



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0535-TRA-CN**

**Solicitud de cancelación de planos**

**MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ, apelante**

**CATASTRO NACIONAL**

**Planos**

***VOTO No 1358-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las ocho horas con cincuenta minutos del veintiséis de octubre de dos mil nueve.***

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Carlos Matías Gonzaga Martínez, titular de la cédula de identidad 5-150-753, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de la Cruz, provincia de Guanacaste, en contra de la resolución 977-2009 dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del diecisiete de marzo de dos mil nueve.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Catastro Nacional en fecha 03 de diciembre de 2008, el señor Carlos Matías Gonzaga Martínez, de calidad y condición señaladas, solicitó la cancelación de los planos catastrados números 5-0816620-2002, 5-0957207-2004 y 5-10118881-2005 a nombre de la empresa PLAYA DE ARENA PLATEADA S.A., la cual fue rechazada por minutas de calificación 4850-2008, 358-2009 y 0513-2009.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución No. 977-2009 dictada a las ocho horas del diecisiete de marzo de dos mil nueve dispuso: “*SE RESUELVE: Rechazar el Recurso de Apelación interpuesto por Carlos Matías Gonzaga Martínez, (...) contra las Minutas de Calificación 4850-2008, 358-*



2009 y 0513-2009 (...)de 15 de diciembre de 2008, de 30 de enero de 2009 y de 11 de febrero del año dos mil nueve, que rechaza la cancelación de los planos catastrados G-816620-2002, G-957207-2004 y G-10111881-2005(...)"

**TERCERO.** Que contra dicha resolución, el señor Carlos Matías Gonzaga Martínez, mediante escrito presentado ante la Dirección de Catastro Nacional el 13 de abril de 2009, interpuso recurso de apelación.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de los gestionantes 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 LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER.** Este Tribunal le requirió a la Alcaldía de la Municipalidad de la Cruz de Guanacaste aportara copia certificada de los oficios dirigidos a las empresas Plateados y Dorado de Noche en Forum Ltda, Playa Arena Plateada S.A y Punta de Viento S.A. suscritos por el Encargado del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad y la nota dirigida a dicho encargado por la cual el representante de la sociedad Playa Arena Plateada S.A. solicita archivar la solicitud de concesión presentada con fecha 8 de agosto de 2003, documentos que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que constan a los folios 80 al 85 del presente expediente.



**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos probados de influencia para la resolución de este proceso los siguientes:

**1.-** Que el señor Peter Lynn Fischer es el representante judicial y extrajudicial de la sociedad denominada PLAYA DE ARENA PLATEADA SOCIEDAD ANONIMA, cédula de persona jurídica 3-101-213134. (Ver folio 13)

**2.-** Que el señor Peter Lynn Fischer, en representación de la sociedad denominada PLAYA DE ARENA PLATEADA SOCIEDAD ANONIMA, presentó en fecha 7 de marzo de 2006, ante el Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de La Cruz Guanacaste, nota por la cual ruega archivar la solicitud de concesión presentada en fecha 8 de agosto de 2003. (Ver folio 85).

**3.-** Que el 8 de marzo de 2006 la Municipalidad de La Cruz –Guanacaste resolvió: “(...) *archivo inmediato de los expedientes a nombre de las firmas de Playa de Arena S.A. y Punta de Viento S.A., quedando dichos expediente sin movimiento alguno...*” (Ver folio 26).

**4.-** Que los planos G-957207-2004, G-816620-2002 y G-1011881-2005, de situación en Playa Jobo, se encuentran inscritos, por su orden, desde el 29 de octubre de 2004, 18 de setiembre de 2002 y 26 de julio de 2005, en administración de la Municipalidad de La Cruz para concesión a PLAYA DE ARENA PLATEADA S.A. (Ver folios 66 al 68).

**5.-** Que por la minuta de calificación 513-2009 de fecha 11 de febrero de 2009 se notifica a la Municipalidad de La Cruz que “*Se mantiene el defecto apuntado en la minuta de calificación 358-2009 a saber: debe comparecer en gestión el titular concesionario de los planos*”. (Ver folios 19 al 21).



**6.-** Que la sociedad PLATEADO Y DORADO DE NOCHE EN FORUM LTDA., mantiene trámites activos en las parcelas ubicadas en la zona marítimo terrestre del Jobo, distrito La Cruz Guanacaste (Ver folio 25)

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente caso.

**CUARTO. EN CUANTO AL FONDO.** Efectuado el estudio de los agravios de la Municipalidad apelante, así como de la prueba aportada y la ordenada para mejor resolver, este Tribunal estima que lo resuelto por el Catastro Nacional mediante la resolución No.977-2009 de las ocho horas del diecisiete de marzo de dos mil nueve debe ser revocado, para en su lugar acoger la petición planteada.

Según se expuso, el señor Carlos Matías Gonzaga Martínez en su condición de Alcalde de la Municipalidad de la Cruz solicitó a la Dirección del Catastro la cancelación de los planos catastrados G-957207-2004, G-816620-2002 y G-1011881-2005, de situación en Playa Jobo y, adujo que no se habían originado títulos ni derechos de ningún tipo, fundamentándose en el desistimiento de la solicitud de concesión presentado por el representante de la sociedad PLAYA DE ARENA PLATEADA S.A. acogido por el municipio en fecha 8 de marzo de 2008 (folio 26), petición que no fue admitida por la Dirección del Catastro Nacional en virtud de lo establecido en el artículo 474 del Código Civil y 87 inciso d) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

En efecto, el artículo 474 citado, de aplicación supletoria en esta materia, por la referencia dada por el numeral 110 del anterior Reglamento a la Ley de Catastro, da la posibilidad de anular un asiento registral cuando exprese su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, por ende faculta al Catastro para la cancelación del plano solicitado por su dueño y el nuevo Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo 34331-J del 29 de noviembre de 2007, que rige a partir del 22 de setiembre de 2008, igualmente, en relación a la



cancelación de la inscripción de planos catastrados, establece en sus artículos 86 y 87 literal d), que procede la cancelación de la inscripción de un plano cuando lo solicita la parte legitimada y *“en los planos para concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, la gestión debe suscribirla quien aparece como concesionario y el funcionario municipal designado”*.

Sin embargo, en el caso concreto, existe en el expediente una solicitud de desistimiento de fecha 6 de mayo de 2006 presentada por el representante de la sociedad Playa de Arena Plateada S.A., cédula jurídica 3-101-213134, señor Peter Lynn Fischer, a la gestión de concesión diligenciada en ese despacho municipal que en forma expresa solicitó el archivo del expediente presentado en fecha 8 de agosto de 2003, gestión acogida por la Municipalidad respectiva mediante resolución del 8 de marzo de 2006. Asimismo ese acto desplegado por esa empresa corresponde a una actuación que se encuentra contenida en las causales de extinción de las concesiones tipificadas en el artículo 52 de la Ley Sobre La Zona Marítimo Terrestre No. 6043, que dispone en su inciso b) *“Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas: a)... b) Por renuncia o abandono que hicieren los interesados...”*. Estos hechos dejan entrever que la concesión no surtió efectos jurídicos, además de que según se desprende del oficio de fecha 6 de marzo de 2009 suscrito por el encargado del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre (folio 83), sobre las parcelas ubicadas en la zona marítimo terrestre del Jobo, distrito La Cruz, provincia de Guanacaste sólo existe trámite de concesión de la empresa Plateado y Dorado de Noche en Forum Ltda. y no de la empresa Playa de Arena Plateada S.A.

Ahora bien, partiendo de que conforme lo dispone el artículo 3 de la citada Ley, que expresa: *“Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales./El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva”*, y que la



inscripción de los planos responden a requisitos para ejercer ese poder otorgado por ley a la Municipalidad y constatándose que la gestión promovida por la sociedad Playa de Arena Plateada S.A., titular de los planos G-816620-2002, G-957207-2004 y G-1011881-2005 fue desistida y se encuentra extinguida, además de que según lo manifestó el señor Alcalde, esos planos no generaron ningún derecho, siendo por ende cerrado el expediente respectivo sin haberse otorgado el acto administrativo de concesión, considera este Tribunal que la Municipalidad de La Cruz está legitimada para solicitar unilateralmente la cancelación de los planos citados en aras de cumplir con esa función decisoria en cuanto al aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestres.

En relación con lo establecido por el artículo 87 inciso d) del citado Reglamento, merece recalcar, que una situación como la expuesta no podría ubicarse dentro de tal inciso. Es claro que el derecho de concesión no fue otorgado pues el mismo gestionante que promovió la inscripción de los planos, en virtud de su solicitud posterior desistió de las diligencias, siendo así que los planos inscritos no reflejan una realidad. Tanto el artículo 1º del anterior Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, como el numeral 2º del Reglamento vigente, definen el plano de agrimensura como la representación gráfica y matemática de un inmueble, que debe cumplir con las normas que se establecen al efecto, sin embargo, en el presente caso el registro de los planos no responden ni coinciden con un acto administrativo otorgado por la Municipalidad de La Cruz, por lo que, a efecto de garantizar la pureza y actualidad de la información registral -base de la publicidad registral que por imperio de ley deben brindar los Registros, tal y como lo informa el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas- y a efecto de no entorpecer el aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales, procede la cancelación de los planos G-816620-2002, G-957207-2004 y G-1011881-2005 solicitada por el Alcalde de la Municipalidad de la Cruz.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del



Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el Recurso de Apelación presentado por el señor Carlos Matías Gonzága Martínez, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de La Cruz Guanacaste, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las ocho horas del diecisiete de marzo del dos mil nueve, la cual se revoca para que se proceda con la cancelación de los planos G-816620-2002, G-957207-2004 y G-1011881-2005 solicitada por la Municipalidad de La Cruz. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.- **NOTIFIQUESE.-**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Lic. Walter Mendez Vargas*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*