

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2016-0387-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2010-1785-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO 0137-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con diez minutos del dieciséis de marzo de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Mauricio Castro Lizano**, en representación de la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las 11:00:00 horas del 14 de abril de dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que dentro de la tramitación del expediente administrativo **2010-1785-RIM** se tramitan diligencias administrativas de levantamiento de la nota de advertencia administrativa contenida en el plano **G-865805-1989**, promovidas por el señor **Antonio Oreamuno Blanco**, Notario autorizante de la escritura número 24 del Tomo Diecisiete de su Protocolo, mediante la cual la sociedad **KATIVO CHEMICAL INDUSTRIES S.A. (SUCURSAL COSTA RICA)**, divide materialmente la finca número **31394-000** del Partido de Guanacaste en tres lotes utilizando los planos catastrados **G-865804-1989**, **G-865805-1989** y **G-865806-1989**. Dicha nota de advertencia fue consignada mediante resolución de las 10:00 horas del 22 de enero de 1990.

SEGUNDO. Que visto que no fue posible ubicar el expediente administrativo catastral, en el cual se ordenó la consignación de la advertencia en el asiento catastral número G-865805-1989, mediante resolución de las 11:30 horas del 21 de diciembre de 2010, la Subdirección Catastral ordenó la apertura del presente expediente y la confección de un estudio registral y catastral a fin de determinar la existencia de inconsistencias en el plano catastrado de cita. Se rindieron los informes correspondientes por parte del Departamento de Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral Técnico. Se puso en conocimiento del Estado a través de la Procuraduría General de la República el Informe elaborado en el Departamento de Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral Técnico, así como todo el contenido del expediente para que se manifestaran al respecto. Que en aplicación del Principio Constitucional del Debido Proceso, fueron conferidas las **audiencias de ley** a las partes interesadas, sean las empresas Kativo Chemical Industries S.A. y, Prodecas S.A., y a solicitud de la Procuraduría General de la República, al Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), el cual remitió informe técnico al respecto, y a la Municipalidad del Cantón de Cañas, en calidad de administradora de los territorios costeros, las cuales se apersonaron al proceso que nos ocupa e hicieron sus manifestaciones al respecto.

TERCERO. Que mediante resolución dictada a las 11:00:00 horas del 14 de abril de 2016, la Dirección Registral del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió: “... **1) Revocar** los defectos consignados en el documento “*PLANO NUMERO 865805-1989 TIENE NOTA DE ADVERTENCIA*”, y “*FALTA MAS IMPUESTO DE TRASPASO*”. **2) Desglosar** del presente expediente el documento presentado bajo las citas **tomo 2010 asiento 313880**, y remitirlo al registrador Chaves Maroto, o en su ausencia a cualquier otro funcionario que integre su unidad de trabajo, a efecto de que consigne los siguientes defectos: **a)** “Indicar por separado el precio de venta de cada lote”, por cuanto da un cifra global de ochenta y cinco mil dólares para ambos, y **b)** “No cierra la responsabilidad de cada lote dado en garantía respecto del total del monto de la hipoteca”, así como todos los demás que sean procedentes en aplicación del marco de calificación registral. **3)** Una vez que el mismo vuelva a ingresar a la corriente registral y no presente más

defectos, se **autoriza** al registrador Chaves Maroto para el levantamiento de la nota de advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble matrícula TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (31394) del partido de Guanacaste, y para que consigne en las fincas generadas con los planos catastrados G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUATRO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865804-1989), G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865805-1989) y), G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SEIS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865806-1989), el siguiente gravamen: “**FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE**”, a efecto de que conste esta situación en la publicidad registral. 4) **Levantar** la advertencia administrativa consignada sobre el plano catastrado G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865805-1989) para lo cual se comisiona al ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador del Área Catastral Registral del Registro Inmobiliario. ...”.

CUARTO. Que inconforme con lo resuelto, el licenciado **Mauricio Castro Lizano**, en representación de la **Procuraduría General de la República**, mediante escrito presentado el 27 de junio de 2016 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, interpuso recurso de apelación en contra de la antes indicada resolución, y expuso agravios, en razón de lo cual conoce este Tribunal de alzada.

QUINTO. 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 que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No se notan hechos no probados de relevancia para la solución del caso en estudio.

TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS AGRAVIOS DEL RECURRENTE. Dentro de la investigación de mérito, el Registro Inmobiliario resolvió que siendo que los planos catastrados G-865804-1989, G-865805-1989 y G-865806-1989 se ubican en parte de los terrenos de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, graficada por el Instituto Geográfico Nacional (ver folio 037), se debe recordar que existe un deber de protección de esta zona, al cual se encuentran obligadas todas las instituciones que conforman el Estado, tal y como dispone el artículo 1 de la Ley número 6043, que es la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. Señaló que tal imperativo legal, debe ser respetado y aplicado por el Registro, sin perder de vista cuál es su competencia como institución y en que forma debe cumplir con tal deber. Estableció que, como garantes de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, si bien es cierto no se le aplicó a la finca 31394 retroactivamente la ley de zona marítimo terrestre, es su deber proteger a la colectividad, publicitando en los asientos registrales que se van a generar con los planos tantas veces citados como un gravamen; que los mismos se encuentran ubicados dentro de la zona marítimo terrestre. Aclara que esto no implica se esté dando como válidos en toda su extensión los derechos reales que publicitan dichos asientos registrales, ni tampoco que esto constituya una declaratoria de nulidad, ilicitud o indebida inscripción de dichos asientos registrales. Señala que el artículo 153 de la Constitución Política es claro al otorgar al Poder Judicial la facultad de otorgar derechos o consolidar situaciones jurídicas y es en dicha vía donde eventualmente deberá dilucidarse si las inscripciones efectuadas que originaron la finca del Partido

de Guanacaste 31394, abarcan de manera legítima la zona marítimo terrestre, conforme a la normativa de la época y todo lo que ha sido expuesto. Estableció que no puede el Registro mutuo propio proceder a declarar la validez ni tampoco la nulidad de las inscripciones efectuadas, por cuanto hacerlo, correspondería al ejercicio de una competencia que no está asignada a la sede administrativa registral. Por último, estableció que la cercanía del inmueble de análisis con zonas de manglar, obliga a poner en conocimiento del Ministerio de Ambiente y Energía la resolución de mérito a efecto de que analice la existencia de áreas del Patrimonio Natural del Estado (PNE) dentro del inmueble 5-31394, en los términos que dispuso el artículo tercero del Decreto Ejecutivo No. 1928-A, sin demérito que el citado ministerio remita al Registro Inmobiliario, las certificaciones del Patrimonio Natural del Estado (PNE), a efecto de que sean utilizadas dentro del proceso de calificación de asientos de presentación.

En razón de lo anterior el Registro resolvió:

*“... 1) **Revocar** los defectos consignados en el documento “PLANO NUMERO 865805-1989 TIENE NOTA DE ADVERTENCIA”, y “FALTA MAS IMPUESTO DE TRASPASO”. 2) **Desglosar** del presente expediente el documento presentado bajo las citas **tomo 2010 asiento 313880**, y remitirlo al registrador Chaves Maroto, o en su ausencia a cualquier otro funcionario que integre su unidad de trabajo, a efecto de que consigne los siguientes defectos: **a)** “Indicar por separado el precio de venta de cada lote”, por cuanto da un cifra global de ochenta y cinco mil dólares para ambos, y **b)** “No cierra la responsabilidad de cada lote dado en garantía respecto del total del monto de la hipoteca”, así como todos los demás que sean procedentes en aplicación del marco de calificación registral. 3) Una vez que el mismo vuelva a ingresar a la corriente registral y no presente más defectos, se **autoriza** al registrador Chaves Maroto para el levantamiento de la nota de advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble matrícula TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (31394) del partido de Guanacaste, y para que consigne en las fincas generadas con los planos catastrados G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL*

*OCHOCIENTOS CUATRO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865804-1989), G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865805-1989) y G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SEIS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865806-1989), el siguiente gravamen: “FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE”, a efecto de que conste esta situación en la publicidad registral. 4) **Levantar** la advertencia administrativa consignada sobre el plano catastrado G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-865805-1989) para lo cual se comisiona al ingeniero Ricardo Loría Sáenz, Coordinador del Área Catastral Registral del Registro Inmobiliario. ...”.*

Inconforme con lo resuelto, el licenciado **Mauricio Castro Lizano** en representación de la Procuraduría General de la República, en el escrito de interposición de la apelación manifestó que por resolución de las 11:30 horas del 13 de abril de 2015 (ver folio 107 a 111), se pusieron en conocimiento de las partes interesadas, entre otras las manifestaciones e informe del SINAC, donde se indica que un 70% del área comprendida en el plano G-865805-1989 está dentro de la zona marítimo terrestre de uso restringido, con predominio de cobertura de bosque y suelos de fuertes pendientes, y que para subsanar ese problema ha de confeccionarse un nuevo plano sobre el área ubicada fuera de la zona marítimo terrestre (ver folios 102 a 106). Al respecto alegó que como consta en las actas de notificación (folios 112 a 116), de la resolución ates citada, esta no fue notificada a sus representada a pesar de tener medio señalado, impidiéndose con dicha omisión verter criterio sobre lo señalado por el SINAC, y ante ello ha de acogerse la revocatoria y anularse el acto final contenido en la resolución aquí recurrida, pues el trámite no es posible reponerlo.

