



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2011-0047-TRA-RI (DC)**

**Apelación en Gestión Administrativa de oficio**

**Industria Turística Wafou S.A, apelante**

**Registro Inmobiliario**

### ***VOTO N° 242 -2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta minutos del veinticinco de agosto de dos mil once.***

Conoce este Tribunal Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **Alvaro Enrique Leiva Escalante**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, en su condición de apoderado especial de la empresa Industria Turística Wafou Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas cuarenta minutos del catorce de octubre del dos mil diez.

#### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, se dio inicio al proceso de Gestión Administrativa y a la apertura del expediente número 450-2009, así como consignar nota de advertencia sobre el plano catastrado G-1075560-2006, el cual se propone a la representación de la reunión de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 1413Z y 1414Z, figurando en medio de los inmuebles una calle pública, por una supuesta falta al ordenamiento jurídico al incluir en su levantamiento una calle pública de un terreno ubicado en la zona marítimo terrestre.

**SEGUNDO.** Mediante escrito presentado por el señor Rubén Pacheco Albónico, apoderado de la empresa **INDUSTRIA TURÍSTICA WAFUO S.A.**, solicita se archiven las presentes



diligencias y se proceda al levantamiento de la advertencia administrativa, en virtud de que el plano número G-1075560-2006 fue inscrito en fecha 05 de junio del 2006 con una medida de diecinueve hectáreas ocho mil novecientos cincuenta y cuatro metros con once decímetros cuadrados, dado en concesión a Industria Turística Wafou y modifica los planos catastrados números G-842984-2003 y G-529284-1998, que dicha concesión se encuentra ubicada dentro de los límites del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Bahía Culebra Guanacaste, que la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre ( Número 6043) mediante su artículo 74 excluyó a las Municipalidades de la Administración de los terrenos de zona Marítimo Terrestre ubicados dentro de dicho Proyecto Turístico, que dicha regulación se vio complementada con la emisión de la Ley número 6370 del 20 de agosto de 1979 denominada “ Ley que declara de utilidad pública el Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo” y que posteriormente mediante Ley número 6758 del 6 de mayo de 1982 denominada “Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Papagayo” se establece entre otros aspectos la creación de una oficina Ejecutora que tiene las facultades de dirigir, coordinar, administrar y controlar el desarrollo del Proyecto, que la concesión otorgada a su representada fue originalmente mediante un contrato suscrito el 08 de junio de 1982, por una parcela de aproximadamente nueve hectáreas y por un plazo de veinte años; posteriormente en el año 2003 mediante el respectivo addendum al contrato de concesión se le otorgó a su representada un área adicional a la concesión con una medida de 10 hectáreas 5,550.34 metros cuadrados, siendo que dicho lotes por haber sido otorgada una concesión en momentos distintos, cuentan originalmente con planos catastrados independientes, pese a ser parte de una misma concesión para efectos del Instituto Costarricense de Turismo, la que está conformada por dos fincas debidamente determinadas bajo los números G-1413Z y G-1414Z, argumentando que si se analiza el plano G-1075560-2006 en su descripción de derroteros puede inferirse que la calle pública no forma parte del levantamiento del lote que se representa en el mismo y que en cuanto a la duda que pueda generar la condición de que ambas secciones de la concesión se encuentren separadas por una calle pública, se debe retomar el hecho de la condición especial de la normativa que rige el Proyecto Turístico Papagayo ...“



**TERCERO.** Que mediante resolución dictada a las ocho horas cuarenta minutos del catorce de octubre de dos mil diez, el Registro Inmobiliario, División Catastral, dispuso: “*I. Consignar INMOVILIZACIÓN sobre el plano catastrado G-UN MILLÓN SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA-DOS MIL SEIS (G- 1075560-2006)...*”.

**CUARTO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Catastral, el nueve de diciembre de dos mil diez, el representante de la empresa **INDUSTRIA TURÍSTICA WAFOU S.A.**, interpuso recurso de revocatoria y apelación contra la resolución referida anteriormente, siendo, que el Registro mediante resolución número cuatrocientos cincuenta -dos mil nueve, dictada a las nueve horas, del veinticuatro de diciembre de dos mil diez, resolvió admitir el recurso de apelación.

**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 la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 de julio del 2011.

**Redacta la Juez Ortiz Mora, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Catastral en la resolución apelada, numerados bajo los numerales romanos del I al IV. Y se agrega el V. Certificaciones Registrales de las fincas partido de Guanacaste matrículas 1413Z-000 y 1414Z-000.



