituto Costarricense de Turismo declarara como zonas turísticas, o las que el Instituto de Vivienda y Urbanismo declarara como zonas urbanas (artículo 2°), sometiéndolas al dominio de la municipalidad del cantón en cuya jurisdicción se hallaren ubicadas (artículo 3°).

Con esa Ley, entonces, se 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 50 metros a partir de la pleamar ordinaria (artículo 6°), hoy llamada zona pública, de manera tal que los restantes 150 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°); o por posesión de más de treinta años en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueño, para lo cual se podía aprovechar, creando con ello una ficción jurídica, el tiempo transcurrido como arrendatarios (Transitorio III).

La primera opción nunca se llevó a la práctica, porque mediante la Ley N° 5602 mencionada en el extracto anterior, se vino a suspender la vigencia de la **Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre**, hasta tanto no se dictara una nueva ley reguladora del régimen dispositivo para playas e islas (artículo 1°), lo cual no llegó a darse sino con la vigencia de la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (N° 6043, del 2 de marzo de 1977), que derogó la otra de manera expresa.

En cambio, la vía de titulación por medio del Transitorio III sí fue utilizada hasta su derogatoria por



la Ley N° 4847 del 4 de octubre de 1971 (artículo 1°), que fue emitida para cortar los abusos cometidos en detrimento de la franja demanial costera (ver en igual sentido el **Voto N° 10627-01**, dictado por la Sala Constitucional a las 9:46 horas del 19 de octubre de 2001).

Es por esa razón que existen en el país terrenos de la zona marítimo terrestre inscritos a nombre de particulares que hicieron uso, presentando diligencias de información posesoria, del citado Transitorio III mientras se encontraba en vigencia, pero sólo en los ciento cincuenta metros de zona restringida (véanse en igual sentido, el Dictamen **C-050-1996**, emitido por la Procuraduría General de la República el 26 de marzo de 1996; el **Voto N° 521-2001**, dictado por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, a las 11:50 horas del 15 de junio de 2001; y el **Voto N° 10627-01**, dictado por la Sala Constitucional a las 9:46 horas del 19 de octubre de 2001).

QUINTO. Conforme a lo expuesto, se puede observar que sobre el tema de la zona marítimo terrestre existe una gran gama de disposiciones que las instituciones u organismos públicos que en razón de sus atribuciones legales tienen que ver con ella, deben adoptar en su función administrativa una actitud vigilante para la efectiva protección de esa franja de dominio público, por eso, de ninguna manera esa obligación escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Catastro Nacional ni a este Tribunal, quienes en su labor revisora conforme a su instancia para la inscripción de planos, deben velar por que no se perjudiquen de ningún modo los terrenos de la zona marítimo terrestre que por disposición legal son propiedad del Estado. Por esa circunstancia, es que a los funcionarios del Catastro, a los topógrafos y a los agrimensores, les está vedado inscribir o propiciar el registro de planos de inmuebles en los que pueda detectarse que se perjudica la zona marítimo terrestre (Véanse los artículos 63 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, y 100 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional).

En el caso concreto, en virtud de que los planos que se han presentado para su correspondiente inscripción no vienen a solucionar el problema existente y en vista de que el agrimensor que realizó dichos planos, no mostró la verdadera situación del terreno que allí plasmó, y además que con la manifestación del aquí recurrente sobre la consolidación de la zona marítimo terrestre de 150



metros como de su propiedad de conformidad con la Ley No. 4558, de repetida cita, queda demostrado que no realizó ni cumplió con el debido proceso de información posesoria para poder inscribir como propiedad privada la zona marítimo terrestre, establecido en la efímera **Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre**, que como se indicó antes, vino a desafectarse del dominio público una parte de la zona marítimo terrestre, restando de ella con carácter demanial sólo la franja de 50 metros a partir de la pleamar ordinaria, sea la zona pública, de manera que los restantes 150 metros contiguos a ésta, eran declarados susceptibles de apoderamiento particular, razón que lleva a este Tribunal a rechazar los agravios del apelante en cuanto a que el terreno que se discute está desafectado, porque no utilizó la **Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, No. 4558**, además de que la aptitud vigilante del Catastro Nacional en relación a los bienes demaniales le es dada por Ley y el incumplimiento a su Principio de Legalidad trae como consecuencia responsabilidades que luego tendría que enfrentar.