Comparte las objeciones del SINAC respecto al plano G-865805-1989, por afectar la zona marítimo terrestre como igualmente lo indica el informe técnico del Departamento de Fotogrametría Catastral por afectar la ría, y se tiene como hecho probado 6 de la resolución recurrida.

Alega que el considerando 3 de la resolución impugnada refiere los linderos de la finca del Partido de Guanacaste 31394 y reconoce que se originó sin un plano que la describiera, pero que desde sus orígenes colinda por el suroeste con la **milla marítima en medio río Tempisque**, y que no ha habido movimientos registrales tendientes a rectificar sus linderos o medida en aumento que generaran una inexactitud que justificara inmovilizar dicho asiento. Señaló que lo expuesto es congruente con el informe técnico del Departamento de Fotogrametría Catastral, y a nada conduce afirmar que el plano **G-865805-1989** se localice dentro del polígono del plano **G-893-1972** (considerando 3), pues la segregación de la matrícula **5-31394** no se indicó como lindero suroeste el Golfo de Nicoya, ni los 50 metros contiguos al río Tempisque, representados a la margen izquierda de los vértices del 9 al 12 del plano **G-865805-1989**; por lo que por paridad de razón, es impropio sostener, como lo hace la resolución recurrida, que el plano **G-865805-1989** no perjudica la zona marítimo terrestre y que puede utilizarse en futuros movimientos, pues con ello desconoce la normativa de dominio público y la prueba aportada, que acreditan como el lindero suroeste de la matrícula 5-31394 la **“MILLA MARÍTIMA EN MEDIO RÍO TEMPISQUE”**.

Concluye solicitando se mantenga la nota de advertencia sobre el plano **G-865805-1989**, o en su defecto, se disponga su inmovilización, con el propósito de que no se utilice en movimientos registrales que pretendan abarcar indebidamente la zona marítimo terrestre de 200 metros de ancho contigua a la pleamar de la ría del río Tempisque y vigente desde 1884; ya que por paridad de razón, tampoco procede que el Registro Inmobiliario acepte escrituras u otros levantamientos topográficos que pretendan rectificar el citado lindero suroeste del inmueble 5-31394 para modificar o eliminar esa colindancia con la zona marítimo terrestre contigua al río Tempisque, debiendo sus funcionarios ejercer la calificación de los documentos que se presenten con observancia de su naturaleza demanial (Ley No. 11 de 26 de mayo de 1884, artículo 20 párrafo 2°; Ley de Aguas, artículo 69; Ley 6043, artículos 1, 4, 7 y 10).

CUARTO. DELIMITACION DEL PROBLEMA. Visto lo anterior y a los efectos de lograr una conveniente delimitación del caso que nos ocupa, queda claro para esta Autoridad de Alzada que

este asunto versa sobre diligencias administrativas de levantamiento de la nota de advertencia administrativa contenida en el plano **G-865805-1989** (consignada el 23 de enero de 1990 por resolución de las 10 horas del 22 de enero de 1990, sin hacer referencia a algún expediente de gestión administrativa), promovidas por el señor Antonio Oreamuno Blanco, Notario autorizante de la escritura 24 del Tomo 17 de su Protocolo, actuación a partir de la cual surge el documento presentado al Diario bajo las citas de presentación tomo 2010 asiento 313880, el día 10 de noviembre de 2010, que pretende segregar de la finca 31394-000 tres lotes utilizando los planos catastrados G-865804-1989, G-865805-1989 y G-865806-1989; y en razón de ello la finca 31394 del Partido de Guanacaste, que si bien no contiene un plano en su asiento que la describa, a la misma se le consigna una medida cautelar, anotada mediante resolución administrativa de las 10:10 horas del 23 de mayo del 2012 (ver folio 051) que en alguna forma cuestionaba la validez y eficacia de ese asiento, que por la ubicación del inmueble y por los documentos aportados a la gestión, se intuye que el documento podría estar afectando bienes demaniales. Asimismo, mediante oficios RIM-CCT-UFC-007-2012 del 22 de febrero de 2012, y RIM-CCT-UFC-009-2012 del 22 de mayo de 2012 suscritos por el Departamento de Fotogrametría Catastral, se rindió estudio técnico registral catastral que permitió determinar la existencia de inconsistencias entre el asiento catastral G-865805-1989 y su afectación a la zona marítimo terrestre.