**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter

**TERCERO SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral se indica que se procedió a consignar la nota de advertencia administrativa sobre el asiento catastral número G-1075560-2006 en el cual se prevé la reunión de las fincas 1413Z y 1414Z mismas que se refieren a un contrato de concesión en los terrenos del Polo Turístico Golfo de Papagayo y que están separadas por una calle pública, aclarando que si bien esa calle no está incorporada en el derrotero ni en el área del plano, sí se consigna en el cuadro de “Amarres” que señala que la misma se encuentra entre los vértices que van del 98 al 99 y del 6 al 105 lo que puede inducir a error a los usuarios, ya que el plano G-1075560-2006 se realiza para reunir dos fincas que no están contiguas, pues están separadas físicamente por un bien demanial como lo es la calle pública y que únicamente pueden reunirse predios que están contiguos, porque se va a plasmar en un mismo documento una unidad jurídica. Razón por la cual y siendo que dicho plano logró su inscripción por un error involuntario, debe el Registro consignar la cautelar de inmovilización.

Por su parte, el recurrente en su recurso de apelación destaca, que la resolución no está dictada conforme a derecho, ya que el plano en mención número G-1075560-2006 representa un terreno en concesión dentro del Polo Turístico Papagayo y modifica los planos catastrados números G-842984-2003 y G-529284-1998; que dicha concesión se encuentra ubicada dentro de los límites del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Bahía Culebra, siendo administrado por el Instituto Costarricense de Turismo y que en cuanto a la duda que pueda generar la condición de que ambas secciones de la concesión se encuentren separadas por una calle pública, se debe retomar el hecho de la condición especial de la normativa que rige el Proyecto Turístico Papagayo, ya que dicha concesión se ubica en una condición legal y especial aplicándole principios y condiciones distintas a las del resto de propiedades fuera de dicho proyecto y de las mismas concesiones ubicadas en la zona marítimo terrestre bajo administración municipal, ya que las



mismas se rigen por un marco jurídico más flexible, bajo las condiciones establecidas por el Instituto Costarricense de Turismo, además agregó, que la Junta Directiva del ICT mediante acuerdo tomado en sesión ordinaria número cinco mil seiscientos cinco, artículo quinto inciso XVIII celebrada el 06 de octubre de 2009, aprobó la solicitud de su representada para reunir las dos fincas que conforman su derecho de concesión de conformidad con la recomendación del Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

**CUARTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.** En el presente caso el punto medular tanto en la calificación como del remedio procesal, es si estamos en presencia de terrenos correspondientes a la zona marítimo terrestre o terrenos particulares. Analizado lo anterior es importante hacer referencia al concepto de Zona Marítimo Terrestre:

*“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 a las disposiciones de esta ley.”*

Como atributo demanial, consignado expresamente en el artículo 1º de la Ley No. 6043, la inalienabilidad hace alusión a su no pertenencia al comercio de los hombres, es decir, que no pueden ser enajenados, por ningún medio de derecho público o privado. No son reducibles al dominio particular bajo ninguna forma. Véase en este sentido, el Voto No. 7-93 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de 15 horas 5 minutos del 20 de enero de 1993.

Derivado de lo anterior es la imprescriptibilidad de estos bienes. Al no ser susceptibles de apropiación privada, nadie puede alegar válidamente prescripción positiva sobre los mismos a su favor, no importa el tiempo que se hubieren ocupado. Ningún tipo de posesión es válida para reclamar derechos de propiedad en ellos. Además del artículo 1º, el artículo 7º de la Ley No. 6043 desarrolla este principio: *"Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni*



*legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio." (Dictamen No. C-100-95 de 10 de mayo de 1995, suscrito por el Licenciado Víctor F. Bulgarelli Céspedes, Procurador Adjunto)*

Por último, valga destacar que, la sentencia de la Sala Constitucional hace un análisis sobre el régimen especial que reviste la Zona Marítimo Terrestre y señala:

**“(…) VI.-<sup>1</sup>UTILIZACIÓN POR LOS PARTICULARES DE LOS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO: USOS COMÚN Y PRIVATIVO.** *Tratándose de la utilización -por los particulares o administrados- del dominio público constitucional o de los bienes de la Nación (artículo 121, inciso 14, de la Constitución) y del demanio infraconstitucional o legal, se puede distinguir entre el uso (1) común y el (2) privativo. 1.- USO COMÚN: Se trata de la utilización general o indiscriminada que puede efectuar un sujeto, un grupo determinable de éstos o la colectividad en su conjunto de los bienes de titularidad pública en la medida que lo necesiten, consecuentemente, este tipo de bienes dominicales tienen un uso abierto a todos o librado al público –sin necesidad de ningún título-. Se trata de un uso que corresponde, por igual, a todos los administrados, indistintamente, de manera que el uso de unos o uno no impide el de los demás, esto es, no se trata de un uso excluyente sino compatible. El uso común y general es libre y gratuito para los administrados. Ejemplos de este tipo de uso se da respecto del área pública en la zona marítimo terrestre, los parques y plazas municipales y la red vial –nacional o territorial-. A este tipo de uso se refiere el Código Civil cuando en su artículo 261, párrafo 1º, indica que “Son cosas públicas (...) aquéllas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público”. Este tipo de uso, da origen a situaciones jurídicas sustanciales específicas como lo son los intereses legítimos –personales o colectivos- para su defensa y protección, siendo que no da origen a un derecho subjetivo. 2.- USO PRIVATIVO: Es el régimen de aprovechamiento o de utilización de los bienes dominicales contrario al uso común, puesto que, supone el aprovechamiento de una porción o dependencia del dominio público, de manera que limita o excluye la utilización por el resto de los administrados, puesto que, se reconoce a favor de una persona física o jurídica o de un grupo de éstas por virtud de un título habilitante y suficiente. Se excluyen, entonces, los demás usos privativos de la misma naturaleza y los que sean incompatibles con el uso o aprovechamiento privativo formalmente reconocido u otorgado por la administración respectiva. Este tipo de uso privativo, supone en cabeza del administrado al que le es otorgado o reconocido, un derecho subjetivo o derecho real administrativo. A diferencia del uso común el privativo no es libre y gratuito, sino que supone por el administrado el pago de un canon. La adquisición del derecho de uso privativo se produce en virtud de un título administrativo que es la concesión demanial o concesión administrativa del dominio público. Finalmente, cabe añadir que no debe confundirse el uso privativo con el uso común especial y provisional –a diferencia del común general- que se produce cuando concurren ciertas circunstancias de peligrosidad o intensidad en el uso del bien, que precisan de un simple permiso en precario, esencial y unilateralmente revocable, por la administración pública respectiva (v. gr. instalaciones fácilmente removibles en un parque, plaza, área pública de la zona marítimo-terrestre, etc.) y que debe ser siempre compatible con el uso común del resto de los administrados. VII.-RÉGIMEN JURÍDICO ADMINISTRATIVO EXCEPCIONAL O ESPECIAL DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE USO O APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES DEMANIALES. El Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, ha estado sometido a un régimen jurídico administrativo especial, así La Ley No. 6370 de 3 de septiembre*

---

<sup>1</sup> SALA CONSTITUCIONAL VOTO # 2007-18483 DE LAS 18:00 HORAS DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2007



*de 1979, declaró de interés público el Proyecto Turístico de Bahía Culebra o Papagayo. En el artículo 1º de esa ley se dispone que constituye de utilidad pública la adquisición de bienes inmuebles, fincas completas, porciones, derechos o intereses patrimoniales legítimos que, por su ubicación, sean necesarios para realizar y ejecutar el proyecto turístico, siendo que éste último comprende, dentro de las coordenadas que los delimitan, la zona marítima del litoral pacífico. Para las adquisiciones voluntarias o por expropiación se autorizó al Instituto Costarricense de Turismo (artículos 2 a 5). Por su parte, la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo, No. 6758 de 4 de junio de 1982, lo somete a un intenso régimen público excepcional, por la importancia estratégica del proyecto para el desarrollo turístico nacional, en el que se prevé la inscripción de los terrenos a nombre del Instituto Costarricense de Turismo y una serie de medidas de fomento para desarrollarlo. Específicamente, el artículo 12 y siguientes establece el régimen de explotación del proyecto por los particulares. Así el ordinal 12 indica que la Junta Directiva del ICT “(...) podrá otorgar concesiones sobre el uso de las tierras del proyecto en la zona destinada al mismo (...)”, por su parte los artículos 13, 14 y 15 prevén, respectivamente, las figuras de la cancelación, extinción y rescate de la concesión. De otra parte a través de una normativa infralegal, se enfatiza la figura de la concesión, así, a título de ejemplo, el Decreto Ejecutivo No. 22489-MP-J-TUR de 2 de septiembre de 1992 creó el Registro de Concesiones del Proyecto Turístico de Golfo de Papagayo en Bahía de Culebra, como una Sección del Registro General de Concesiones del Registro Público de la Propiedad del Registro Nacional. A partir de lo anterior, resulta suficientemente claro que el régimen de uso por los particulares, previsto por la normativa jurídica que regula el proyecto turístico Golfo de Papagayo, es claramente privativo, con lo cual excluye el uso común y general por parte de cualquier otra persona, todo a través de la figura de la concesión que le otorga al concesionario derechos reales administrativos...”*

