



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2007-0182-TRA-CN

Apelación en Trámite de Calificación de Plano

José Francisco Loaiza Loaiza, apelante

Catastro Nacional (Plano con recibo N° 1-2119734)

Planos.

### ***VOTO N° 089-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con quince minutos del veinticinco de febrero de dos mil ocho.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor **José Francisco Loaiza Loaiza**, en su calidad de Topógrafo, mayor, casado, con número de Asociado A.A. 0064, en contra de la Resolución N° 1666-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las diez horas y veinte minutos del veintiocho de mayo de dos mil siete.

#### **RESULTANDO:**

**I.** Que por escrito presentado en la Dirección del Catastro Nacional el día veinticuatro de enero de dos mil siete, el Topógrafo **José Francisco Loaiza Loaiza**, solicita al Ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador General, verificar y pronunciarse con respecto al plano de agrimensura número 1-2119734 cuya inscripción fue rechazada por encontrarse dentro de la zona marítimo terrestre, criterio técnico que fue confirmado por ese departamento, haciendo alusión además, de que hubo desplazamiento de terreno.

**II.** Que mediante Resolución N° 1666-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las diez horas y veinte minutos del veintiocho de mayo de dos mil siete, se dispuso confirmar los defectos indicados por la Coordinación General, a excepción de lo relacionado con el



desplazamiento alegado por ésta y ordenando a la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, iniciar el proceso de gestión administrativa.

**III.** Que mediante escrito presentado el treinta y uno de julio de dos mil siete, el Agrimensor José Francisco Loaiza Loaiza interpuso *Recurso de Apelación* en contra de la resolución final recién citada y es por esa circunstancia que conoce este Tribunal.

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

**Redacta la Juez Ortiz Mora; y**

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: De importancia para la resolución de este proceso se tiene como hechos probados los siguientes:

- A-) Que en el Catastro Nacional se encuentra inscrito para información posesoria el plano número **G-466471-1982**, que dio origen a la finca de la Provincia de **Guanacaste**, con Matrícula **52067-000**, por medio de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina, cuya colindancia Oeste se estableció, para la época de la inscripción de esa finca a nombre del señor Félix Moreno Canales, que fue el 24 de mayo de 1982, con: **Félix Moreno, calle pública** (ver folios 104, del 111 al 114 y 120).
- B-) Que para su respectiva inscripción, fue presentado al Catastro Nacional el plano de agrimensura al que se le asignó el recibo número **1-2119734**, el cual se refiere a una rectificación de medida de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, con Matrícula **52067-000**, con el que se modifica la consignada en el plano catastrado número **G-466471-**



1982, consignándose además en este nuevo plano y concretamente en la parte de la UBICACIÓN, que el lindero oeste es el Océano Pacífico y propiamente en el dibujo del lote se establece al Sur Oeste el océano pacífico y se señala los cincuenta metros de la zona pública, tomándose como referencia el punto entre los vértices 1 y 14 del lote hacia el mar (ver folios 2 y 104 ).

- C-) Que el Departamento Catastral Registral del Catastro Nacional ordenó un estudio registral y el montaje respectivo con especial referencia, si dentro del levantamiento del plano recibo 1-2119734, se afectan o no áreas del demanio y referentes a la zona marítimo terrestre (ver láminas a folios 8 y 9).

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

**CUARTO: *Planteamiento del problema y resumen de los agravios.*** Con vista en el expediente y la relación de hechos que antecede, se tiene que mediante plano catastrado número G-466471-1982 se tramitó diligencias de información posesoria y se inscribió en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles la finca bajo la matricula número 52067-000 de la Provincia de Guanacaste, a nombre del señor Félix Moreno Canales, con una medida de mil quinientos cincuenta y ocho metros con seis decímetros cuadrados y colindante al Norte con Ricardo Moreno Rodríguez, Ministerio de Gobernación, Sur, Quebrada Las Pilas, Antonio Moreno, Este Quebrada Las Pilas, Antonio Moreno y Oeste Félix Moreno Canales, Calle Pública. Posteriormente se presenta al Catastro Nacional el plano bajo el recibo número 1-2119734, mediante el cual se rectifica el área del anterior plano a mil quinientos cincuenta y tres metros sesenta y seis decímetros cuadrados y se indica en el lindero Sur Oeste al Océano Pacífico, haciendo referencia además a los cincuenta metros de zona pública la que señala entre los vértices 1 y 14 del plano hacia el mar.

Sin embargo, como consecuencia de la calificación de ese plano, el Catastro Nacional le señaló como defectos, los siguientes: *“Firma del Profesional, ubicación geográfica, cuadrícula con sus valores y detalles, croquis no concuerda con hoja cartográfica, resolución sobre modificación de*



*planos, plano a modificar según su ubicación y la misma en el plano presentado abarca parte de terrenos del Estado, citas de inscripción: folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita, según plano que generó el título finca se encuentra fuera de la zona marítimo terrestre, procesa según Ley 6043, proceda según resolución 001-2006, indicar distancia a pleamar ordinaria, de acuerdo a distancia a pleamar indicada croquis no concuerda con el plano".* Esos defectos a excepción del primero que ni siquiera fue cuestionado por la parte interesada y lo relacionado con el desplazamiento alegado por la Coordinación General, fueron confirmados por la Dirección del Catastro Nacional en la resolución apelada, por considerar que tanto el plano inscrito que dio origen a la finca 52067-000 de la provincia de Guanacaste como el sometido a inscripción, es evidente que ambos planos coinciden y se sitúan en el mismo lugar, dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, contiguo a la Quebrada Pilas.

Ante lo resuelto, el recurrente basa su impugnación, en términos generales, en los siguientes argumentos: **a)** que la obligación de obtener un visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona marítimo terrestre, era en aquellos casos en que se colindara con la zona marítimo terrestre, o sea con los doscientos metros, no así cuando colindaba con los cincuenta metros como en el presente caso; **b)** que el Catastro Nacional debió impedir en el año 1982 la inscripción del plano número G-466471-1982 y que dio origen a la finca de la provincia de Guanacaste número 52067-000. No hay duda, que cuando la finca 52067-000 nace, colinda con la zona pública de la zona marítima terrestre, pero ese defecto no puede ser achacado a su cliente; **c)** si se observan los defectos indicados, todos giran sobre uno, cual es que se está afectando terrenos de la zona marítima terrestre. Que no existe desplazamiento de fincas, el plano G- 466471-1982 describe los mismos terrenos que el recurrido, y eso lo demuestra el montaje y el plano original nació dentro de los ciento cincuenta metros de la zona marítimo terrestre, siendo una finca debidamente inscrita, hecho al cual no se refirió la resolución impugnada; **d)** que el plano de su cliente no difiere en nada al que se registró en el año 1982, de allí que no se le está causando perjuicio al Estado costarricense, porque esos terrenos fueron desafectados a favor de particulares; **e)** que resulta incierto afirmar que los terrenos que describe el plano recurrido son demaniales o del Estado Costarricense. La finca de su cliente nació a la vida jurídica cumpliendo con el



ordenamiento jurídico. Que la actividad que ejerce el Catastro Nacional, no puede constituirse en confiscadora de bienes particulares; y **f)** que el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, se respeta con el plano a inscribir porque coincide con el que se modifica y que se rechaza la inclusión de la marginal de advertencia que pretende el Catastro Nacional incorporar en el plano G-466471-1982.

**QUINTO:** *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 reflujó 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 "idenunciabilidad" 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 precitadas, 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 **Leyes 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).”

**SEXTO:** 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 el agrimensor que realizó el plano que posteriormente inscribió en el Catastro Nacional bajo el número G- 466471-1982, no mostró la verdadera situación del terreno que allí plasmó, e ignoró por completo la colindancia de dicho lote con el Océano Pacífico; no con la zona marítimo terrestre, porque según ha quedado comprobado tanto por el montaje de planos, como por las mismas manifestaciones del apelante, que ese lote se encuentra dentro de esa zona, concretamente dentro de los 150 metros de la zona restringida; e indicó como colindancias, al Sur **Quebrada Pilas y Antonio Moreno Canales** y al Oeste **una calle pública**, situación que llevó a engaño al Catastro Nacional procediendo a inscribir un plano que no reflejaba la correcta situación de ese lote, plano que posteriormente fue utilizado para inscribir la finca en relación, por medio del trámite de información posesoria, utilizándose el procedimiento de la “Titulación de Vivienda Campesina”, no el 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, no solo porque no utilizó la **Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre**, sino porque la Ley de Vivienda Campesina no estipulaba excepción al respecto y partía de una titulación de un terreno para vivienda familiar que estuviese conforme al Ordenamiento Jurídico y dentro de ese ordenamiento se encuentra la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. 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.



**SÉTIMO:** *En cuanto al plano objeto de examen y la procedencia de su rechazo.* Conforme a los documentos que obran en el expediente y que fueron identificados en los Hechos Probados de esta resolución, se tiene que en el Catastro Nacional se encuentra inscrito el plano número **G-466471-1982**, que dio origen a la finca de la Provincia de **Guanacaste**, con Matrícula **52.067-000** cuya colindancia Oeste se estableció, para la época de la inscripción de esa finca a nombre del señor Félix Moreno Canales, en virtud de unas diligencias de Información Posesoria tramitadas ante el Juzgado Civil de Santa Cruz, Guanacaste, con: **“Félix Moreno, Calle Pública”**.

Posteriormente y con la solicitud de inscripción del plano bajo el recibo número **1-2119734** que modifica el anterior sea el **466471-1982** supuestamente solo en cuanto a la medida, también lo hace en cuanto a sus linderos, ya que en ese plano se refleja en el lindero Sur Oeste el **Océano Pacífico así como la señalización de los 50.00 metros de zona pública**, y propiamente en la parte de la **Ubicación, el croquis establece al lado oeste del lote el Océano Pacífico**, lo que validamente conlleva al Catastro Nacional a suspender la inscripción de ese plano, ya que esa finca se encuentra dentro de la zona marítimo terrestre.

Como se colige de lo anterior, si bien en el plano **466471-1982** no se indicó que la finca por inscribir colindaba con el Océano Pacífico, en el plano que modifica éste y que fue suspendida su inscripción, varía esa situación y establece como colindante al Océano Pacífico, reflejándose además, el respeto a la zona pública, sea a los 50.00 metros. No se establece en este plano el límite de la zona restringida, sea los ciento cincuenta metros posteriores a los 50.00 metros dichos, precisamente porque el lote está dentro de esa zona, que constituye un total de 200.00 metros que se establecen para la Zona Marítimo Terrestre, terreno que por disposición legal le pertenece al Estado. Partiendo de eso, la inscripción del plano **466471-1982** y la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula **52.067-000**, nacieron a la vida jurídica en forma irregular

Lo relevante y destacable del plano cuestionado, que sin duda alguna es diferente al inscrito, es que no sólo refleja el correcto y muy cabal cumplimiento de sus obligaciones legales y profesionales por



parte del Topógrafo asignado, sino que refleja que la finca descrita en él, **se trata de un inmueble contenido 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 una fotografía aérea o satelital que hace indudable la existencia de esa realidad (folio 17) y por supuesto la manifestaciones de parte del apelante reconociendo ese hecho, que aunque lo externa como un asunto concluido y que debe respetarse y cita para ello el artículo 6 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre que concretamente dice:

*“Artículo 6.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.”;*

su interpretación es todo lo contrario, ya que esa normativa es aplicable a propiedades inscritas **correctamente**, sin violación al Ordenamiento Jurídico, dentro del cual esta la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. 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 la finca descrita en el plano de agrimensura al que se le asignó el recibo número **1-2119734**, refiere a un terreno ubicado 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 del plano referido, que por demás no cuenta 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 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 de la sociedad propietaria de la finca involucrada, sino, simple y llanamente, del cumplimiento de sus deberes legales y reglamentarios. Se ha analizado concienzudamente las diferencias existentes entre el plano inscrito y el plano que se pretende inscribir, que aunque ambos se refieren a la misma finca, existen modificaciones sustanciales como es el lindero con el Océano Pacífico, que hacen que la situación cambie en beneficio de los intereses del Estado costarricense y por supuesto una discordancia con lo publicitado en el asiento registral donde se encuentra inscrita la finca número 52.067-000 de la Provincia de Guanacaste.

La anotación de advertencia por parte de la Dirección del Catastro sobre el plano involucrado, 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 la ausencia de facultades que le permitan cancelar una inscripción cuando se trate de proteger intereses públicos, como el caso de la Zona Marítimo Terrestre.

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 en contra de la Resolución N° 1666-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las diez horas y veinte minutos del veintiocho de mayo de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma.

**OCTAVO:** *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, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), 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 en contra de la Resolución N° 1666-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las diez horas y veinte minutos del veintiocho de mayo de dos mil siete, 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.**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

El suscrito Jorge Enrique Alvarado Valverde, en calidad de Presidente del Tribunal, hago constar que la M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse en un Congreso fuera del país.





TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

***Descriptor:***

- ***Plano Catastrado***
- ***Calificación del Plano Catastral***
- ***Contenido del Plano Catastrado***