En razón de lo anterior, considera este Tribunal que resulta oportuno referirse a la Zona Marítimo Terrestre de forma general y la obligación de protección de esta por parte del Estado.

I.- SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. Desde nuestros primeros años de vida independiente, tanto en la Ley No. 162 del 28 de junio de 1828 y el Reglamento General de Hacienda, como en el Código General de 1841, se atribuye a esta zona la característica de demanialidad.

En este sentido, y según lo cita la Procuraduría General de la República en Opinión Jurídica No. 006-J de 14 de enero de 2005, nuestra Sala Constitucional en **Voto No. 447-1991** de las 15:30 horas del 21 de febrero de 1991, afirmó que:

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

Desde su inicio, la longitud de este bien demanial ha sufrido varias modificaciones, siendo que originalmente se la conocía como la milla marítima y tenía una medida de 1627 metros a partir de la pleamar ordinaria, fijada por la Ley No. 11 de 22 de octubre de 1922. Luego, mediante varias desafectaciones legales se disminuye a doscientos metros en ambos litorales (Leyes Nos. 19 de 12 de noviembre de 1942 y 201 de 26 de enero de 1943). Posteriormente, mediante el artículo 7 de la Ley No. 2825 de 14 de octubre de 1961 (Ley de Tierras y Colonización) se mantiene esa longitud de la zona inalienable y no susceptible de adquirir por denuncia o posesión. No obstante, se permitió a quienes tuvieran un título legítimo, adquirir los terrenos ubicados en el área de la zona, es decir, exceptuando los terrenos comprendidos en los 200 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares y en los 50 metros de ancho a lo largo de ambos márgenes de los ríos navegables. Bajo la vigencia de esta Ley, se utiliza la zona marítimo terrestre mediante contratos de arrendamiento otorgados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización, conceptualizándola como parte de la “Propiedad Agrícola del Estado”.

Es por lo anterior que los contratos celebrados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) comenzaron a abarcar todo tipo de campos; como el turístico, industrial y de recreo, y por ello mediante la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, (Ley No. 4558 de

22 de abril de 1970), se transfiere parte de su competencia hacia otros entes, cuya especialidad en la materia les hacían más aptos para regularla, tal es el caso del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y el Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo (INVU), poniendo bajo el dominio de las municipalidades respectivas, las áreas urbanizables o aprovechables turísticamente de la zona marítimo terrestre (artículo 1° de Ley 4558), pero manteniendo como zona inalienable los 50 metros de la zona (artículo 6 de Ley 4558).

II. SOBRE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.

Con relación a la protección de la zona marítimo terrestre, en el artículo 1° de la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Ley No. 6043 de 02 de marzo de 1977, se dispone que es **obligación de todos los habitantes de nuestro país** y específicamente de todas las instituciones públicas que en razón de sus atribuciones legales tengan que ver con ella, adoptar una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Es por ello que, de ninguna manera, esta obligación jurídica escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Registro Inmobiliario y evidentemente tampoco a este Tribunal Registral Administrativo, quienes en el ejercicio de sus funciones deben velar porque no se perjudiquen de ningún modo estos terrenos por intereses privados que pretendan afectarla.

El Catastro Nacional consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en nuestro territorio y su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos. Aunado a lo anterior, siendo que en la actualidad el Catastro Nacional forma parte del Registro Inmobiliario, resulta de aplicación al caso bajo análisis lo afirmado por la Procuraduría General de la República en el Dictamen **No. 050-96** de 26 de marzo de 1996, referente a la protección del bien demanial bajo análisis:

“... Para nadie es un secreto que por su extraordinaria riqueza esta franja del demanio se ve constantemente amenazada por el deseo de apropiación particular, que se manifiesta a través de diferentes vías, entre ellas, la registral documental y gráfica.”

Es requerida, entonces, una precisión rigurosa en los términos con los que se inscriben documentos y planos, y, sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente; celo minucioso que debe ser aún más exigido cuando se trate de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público.

Para llevar a cabo esta tarea, el ordenamiento legal costarricense le concede a la Oficina de Catastro una serie de atribuciones específicas que le permiten ejercer una vigilancia óptima de los procesos registrales.

...

Asimismo, es potestad de la Oficina de Catastro insertar notas de advertencia en planos cuando detecte que fueron inscritos contra la normativa vigente, por ejemplo, incluyendo de forma injustificada terrenos de la zona marítimo terrestre. ...”.

De esta forma, resulta evidente que la actuación del registro fue la correcta, en aras de proteger tal y como corresponde acorde a la ley, la zona marítimo terrestre.

QUINTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. De la información contenida en el expediente que nos ocupa, y con base en los hechos tenidos por probados concluye este Tribunal que el Departamento de Fotogrametría Catastral emitió informes técnicos que concluyeron que las zonas protegidas correspondientes a manglar y a la ría (información suministrada por el Instituto Geográfico Nacional), se ven afectadas por el plano 8965805-1989 en aproximadamente un 30% a la zona protegida y el resto de su área corresponde a la delimitación de la Ría, con lo que se confirma la afectación de la zona marítima terrestre con dicha propiedad. Debe hacerse notar también que, de conformidad con la ortofoto emitida como insumo por el Departamento de Fotogrametría Catastral, dicho plano afecta la Zona Marítimo Terrestre, incluso sugiere generar las advertencias catastrales o publicidad noticia que correspondan (ver plano folio 36 del expediente de origen). Consta además que la finca madre 26721 de la finca 31394 respeta la faja inalienable al norte y sur.

Por otra parte, el SINAC mediante oficio SINAC-DE-1741 del 11 de agosto del 2014 remitió informe técnico ACAT-OT-PNE-22-2014 presentado por el Área de Conservación Arenal Tempisque, y el oficio ACAT-D-169-2014, se logró determinar que un 70% se ubica dentro de la Zona de Uso Restringido y el restante del área fuera de la zona marítima terrestre. Estableció además en cuanto al uso del suelo el área del plano en mención mantiene un dominio de cobertura boscosa correspondiente a un bosque secundario principalmente, además de área abierta correspondiente a la explotación de material de tajo, conocido como Tajo Níspero, D1-8188-2012 SETENA, concluyendo que:

“... Efectuada la inspección de campo y analizada la información existente, se determina que en un 70% del área del plano Catastrado G-865805-1989, se ubica dentro de la Zona Marítimo Terrestre, correspondiente a la zona de uso restringido... Para subsanar el problema es importante realizar un nuevo plano catastrado, con su respectivo Folio Real 5031394-000, perteneciente al área que se ubica fuera de la Zona Marítima Terrestre. El restante del área, también se elabora otro plano catastrado, a nombre del ESTADO, debido al predominio de la cobertura de bosque, en suelos de topografía de relieve de fuertes pendientes y dentro de la Zona de Uso Restringido de la Zona Marítima Terrestre...” (ver folios 147 al 150 del expediente origen)

Así las cosas, el Sistema Nacional de Áreas de Conservación determinó que en un 70% se ubica dentro de la zona de uso restringido y el restante del área esta fuera de la Zona Marítima Terrestre. Estableció también que la finca 31394 que nos ocupa, no cuenta con un ligamen expreso con el plano G-865805-1989 y recomiendan que para cada finca inscrita exista un plano con un ligamen de uno a uno y realizar un nuevo plano con su respectivo folio real 31394-000 en cuanto a lo que pertenece a la Zona Marítima Terrestre y elaborar otro plano a nombre del ESTADO, lo anterior aunado a que la finca 31394 de Guanacaste no publicita un plano catastrado en su asiento registral.

Tomó en cuenta este Tribunal, además de la génesis de las fincas que nos ocupan (ver folio 135 del expediente de origen) y los detalles del plano G865805-1989 (ver folio 141 del expediente de origen), el Informe rendido por la Procuraduría General República folio 89, que en lo interesa dijo:

“... El estudio catastral registral (**folios 30-47**) señala que el plano G-865805-1989 (**folio 16**), relativo al asiento registral del Parido de Guanacaste matrícula 31394 (**folios 9-10**), comprende terrenos de la ría del río Tempisque y áreas de manglar. Agrega que del inmueble 5-23148-A inscrito el 14 de octubre de 1971, se segregó el 5-26721 (plano G-893-1972) inscrito el 10 de octubre de 1972, colindante por el norte y sur con *Faja Inalienable*, y que de este último se segregó el citado 5-31394, indicando por el rumbo suroeste *milla marítima en medio río Tempisque. ...*”

Por todo lo anterior, y como ha quedado claramente demostrado por los informes emitidos por las diferentes instancias sea: el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) la finca de Guanacaste 31394-000 afecta la zona marítima terrestre y está finca no publicita un plano catastrado en su asiento registral. Los informes técnicos ACAT-OT-PNE-22-2014 y el ACAT-D-169-2014 establecieron que el plano catastrado G-865805-1999 está ubicado en un 70% dentro de la zona marítima terrestre.