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que el Instituto Costarricense de Turismo, tiene potestad para otorgar concesiones sobre el uso de las tierras del proyecto en la zona destinada al mismo, de conformidad con los plazos y condiciones que el Instituto establezca, dándole una condición jurídica excepcional a dicho Proyecto, en aras del interés público para lograr su desarrollo. Dentro del contexto normativo anterior, es que se otorgó oportunamente por parte del Instituto Costarricense de Turismo, una concesión a la empresa INDUSTRIA TURÍSTICA WAFU S.A, dentro del Polo Turístico Papagayo, para el desarrollo de un proyecto conforme con el Plan Maestro que lo rige. En el caso bajo análisis por tratarse de una sola concesión, se elaboró un único plano catastrado sea el número G-1075560-2006 para reunir ambas porciones de terreno en una sola y poder así proceder a su inscripción, el cual inicialmente obtuvo un rechazo por parte del registrador respectivo, al considerar que no era posible la unión pedida por estar divididos por una calle pública, siendo que y ante posterior análisis se realizó la inscripción respectiva, lo que originó las diligencias administrativas de



oficio y, la consignación de una nota de Advertencia Administrativa sobre el plano catastrado G-1075560-2006, el cual motivó el recurso de apelación por parte del apoderado de la empresa INDUSTRIA TURÍSTICA WAFOU S.A, y que por esa razón conoce este Tribunal.

Al respecto es importante señalar que este Órgano de alzada no comparte el criterio sostenido por el a quo, en razón de que tal y como quedó indicado, debemos tener presente en consonancia con lo señalado por el Órgano Constitucional, de que las concesiones otorgadas dentro del Proyecto Turístico Papagayo se ubican bajo una condición legal especial, aplicándole principios y condiciones distintas a las del resto de inmuebles fuera de dicho proyecto y de las mismas concesiones ubicadas en la zona marítimo terrestre bajo administración municipal.

En el presente caso desde un inicio el ICT, en aplicación de sus facultades legales, determinó cubrir ambas porciones de terreno bajo un mismo contrato de concesión, estableciendo el segundo lote como una ampliación del área de la concesión y rigiéndose por lo tanto ambas porciones por el mismo contrato, ya que están destinadas al mismo proyecto turístico de desarrollo, por lo que considera este Tribunal que por tratarse de un condición legal especial, no le es aplicable la normativa que rige para la propiedad común, en materia de reunión de fincas por no tratarse el inmueble dicho de una unidad catastral, tal como lo establece el artículo 6 de la Ley de Catastro Nacional número Ley No. 6545 de 25 de marzo de 1981, en razón de que estamos en presencia de la figura de la concesión otorgada a través del Instituto Costarricense de Turismo. Nótese que la Junta Directiva del ICT, mediante acuerdo tomado en sesión ordinaria número cinco mil seiscientos cinco, artículo quinto, inciso XVIII, celebrada el día seis de octubre de dos mil nueve, aprobó la solicitud de la concesionaria Industria Turística Wafou S.A para reunir las porciones que conforman su derecho de concesión, de conformidad con la recomendación del Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, estos actos confirman que el ICT como administrador de los terrenos que componen ese proyecto, tiene amplias facultades y potestades para el otorgamiento de concesiones bajo las condiciones que este establezca, mientras no se violente la ley, condiciones que por disposición legal marcan un campo de acción que debe ser respetado por las distintas instancias administrativas.





**QUINTO. 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 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, y jurisprudencia que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Alvaro Enrique Leiva Escalante**, apoderado especial de la empresa Industria Turística Wafou Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas cuarenta minutos del catorce de octubre del dos mil diez, la cual, en este acto se revoca. 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**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

**CALIFICACIÓN DEL PLANO CATASTRAL**

**TG. Procedimiento de inscripción catastral**

**TNR. 00.63.03**