SEXTO. EN CUANTO A LOS MANGLARES COMO OBJETO DE PROTECCIÓN. Al respecto el mismo Voto citado N° 0005-2007, emitido por este Tribunal, dijo:

“Tal como lo tiene por cierto la jurisprudencia nacional, la incorporación de los manglares al demanio público de la zona marítimo terrestre, data de 1942, con la promulgación de la Ley de Aguas (véanse en igual sentido el Voto N° 454-2006, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006; y el Voto N° 834-F-06, dictado por el Tribunal Agrario de San José, a las 9:45 horas del 22 de agosto de 2006).

En efecto, la Ley de Aguas (N° 276, del 27 de agosto de 1942), dispone en su artículo 1°, inciso 2, que son aguas del dominio público “Las de las lagunas y esteros de las playas que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar”, y en su artículo 3°, inciso 1, que son igualmente de propiedad nacional “Las playas y zonas marítimas”, agregando en su artículo 69 lo siguiente:

“Por zona marítima se entiende el espacio de las costas de la República que baña el mar en su flujo y reflujos 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. Se entiende por vaso de un lago, laguna o estero, el depósito de la capacidad necesaria para contener las aguas de las mayores crecientes ordinarias. Se entiende por álveo o cauce de un río o arroyo, el terreno que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.”

... y en el artículo 74 esto otro:

“Son de dominio público los terrenos que se unen a la zona marítima por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando por consecuencias de estas acciones y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquél, los terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítima, pasarán a ser propiedad del Estado. En el caso de acordarse la venta de dichos terrenos, tendrán preferencia los dueños de los terrenos colindantes.”

*Esas disposiciones de la Ley de Aguas, contenidas como se expresó, en otras normas más antiguas que se retrotraen a la Época Colonial, con la toma de conciencia nacional de la importancia de los bienes dominicales, y la consecuente evolución normativa, fueron consolidadas con la promulgación de la actual **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre** (Nº 6043, del 2 de marzo de 1977), y su respectivo **Reglamento** (Decreto Ejecutivo Nº 7841-P, del 16 de diciembre de 1977).*

*Esa **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre**, en su artículo 11, establece que:*

“Zona pública es también, sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional”

... y el artículo 4 de su **Reglamento**, que

“(…) los manglares o bosques salados que existen en los litorales continentales o insulares y esteros del territorio nacional y que forman parte de la zona pública en la zona marítimo terrestre, constituyen Reserva Forestal y están afectos a la Ley Forestal (...). Partiendo de la línea de vegetación a la orilla de los esteros y del



límite de los manglares o bosques salados cuando éstos se extiendan por más de 50 metros de la pleamar ordinaria, comienza la zona restringida”.

...norma esta última de gran importancia, “(...) por cuanto extiende el concepto de zona marítimo terrestre a porciones del territorio nacional que puede encontrarse a kilómetros de la costa; lo cual también lleva a confusión, por estimarse que los terrenos aledaños al manglar pueden ser objeto de posesión legítima, por cuanto, precisamente por esta condición de demanialidad, los manglares no pueden ser objeto de titulación por particulares (...)” (Voto N° 454-2006, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006).”

Además de lo anterior, por Decreto Ejecutivo N° 22550 publicado en la Gaceta N° 193 del 8 de octubre de 1993 y sus reformas, artículo 1, los manglares fueron declarados **“humedales”**. Al respecto dicho numeral dice: *“Declárese Humedales a las áreas de manglares adyacentes a los litorales continentales e insulares del país, cualesquiera que sea su extensión”*.

Los humedales se han definido como: *“unidades ecológicas, sumamente frágiles, que llevan a cabo una gran cantidad de procesos naturales de importancia para la humanidad y para el propio sistema ecológico, constituyen una importante sitio de alimentación y reproducción para una gran variedad de especies silvestres, por lo que reviste especial relevancia su protección y conservación. Son ecosistemas complejos y frágiles, constituidos por una serie de componentes físicos, químicos y biológicos corresponden a suelos, aguas, especies animales y vegetales y nutrientes, los cuales asociadas a la presencia fluctúa intermitente de flujos de agua, determinan la biodiversidad del medio.*

Dentro de los beneficios que proporcionan los humedales se encuentran: el suministro de agua tanto para la explotación directa como para la recarga de acuíferos por infiltración; regulación de flujos de suma importancia para el control de inundaciones; prevención y protección contra el ingreso de aguas saladas que afecten aguas subterráneas y aguas superficiales; protección contra las fuerzas de la naturaleza como tormentas, huracanes, etc; retención de sedimento, nutrimentos y



tóxicos; fuente suplidora de productos naturales como madera, los derivados de la vida silvestre y acuáticos como moluscos, crustáceos y peces; producción de energía; transporte; conservación, recreación y turismo; investigación, educación; biodiversidad y patrimonio cultural; paisaje y belleza escénica; y mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales.” (Ensayo sobre Tutela Jurídica de los Ecosistemas de Humedal del M.Sc. Mario Peña Chacón, Consultor Legal Ambiental).

Asimismo la Ley Orgánica del Ambiente N° 7574 del 16 de abril de 1996, definió en su artículo 40 a los humedales como: *“(…) ecosistemas con dependencia de regímenes acuáticos, naturales o artificiales, permanentes o temporales, lénticos o lóticos, dulces, salobres o salados, incluyendo las extensiones marinas hasta el límite posterior de fanerógamas marinas o arrecifes de coral o, en su ausencia, hasta seis metros de profundidad en marea baja.”*

El artículo 31 de la Ley anterior los clasifica en el inciso *f) como áreas silvestres protegidas*, el 41 siguiente los declara de interés público y los artículos 31 citado y 42 incluyen al Ministerio del Ambiente y Energía como institución administradora de esa categoría, así como, junto con otras entidades, podrá delimitar zonas de protección de determinadas áreas marinas, costeras y humedales, las cuales se sujetarán a planes de ordenación u manejo, a fin de prevenir y combatir la contaminación o la degradación de esos ecosistemas. *“Paralelamente, el artículo 44 obliga al Ministerio del Ambiente y Energía a exigir al interesado una evaluación de impacto ambiental cuando pretenda desarrollar acciones que afecten estos ecosistemas o amenacen la vida dentro del hábitat.”* (Pronunciamiento C-102-96 de la Procuraduría General de la República), al decir: *“Artículo 44. Obligatoriedad de la evaluación. Para realizar actividades que afecten cualquiera de los ecosistemas citados en los artículos 51 y 52 de esta ley o amenacen la vida dentro de un hábitat de esa naturaleza, el Ministerio del Ambiente y Energía exigirá al interesado una evaluación de impacto ambiental.”*

Mediante el Decreto Ejecutivo N° 28058-MINAE, se creó dentro del Ministerio del Ambiente y Energía, el Programa Nacional de Humedales, con la finalidad de promover, planificar y desarrollar



los humedales de Costa Rica. Según el artículo 2 de ese decreto, *“La administración y manejo de los humedales continúa a cargo del Sistema Nacional de Áreas de Conservación y los demás órganos del MINAE, a los que la legislación les ha otorgado esa competencia”*. Por eso el alojamiento en zonas de manglar debe hacerse con la participación y coordinación del Ministerio de Energía y Minas (MINAE), y el Instituto Geográfico Nacional (IGN).

En la actualidad estos bienes demaniales se han visto amenazados por múltiples acciones inventivas del hombre, incluso hasta el envenenamiento o la desecación del manglar causando graves perjuicios al ecosistema, tratando con esa conducta de incorporar ese bien dominical a propiedad privada.

Con el fin de evitar esta situación, el artículo 45 de la citada Ley Orgánica del Ambiente dispone:

“Se prohíben las actividades orientadas a interrumpir los ciclos naturales de los ecosistemas de humedad, como la construcción de diques que eviten el flujo de aguas marinas o continentales, drenajes, desecamiento, relleno o cualquier otra alteración que provoque el deterioro y la eliminación de tales ecosistemas”.

Esta disposición es de interés porque establece la **“irreductibilidad de los manglares”**, sobre este punto se ha dicho: *“El artículo 5 del Decreto Ejecutivo 29342-MINAE dispone que aquellas áreas que hayan sido desprovistas de manglar, mantendrán su condición de tal. Esta disposición de suma importancia establece la irreductibilidad de los manglares, con ella se busca evitar que las áreas de manglar, una vez degradada, sean objeto de apropiación privada. Esta disposición se encuentra en armonía con la jurisprudencia emanada del Tribunal de Casación Penal de San José, en lo que respecta a la promulgación y desarrollo en la vía penal del Principio de irreductibilidad de los bosques, por medio del cual, el estudio territorial con cobertura boscosa es irreductible, ya sea por acción humana o por hechos naturales. De esta forma, cualquiera que lesione el bosque con el propósito de cambiar el destino del terreno o bien, cualquiera que pretenda obtener provecho de los desastres naturales que dañen el suelo forestal, debe entender que no existe forma posible de*



cambiar el destino del suelo y que es obligación estatal hacer cuanto sea posible para recuperar el bosque.” (Ensayo sobre Tutela Jurídica de los Ecosistemas de Humedal del M.Sc. Mario Peña Chacón, Consultor Legal Ambiental).

Asimismo, como bien demanial, a diferencia de la zona marítimo terrestre, que los primeros 50 metros contiguos a la línea de pleamar se deben tener como zona pública, y que los restantes 150 metros como zona restringida, **en el caso de los manglares, éstos se tienen como zona pública, cualquiera que sea su extensión** (ver en igual sentido el **Voto N° 597-F-00**, dictado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a las 15:05 horas del 23 de agosto de 2000), y por consiguiente, conservan un carácter público, es decir, imprescriptible, inembargable e inalienable. Al respecto el dictamen de la Procuraduría General de la República C-102-96 dice:

“LOS MANGLARES COMO BIENES DE DOMINIO PUBLICO. Los manglares gozan en nuestro país de un régimen de dominio público, es decir, que son inalienables y no susceptibles de apropiación particular. Sobre las características de estos bienes públicos, nuestra Sala Constitucional ha dicho:

El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes demaniales... que no pertenecen individualmente a los particulares y que están fuera del comercio de los hombres... En consecuencia, esos bienes están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de la norma expresa. Notas características de estos bienes es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio, no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho de propiedad...” (Voto N° 2306-91 de 14 horas 45 minutos del 6 de noviembre de 1991).”



SÉTIMO. EN CUANTO A LA REPERCUSIÓN CATASTRAL DE LOS MANGLARES.

Dispone el artículo 263 del Código Civil que *“El modo de usar y de aprovecharse de las cosas públicas se rige por los respectivos reglamentos administrativos...”*, norma que se desarrolla más claramente en el artículo 1º de la **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre**, al establecer que *“La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley”*.

Por tales disposiciones, se tiene que las instituciones u organismos públicos que en razón de sus atribuciones legales tienen que ver con la zona marítimo terrestre, deben adoptar, en su función administrativa, una actitud vigilante para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Y de ninguna manera esa obligación escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Catastro Nacional, quien en su labor revisora para la inscripción de planos debe velar por que no se perjudiquen de ningún modo los terrenos del Estado. Y es por eso que a los funcionarios del Catastro, a los topógrafos y a los agrimensores, les está vedado inscribir o propiciar el registro de planos de inmuebles en los que pueda detectarse que se perjudica la zona marítimo terrestre como ya se dijo. (Véanse los artículos 63 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, y 100 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional)

Además tal como lo dispone el ya citado criterio C-102-96 el *Artículo 262*, (entiéndase del Código Civil), señala que: *“Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.*

Los manglares, como bienes demaniales integrantes del Patrimonio Natural del Estado y del concepto de zona marítimo terrestre, reciben protección por parte de los respectivos cuerpos normativos ante la eventualidad de que personas privadas pretendiesen su inscripción individual:

Los terrenos forestales y bosques que constituyen el patrimonio natural del Estado, detallados en el



artículo anterior, serán inembargables e inalienables; su posesión por los particulares no causará derecho alguno a su favor y la acción reivindicatoria del Estado por esos terrenos es imprescriptible. En consecuencia, no pueden inscribirse en el Registro Público mediante información posesoria y tanto la invasión como la ocupación de ellos será sancionada conforme a lo dispuesto en esta ley. (Ley Forestal, artículo 14).”

Por lo expuesto, ya este Tribunal ha indicado que al estar de por medio los intereses del Estado, cabe esperar del Catastro Nacional una precisión rigurosa al momento de autorizar la inscripción de planos y, sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente, todo lo cual, por lo intereses públicos superiores que se involucran en este tema, debe ser aún más exigido cuando se trata de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público. De tal manera, los registradores del Catastro tienen el deber inexcusable de estudiar o examinar los planos que sean presentados a su inscripción, deteniendo o denegando ésta cuando son contrarios a la ley; máxime si es prohibitiva o de orden público, cual suceden con los que incorporen áreas públicas de la zona marítimo terrestre, **dentro de la que se deben incluir las áreas de manglares**, como queda demostrado en el presente caso.

OCTAVO. EN CUANTO A LOS PLANOS OBJETO DE EXAMEN Y LA PROCEDENCIA DE RATIFICAR LOS DEFECTOS SEÑALADOS A LOS MISMOS. Conforme a los documentos y resoluciones que obran en el expediente y que fueron identificados en los Resultandos y Hechos Probados, entre ellos el Informe rendido por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora así como las resoluciones dictadas por la Asesoría Jurídica, la Coordinación General y la Dirección, todas del Catastro Nacional, se desprende la validez de los defectos consignados a los planos de mérito, lo que válidamente conlleva al Catastro Nacional a suspender la inscripción de esos planos, ya que los terrenos objeto de éstos se encuentran dentro de la zona marítimo terrestre y de manglares.

Lo relevante y destacable de los planos cuestionados, es que reflejan que las fincas descritas en ellos, **se tratan de inmuebles contenidos dentro de la zona marítimo terrestre que resulta**



inapropiable, situación que es reforzada como ya se indicó, con el montaje de planos realizado por el Área de Cartografía Digital del Catastro Nacional, que incluyó fotografías aéreas o satelitales que hacen indudable la existencia de esa realidad (ver Láminas Nos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 que constan de folio 144 a folio 135 y subsiguientes) y por supuesto las manifestaciones de parte del apelante reconociendo ese hecho, que aunque lo externa como un asunto concluido y que debe respetarse, no tiene ningún asidero legal de conformidad con todo lo expuesto supra. Además no se debe olvidar lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley ibidem que literalmente dice:

“Artículo 1.- La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos alas disposiciones de esta ley.”

Con vista, de lo anterior este Tribunal arriba a la conclusión de que los planos de mérito se hacen referencia a fincas cuyos terrenos se encuentran ubicados dentro de la zona marítimo terrestre que debe ser protegida por el Estado y sus agentes, del cual el Catastro Nacional es uno de ellos, no siendo viable por ello autorizar la inscripción de los planos referidos, que por demás no cuentan con el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública, tal como lo exige el artículo 44 del Reglamento de la Ley de Catastro Nacional, ya que esa zona no puede ser delimitada, porque el lote está dentro de ella, tal como lo manifiesta el apelante dentro de sus agravios.

Por todo lo expuesto, lo actuado por el Catastro Nacional no se trata, de ninguna manera, de una suerte de “expropiación” ilegítima e insoluta, o de un exceso de poder que arremete contra los derechos del propietario de la finca involucrada, sino, simple y llanamente, del cumplimiento de sus deberes legales y reglamentarios. Se han analizado concienzudamente las contradicciones legales registrales y catastrales existentes en los estados parcelarios y los orígenes de la finca y los planos que se pretenden inscribir, realizándose un amplio trabajo de campo y de oficina por profesionales en la materia del Catastro Nacional, por lo que considera este Tribunal que el apelante no ha dado alegatos válidos legalmente ni ha aportado prueba que refute los fundamentos dados por la Dirección de Catastro Nacional, razón por la cual es criterio del Tribunal que los argumentos dados



por dicha Dirección resultan totalmente válidos para ratificar los defectos señalados a los planos presentados en este asunto.

La anotación de advertencia por parte de la Dirección del Catastro sobre los planos involucrados, constituye una medida precautoria, fundamentada legalmente en los artículos 110 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, en concordancia con el artículo 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, ante las ausencia de facultades que le permitan cancelar una inscripción cuando se trate de proteger intereses públicos, como el caso de la Zona Marítimo Terrestre.

Por todo lo anterior, no viene al caso ahondar sobre los agravios formulados por el apelante en sentido contrario, que a todas luces resultan inatendibles.

NOVENO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Así entonces, por las consideraciones, citas legales y jurisprudenciales que anteceden, se rechazan los agravios del apelante y se declara sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Guillermo Gutiérrez Quirós, en contra de la Resolución N° 1515-2009, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las trece horas del treinta de abril de dos mil nueve, la cual, en lo apelado, se confirma.

DÉCIMO. EN CUANTO AL 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Guillermo Gutiérrez Quirós,



en contra de la Resolución N° 1515-2009, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las trece horas del treinta de abril de dos mil nueve, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.
NOTIFÍQUESE.

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



DESCRIPTORES:

- *Plano Catastrado*
- *Calificación del Plano Catastral*
- *Contenido del Plano Catastrado*
- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**

TE. Requisitos de Inscripción del Plano Catastrado

TG- Catastro Nacional

TNR: 00.61.55

CALIFICACION DEL PLANO CATASTRAL

TG: Procedimiento de inscripción catastral

TNR. 00.63.03