Asimismo, consta en oficio RIM-CCT-UFC-007-2012 y oficio RIM-CCT-UFT-009-2012 emitidos por el Departamento de Fotogrametría Catastral la conclusión de que el plano G-865805-1999, se encuentra afectado por la Ley No. 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre.

Finalmente coincide este Tribunal con el Órgano a quo en que al hacer un análisis del asiento de la finca número 31394-000 que está afectando áreas demaniales, se confirma la inexistencia de un plano que la describa actualmente y este hecho resulta relevante para este caso ya que la simple colindancia del inmueble con la milla marítima no concede competencias a la administración registral para inmovilizar el asiento registral, menos aún, si como se desprende de la historia del inmueble, no han habido movimientos registrales tendientes a apropiarse de los terrenos

demaniales, como sería el caso de rectificación de linderos y de medida en aumento. Bien hace el Registro en establecer que: *“... Si la colindancia de inmuebles con bienes demaniales, se constituyera por sí sola en una inexactitud, muchos de los asientos registrales estarían cautelados, pero ello no es así, la Gestión Administrativa se encuentra reservada única y exclusivamente a publicitar inexactitudes; y es pues ese procedimiento, el que permite el saneamiento de las inexactitudes que publicitan los asientos, con el único fin u objetivo de garantizar la seguridad y publicidad de sus asientos registrales. ...”*.

Como bien lo estableció el Registro, al día de hoy, no se encontraron inexactitudes en el asiento registral de la finca 31394, y la relación de planos catastrados que se relacionan con ese inmueble, como sería el caso del plano cuestionado G-865805-1989 así como los planos catastrados G-865804-1989 y G-865806-1989 que presuntamente afectan la zona marítimo terrestre. En razón de ello, no está permitido cautelar ese asiento, toda vez que los mismos se encuentran ubicados dentro del polígono del plano de la finca madre número G-893-1972, que tal como se indicó en el “Estudio Catastral - Registral” elaborado en el Departamento de Fotogrametría (visible al folio 033), respeta la faja inalienable al norte y al sur, y que el plano G-865805-1989 grafica la colindancia con la zona protectora del Río Tempisque, amén de que dicha finca fue traspasada por el ITCO a particulares, estando debidamente autorizado para ello, tal y como lo hizo ver el Registro. En este sentido el órgano a quo estableció: *“... Para nuestros efectos, la consignación de una inmovilización para la finca 31394 deviene en una extralimitación de funciones, que excede más allá de lo proporcional y razonable por no haber acreditado un error registral que lo amerite. Una actuación contraria, y por los efectos mismos que contiene la inmovilización, sería violatoria del consagrado derecho de propiedad...”*.

Por lo tanto, hizo bien el registro a quo en resolver el levantamiento de la nota de advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble matrícula TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (31394) del Partido de Guanacaste, y asimismo, consignar el gravamen “FINCA UBICADA EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE” en las fincas generadas con los planos catastrados G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUATRO-

MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**G-865804-1989**), G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**G-865805-1989**) y G-OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SEIS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**G-865806-1989**), para que se dé la debida publicidad registral.

Debe quedar claro que un gravamen en donde se indique que una finca está ubicada en zona marítimo terrestre nos hace ver, sobre todo en la cobertura amplia a la que se refiere un gravamen de esta naturaleza, que el bien demanial estará debidamente protegido, como propiedad nacional o del Estado, lo cual no resulta cuestionable y más bien, todo lo contrario, se le da la protección máxima que establece la ley para este tipo de bienes.

Por todas las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Mauricio Castro Lizano**, en representación de la **PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las 11:00:00 horas del 14 de abril de dos mil dieciséis, la cual en todos sus extremos se confirma.

SEXTO. DEL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No. 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Mauricio Castro Lizano**, en representación de la

PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las 11:00:00 horas del 14 de abril de dos mil dieciséis, la cual se confirma en todos sus extremos. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora