



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE No. 2011-0529-TRA-RI (DC)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA, Apelante.

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente No. 2010-0075-RIM)
[Subcategoría: Planos]**

VOTO N° 654 -2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de julio de dos mil doce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la Procuraduría General de la República, representada en la persona del Procurador Licenciado Mauricio Castro Lizano, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que en fecha 19 de Enero del 2010, el Licenciado Mauricio Castro Lizano en su carácter de Procurador General de la República, presentó diligencias de gestión administrativa indicando que mediante escrito del 21 de Diciembre del 2009 presentado ante la Procuraduría General de la República, el señor Jorge Alberto Camacho Araya, apoderado generalísimo sin límite de suma de **ISLA LEONA J.C.A. S.A.**, señala que personeros de **PUNTA LEONA S.A.** y **HOTEL PUNTA LEONA S.A.**, presentaron ante el Catastro un levantamiento topográfico para segregarse indebidamente la zona pública de playa blanca, objeto de tutela por parte del Tribunal Ambiental y la Sala Constitucional (Resolución 1237-05-TAA, expediente 22-03-TAA; sentencia 9680-08, expediente 06-7450-0007-CO).



SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil once, el Registro Inmobiliario, División Catastral, resolvió: “**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: Denegar las diligencias iniciativas por el LICENCIADO MAURICIO CASTRO LIZANO, en representación de la PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA.- (...)* **NOTITIQUese**”

TERCERO. Que el 3 de Junio del 2011, el representante del Estado el Licenciado Mauricio Castro Lizano en su carácter de Procurador General de la República interpuso recurso de apelación contra la anterior resolución, y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a 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 julio del 2011.

Redacta la Jueza Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS: Por ser acordes a las probanzas que constan en el expediente, se aprueba el elenco de hechos probados que conforman el considerando primero de la resolución recurrida.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos de interés para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.



TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, concluyó con base en los elementos probatorios que constan en el expediente y de las audiencias concedidas que no existió un error catastral ni registral que amerite consignar advertencias administrativas y menos la inmovilización de los asientos catastrales P-5916-1970, P-1350693-2009, P-1321293-2009, -135297-2009, P-1338682-2009, P-1321294-2009 y P-1353067-2009, de forma tal que sus actuaciones han estado sometidas al marco de legalidad imperante, por lo que debe rechazarse la gestión promovida por la Procuraduría General de la República.

Por su parte el recurrente no comparte lo resuelto, en concreto indica que la sentencia penal No.138-P-2011, no se encuentra firme, y se omitió dictar resolución otorgándonos audiencia sobre los estudios del Área Catastral comprendidos entre los folios 134-138. También se omitió análisis de los documentos visibles a folios 11-78, lo que viola la ley sustantiva, por un error de derecho en la valoración de la prueba, según los enunciados de los artículos 318 inciso 3), 368 y 370 del Código Civil. Como se sostuvo en el expediente N° 04-452-163-CA, con base la ley 6043 y su Reglamento, el Instituto Geográfico Nacional ejerció su competencia para demarcar la zona pública de Playa Mantas y Playa Blanca, y a partir de su publicación en La Gaceta, el amojonamiento realizado por dicho Instituto lo es sobre la zona pública, y en el sector de playas Mantas y Blanca se catastraron los planos a nombre de Hotel Punta Leona S.A., , lo cuales describen parte de los inmuebles segregados de la propiedad del Partido de Puntarenas 18010, inscrita originalmente por información posesoria, salvaguardando esas segregaciones y sus respectivos planos la colindancia con los 50 metros de la zona pública, pues contienen el amarre a los hitos de dicho Instituto que la demarcan, más aún cuando el propio plano P-5916-1970 la describe a partir de la pleamar ordinaria. Cita el apelante como antecedentes de interés la autorización del Consejo Municipal de Garabito a el Hotel Club Punta Leona S.A, para gestionar ante el Instituto Geográfico Nacional la demarcación de hitos, con el entendido de que los gastos del trabajo correrá por parte del mencionado hotel, y lo indicado por Guillermo Castro en su declaración del 22 de marzo de 2000 como imputado ante



el Tribunal de Juicio de Puntarenas. Se refiere también a las sentencias N° 4616 de 11:54hrs. Del 30 de abril de 2004 y la N° 15956 de las 14:49 hrs del 1° de noviembre de 2006 de la Sala Constitucional. Indica que los hitos o mojones se establecen a 50 metros de la marea alta, por lo que se ven expuestos a su flujo y reflujo ordinario del mar, menos aún en la zona pública de playas Mantas y Blanca, sectores que no presentan cambios en su línea de costa en los últimos 50 años por tratarse de un litoral muy estable, lo cual hizo constar el estudio foto interpretativo N° DEGEO-068B-04 del 17 de junio de 2004 del Instituto Geográfico Nacional. Agrega que la exención de responsabilidad penal de una o varias personas físicas no beneficia a las personas jurídicas por razones obvias, para lo que cita el voto de la Sala Segunda N°308 de 15:20 hrs. del 6 de junio del 2001. En consecuencia solicita admitir la apelación a fin de que se revoque la resolución impugnada y se salvaguarde la zona pública en los términos de los artículos 1, 7 y 20 de la Ley 6043, para que la Administración imponga notas de advertencia sobre los planos catastrados P-1350693-2009, P-1321293-2009, P-1352927-2009, P-1338682-2009, P-1321294-2009, P-1353067-2009 y los asientos registrales que les correspondan.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Analizado el presente caso a la luz de la legislación que rige la materia y vistos los agravios expuestos por el recurrente, así como el elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, este Tribunal debe referirse de previo al dictado de la resolución de mérito, a dos aspectos importantes:

I.- SOBRE EL MARCO DE CALIFICACIÓN CATASTRAL. El artículo 5, inciso c) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al Principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública. En este



sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de **legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “...El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos. ...**”



Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, dentro de otros mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: “...*las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...*”.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional, debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

La delimitación del inmueble, conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afecta por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 55 del citado Reglamento: “*El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*”

Y es que, esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados se basa precisamente en la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento dispone: “*Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los*



respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”

De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica, de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas “...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.” Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público.

II.- ASPECTOS GENERALES SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. En nuestro país, desde el año 1828 (mediante la Ley No 162, del 28 de junio de 1828 y el Reglamento General de Hacienda, Decreto No. 12 del 10 de diciembre de 1839) se reservó una **milla marítima** en las costas de ambos mares para fines que se estimaron de utilidad general (marina, pesquería y salinas), constituida originalmente por una franja de 1672 metros, a partir de la pleamar ordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Aguas (Ley No. 276 del 27 de agosto de 1942):

“Artículo 69.- Por zona marítima se entiende el espacio de las costas de la República que baña el mar en su flujo y reflujo y los terrenos inmediatos hasta la distancia de una milla, o sean mil seiscientos setenta y dos metros, contados desde la línea que marque la marea alta.



Esta zona marítima se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas, con un ancho de doscientos metros desde cada orilla, contados desde la línea que marque la marea alta...”

Es así como, desde nuestros primeros años de vida independiente, -tanto en dicha Ley No. 162 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).

La longitud de esa área ha sido modificada por varias desafectaciones legales posteriores, tal es el caso de las Leyes No. 19 de 12 de noviembre de 1942 y No. 201 de 26 de enero de 1943, que la redujeron a 200 metros en el litoral Atlántico y en el litoral Pacífico, respectivamente, producto de lo cual, el resto de los 1672 metros dejaron de ser de dominio público desde el momento en que pudieron ser reducidos a dominio privado.

Mediante la Ley No. 2825 de 14 de octubre de 1961, se mantiene la longitud de zona inalienable y no susceptible de adquirir por denuncia o posesión. Sin embargo, se permitió a



quienes tuvieran un título legítimo, adquirir los terrenos ubicados en el área restante de la anterior milla marítima, 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 utilizó 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. No obstante, con el transcurrir del tiempo, nuestras playas fueron evidenciando un potencial turístico superior al agropecuario e incluso algunas poblaciones costeras fueron adquiriendo características de urbanas.

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 transfirió parte de su competencia hacia otros entes cuya especialidad en la materia les hacía 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).

Es así como esta ley desafectó del carácter de bien de dominio público todas aquellas áreas que el ICT declaró como zonas turísticas y las que el INVU declaró zonas urbanas (de conformidad con la Ley de Planificación Urbana), permitiendo en su Transitorio III el otorgamiento de título a quienes demostraran haber poseído por más de treinta años:

“...Con esta Ley 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 cincuenta metros a partir de la pleamar ordinaria (artículo 6º), hoy llamada zona pública.

Los otros ciento cincuenta 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 8º), y por posesión de más de treinta en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueño, para lo cual podían aprovechar, creando con ello una ficción jurídica, el tiempo transcurrido como arrendatarios (Transitorio III)...” (Dictamen de la Procuraduría General de la República No. 157-95 de 07 de julio de 1995)

No obstante, mediante Ley No. 5602 el 04 de noviembre de 1974, es suspendida la vigencia de dicha Ley No. 4558, y por ello no logra concretarse la posibilidad de adquirir bienes en la zona de 150 metros por medio de venta. Sin embargo, si fue utilizada la segunda posibilidad de apoderamiento, sea el establecido en el Transitorio III, hasta su derogatoria por la Ley No. 4847 de 04 de octubre de 1971. Es por esta razón que en nuestro país existen terrenos ubicados dentro de los 150 metros de la zona marítimo terrestre que se encuentran inscritos a nombre de particulares, quienes lograron titularlas durante la vigencia del relacionado Transitorio III de la Ley No. 4558.

Así las cosas, es hasta que se promulga la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley No. 6043 de 02 de marzo de 1977 y su Reglamento, que se da una específica tutela jurídica de la zona marítimo terrestre, definiéndola en su artículo 9º; con las excepciones allí mismo indicadas, como *la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria, así como los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja, y comprende también las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República.* Estableciendo además; en su artículo 1º, que ésta *constituye parte del patrimonio*



nacional, que pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible, y luego en su artículo 7º, que los terrenos situados en ella no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no pueden apropiarse de ellos ni legalizados a su nombre, por ningún medio.

Según la Ley 6043 la zona marítimo terrestre se compone de dos áreas: a) El área **Pública** y b) El área **Restringida**; y cada una de éstas áreas han sido debidamente definidas en su artículo 10:

El **área pública**, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja, está destinada principalmente al uso público, libre, gratuito e igualitario, al servicio de todas las personas, al disfrute colectivo, recreación, práctica de deportes, esparcimiento, y libre tránsito (salvo vehículos de motor), por ello, en dicha sección no está permitido ningún tipo de ocupación, posesión, ni desarrollo, excepto las obras de infraestructura y de construcción que su caso aprueben el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo ó la Municipalidad a cuya jurisdicción corresponda la zona a utilizar (Art. 22 Ley 6043).

El **área restringida** está compuesta por la franja de terreno que se conforma de los restantes ciento cincuenta metros siguientes a la zona pública y por los demás terrenos en los casos de las islas (Art. 10 Ley 6043). En esta zona si está permitida la explotación del terreno por particulares, siempre y cuando dicho derecho de explotación haya sido otorgado por medio de una **concesión administrativa**, (Artículo 39 Ley 6043). Con la concesión administrativa se otorga un derecho real de origen administrativo, inscribible en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre bajo un régimen especial, en donde el concesionario nunca podrá ostentar un derecho de propiedad sobre la misma.

El Instituto Geográfico Nacional, es el ente encargado de la demarcación de la zona pública, a través de la colocación de mojones, y, esa línea de mojones forma el límite entre la zona



pública y la zona restringida, dado lo cual, tal como refiere la Procuraduría General de la República en forma reiterada, los agrimensores y topógrafos deben tomar ese límite como referencia a fin de no invadir en forma indebida la zona marítimo terrestre:

“...Por lo demás, tratándose de inmuebles en las proximidades de las costas, los agrimensores o topógrafos, al diseñar sus planos, deben verificar que los levantamientos no encierran indebidamente áreas de zona marítimo-terrestre, dada la prohibición de apropiarse de éstas o legalizarlas, por conformar dominio público nacional (Ley 6043, artículos 1, 7 y 64).-...” (Dictamen No. 200-92 del 27 de noviembre de 1992 de la Procuraduría General de la República).

Por lo anteriormente expuesto considera este Tribunal que lleva razón el Registro Nacional por cuanto se ha tenido por comprobado que para procederse a inscribir los planos catastrados que aquí se cuestionan se realizó una serie de actuaciones catastrales ajustadas a derecho y de acuerdo a los estudios registrales y catastrales que se ordenaron en la Coordinación General del Área Catastral Registral concluyendo que procedía la inscripción de los planos 1-2243025, 1-2285773 y 1-2285776.

Este Organo Colegiado tuvo por demostrado que para realizar la conciliación catastral el *a quo* tomó en consideración la información registral y catastral de los planos que se mencionan en la resolución emitida por el Coordinador del Área Catastral del Registro; las orto fotos números 3245-II-SW-14, la 3245-II-SW-19; la hoja cartográfica del IGN Tarcoles; el archivo que consta en la División Catastral correspondiente a los montajes relacionados en el plano 5916-1970, ubicado en la zona marítimo terrestre de Punta Leona el cual se ha utilizado por parte del Registro para resolver diversos estudios catastrales y recursos de apelación en la referida zona.



En el caso concreto, resulta de aplicación además lo dispuesto por el artículo 78 de Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 34331, que señala:

Artículo 78.- Levantamiento en Zona Marítimo Terrestre.

Para efectos de concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, el Catastro Nacional no inscribirá planos que no lleven el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la delimitación de la zona pública. Con respecto a fincas inscritas que incorporan terrenos de la zona marítimo terrestre, se procederá a la registración de planos de agrimensura, siempre y cuando no conste en los asientos del Registro Público, marginales de advertencia o inmovilizaciones que cuestionen la validez y eficacia de los asientos, y se verifique que el plano de agrimensura se ajusta a lo descrito en el plano catastrado utilizado en el origen del título”.

Este artículo fue verificado por parte del funcionario catastral constatando estos dos requisitos: Primero, que el plano que se presenta para registrar efectivamente estaba dentro del polígono del plano del origen del título, cumpliendo con el Principio del Tracto Sucesivo. Segundo, fue comprobado que no existieran marginales de advertencia o inmovilizaciones que cuestionaran la validez y la eficacia de las fincas a las que se refieren los planos.

Es importante hacer notar que esta propiedad fue adquirida de conformidad con lo que disponía la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, N°4558, del 22 de abril de 1970 (Actualmente derogada por la Ley N°6043 de 02 de marzo de 1977), sobre lo dispuesto en su Transitorio Tercero que permitía que aquellas personas que demuestren haber poseído en forma quieta pública, pacífica y a título de dueños, lotes o fincas en la zona marítimo por más de treinta años, pueden solicitar título de propiedad sobre ellos, salvo la reserva a que se refiere al artículo 6° de esta ley, que se refiere a los cincuenta metros de la Zona Marítimo Terrestre a partir de la pleamar ordinaria, serán inalienables y en ningún caso puede ser objeto de arrendamiento o venta, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles



durante parte de ese tiempo como arrendatarios, mediante contratos suscritos con el Estado o sus instituciones. El procedimiento será el que marca la actual Ley de Informaciones Posesorias.

Asimismo tenemos el dictamen No. 050-96 del 26 de marzo de 1996 de la Procuraduría General de la República que en lo que nos interesa dispone lo siguiente:

*“(...) Ahora bien, es evidente que **las atribuciones que la ley asigna a la Oficina de Catastro Nacional no alcanzan para desvirtuar títulos legítimos inscritos que hubieren sido extendidos por autoridad competente y en cuyo trámite se hayan observado todos los requisitos que la normativa jurídica dispusiera al momento.***

*En ese orden de ideas, y conforme se indicó al inicio, el Transitorio III de la Ley No. 4558 permitía titular lotes o fincas en la zona marítimo terrestre, salvo la zona de cincuenta metros contigua a la pleamar ordinaria, a todas aquellas personas que demostraran haberlos poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños por más de treinta años, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles durante parte de ese tiempo como arrendatarios. Por lo que, **ante propiedades inscritas al amparo de ese Transitorio**, cuyas diligencias de información posesoria hayan sido presentadas durante su vigencia, y en las que se hubiere cumplido con los requisitos en él elencados, **la Oficina de Catastro no puede tomar ninguna medida contraria a su integridad registral y mucho menos oponerse a la inscripción de planos posteriores resultantes de segregaciones u otros movimientos legítimos del plano original que sirvió de base para la titulación respectiva y que se mantengan dentro de la misma área descrita por éste.***

Aceptar lo contrario sería atentar contra el principio de inviolabilidad de la propiedad privada, consagrado en el artículo 45 de nuestra Constitución Política, y la potestad de todo propietario de hacer uso, conforme al ordenamiento jurídico, de todos los atributos de dominio que su condición le otorga.



*Siguiendo esta tesitura, la Oficina de Catastro Nacional **tampoco tiene facultades legales para denegar la inscripción de planos en el que se describan fincas de cuya información en Registro Público se desprende que el terreno incluye parte de la zona marítimo terrestre, si ésta en virtud de ley especial se encontraba desafectada para efectos de titulación y se observaron los requisitos legales vigentes a ese momento...***”. (Agregado el énfasis)

Este Organismo Colegiado, dentro de sus funciones de contralor de legalidad de las resoluciones que den por finalizados los procedimientos ventilados ante los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional, debe realizar un análisis íntegro del expediente venido en Alzada, en razón de ello, una vez analizados los autos que constan dentro del mismo concluye que los cincuenta metros de la Zona Marítimo Terrestre los cuales son inalienables no han sido incluidos dentro de los planos catastrados por el Registro Nacional.

En este sentido tomando en cuenta todos los elementos que se mencionan en la resolución del Registro Inmobiliario, División Catastral, de las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil once, debidamente verificados por este Tribunal, así como con base en la legislación actual y con fundamento en las consideraciones que anteceden, al constatar que no existió un error catastral ni registral que amerite la consignación de marginales de advertencia tal y como fue indicado por el *a quo*, debe rechazar el recurso de apelación interpuesto por la representación del Estado y confirmar la resolución final venida en alzada por estar dictada conforme a derecho.

CUARTO. 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, de 30 de marzo del 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales, doctrina y criterio administrativo, el Tribunal rechaza 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 el Registro Inmobiliario, División Catastral, de las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil once, la cual en este acto se confirma, por estar dictada conforme a derecho y no encontrar en la inscripción error catastral ni registral que justifique la consignación de marginales de advertencia. 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.-
NOTÍFIQUESE.-

Norma Ureña Boza

Roberto Arguedas Pérez

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora