



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0542-TRA-RI (DC)

SOLICITUD DE CANCELACION DE PLANO

STRC COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED, S.A.

representada por **Orlando López Pacheco, Apelante**

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen No. 045-2010-RIM)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 697-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas con quince minutos del primero de noviembre de dos mil once.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **Orlando López Pacheco**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-665-301, en representación de la empresa **STRC COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED, S.A.** con cédula de persona jurídica 3-101-328440, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas con treinta minutos del veintiocho de mayo de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 18 de enero de 2010, gestiona el Licenciado Orlando López Pacheco, de calidades indicadas, por figurar su representada **STRC COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED** como fiduciaria de los derechos de posesión de las fincas descritas en los planos catastrados **G-904138-2004** y **G- 899618-2003**, que fueron adquiridas por la empresa ONE PLACE TO REMEMBER LIMITADA de las empresas INMOBILIARIA HILO DE ORO, S.A. e INMOBILIARIA BAHIANA, S.A., quienes a su vez adquirieron esos derechos



poseorios de la empresa PAKISÁN S.A. El gestionante solicita la declaración de nulidad y consecuente cancelación del plano **G-1373086-2009**, que corresponde a un lote de la zona marítimo terrestre ubicada dentro del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, en administración del Instituto Costarricense de Turismo. Fundamenta su solicitud en que dicho plano indica como acceso del lote que describe, una “calle pública” que no existe en la realidad, y que según dicho plano se ubica entre los terrenos cuyos derechos de posesión ostenta actualmente su representada, siendo que dicho acceso ha sido representado como un “camino privado” en planos anteriores, tales como el plano **G-502457-1998**. Agrega que, el plano que se solicita cancelar se traslapa con el plano catastrado número **G-743942-2001**.

SEGUNDO. Realizado un estudio preliminar del asunto, el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las ocho horas con quince minutos del dos de febrero de dos mil diez, autoriza la apertura del Expediente **No. 045-2010-RIM**, consignando **Advertencia Administrativa** en los planos **G-1373086-2009**, **G-899618-2003** y **G-904138-2004**. Asimismo, en dicha resolución se solicita al Área de Cartografía Digital de ese mismo Registro, realizar un montaje de los relacionados planos catastrados con referencia a la delimitación del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

TERCERO. Que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las diez horas con treinta minutos del 28 de mayo de 2010, dispuso en lo que interesa: “... **SE RESUELVE:** *Una vez firme esta resolución: I.- Denegar las gestiones presentadas por el señor Orlando López Pacheco en representación de STRC COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED S.A. II.- Ordenar el LEVANTAMIENTO de las Notas de Advertencia Administrativa consignadas sobre los planos catastrados G-UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA Y SEIS-DOS MIL NUEVE (G-1373086-2009), G-OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO-DOS MIL TRES (G-899618-2003) y G-NOVECIENTOS CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y OCHO-DOS MIL CUATRO (G-904138-2004). (...)* IV.- Una vez



*ejecutado lo resuelto, procédase al **CIERRE** y **ARCHIVO** del presente expediente...”*

CUARTO. Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las quince horas del veintitrés de agosto de dos mil once, de conformidad con lo establecido en los artículos 25, 27 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y la Circular BIM-CIR-005-2009 del 02 de setiembre de 2009, se procedió a ratificar en todos sus extremos lo actuado por la Asesoría Jurídica en el diligenciamiento y resolución de este asunto.

QUINTO. Que mediante escrito presentado el 16 de junio de 2010, el Licenciado Orlando López Pacheco en la representación indicada, interpuso Recurso de Apelación contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, y en razón de haber sido admitido el mismo, conoce este Tribunal.

SEXTO. 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 Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera de interés para el dictado de la presente resolución, los siguientes Hechos Probados: **I.-** La inscripción de los planos catastrados: **a) G-1373086-2009** que representa un terreno en administración del Instituto Costarricense de Turismo por encontrarse en el área del Proyecto Golfo Turístico Golfo de Papagayo, ubicado en la Hoja Cartográfica Carrillo Norte, entre las coordenadas



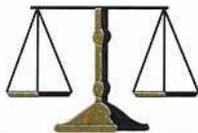
356000-357000 y 292000-291000, que colinda por el norte y el noreste con inmuebles en posesión de Inmobiliaria Hilo de Oro, S. A. e Inmobiliaria Bahiana S. A. y en sus derroteros 19 y 20 con un camino público de 14 metros de ancho que lo comunica con calle pública y que se ubica entre las colindantes indicadas (ver folio 51); **b) G-899618-2003** en posesión de Inmobiliaria Bahiana S. A., ubicado en la misma hoja cartográfica de Carrillo Norte entre las coordenadas 356000-358000 y 292000- 291000 colindante al oeste con Inmobiliaria Hilo de Oro S. A. y al Sur con la Zona Marítimo Terrestre. (ver folio 53); **c) G-904138-2004** en posesión de Inmobiliaria Hilo de Oro, S. A., ubicado en la misma hoja cartográfica de Carrillo Norte entre las coordenadas 356000-357000 y 293000- 291000, colindante al este con el inmueble de Inmobiliaria Bahiana S. A. y al Sur con la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre. (ver folio 55); **d) G-743942-2001** en posesión de Corporación Domaro, S. A., ubicado en la hoja cartográfica Carrillo Norte entre las coordenadas 356000-357000 y 293000-291000 , que colinda con Pakisan S. A. al este y al sur con el I.C.T. en medio de la zona de manglar (ver folio 108). **II.-** La cancelación del plano catastrado **G-502457-1998** que describía un terreno en posesión de Pakisán S. A., ubicado en Hoja Cartográfica Carrillo Norte entre las coordenadas 356000-358000 y 291000-293000, en el que se indica que el inmueble descrito se encuentra dividido por un camino privado que va del derrotero 2 al 26 , (ver folios 117, 198 y 395). **III.-** El Visado del Plano G-1373086-2009 extendido por la Oficina Ejecutora del Polo Turístico Golfo de Papagayo del Instituto Costarricense de Turismo, (ver folio 51). **IV.-** El montaje de los asientos catastrales relacionados en estas diligencias, elaborado por la Sección de Cartografía Digital del Registro Inmobiliario, (ver folios 99 a 106 y 116). **V.-** Que a folios 193 a 389 de este expediente se encuentra copia certificada del **Expediente No. 99-100264-386-CI-2** tramitado ante el Juzgado Agrario de Liberia, que es Proceso de **Nulidad del plano G-502457-1998**, proceso dentro del cual se dictó resolución de las 7:40 horas del 10 de julio de 2000 homologando parcialmente un acuerdo suscrito entre las empresas interesadas, sea Corporación Domaro S. A. y Pakisán, S. A. (ver folio 378). **VI.-** Que a folios 390 a 551 se encuentran copias certificadas del **Expediente No. 98-000165-387-AG**, tramitado también ante el Juzgado Agrario de Liberia, correspondiente a Diligencias de



Información Posesoria planteadas por la empresa Pakisán S.A. con el fin de titular el terreno descrito en el plano catastrado G-502457-1998, expediente judicial dentro del cual se dictaron las resoluciones de las 15 horas del 5 de julio de 2001 (visible a folio 541) y de las 15:20 horas del 27 de julio de 2001 (visible a folio 547).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LAS PARTES INTERESADAS. El Registro Inmobiliario fundamenta su negativa a cancelar el asiento de inscripción del plano G-1373086-2009, solicitada por STRC COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED, S.A., en que una vez analizado el montaje de los planos, elaborado por la Sección de Cartografía Digital, resulta claro que no existe ninguna posibilidad de traslape de los planos catastrados **G-1373086-2009** y **G-743942-2001**. Agrega que no es posible relacionar el plano **G-502457-1998** por cuanto el mismo ha sido cancelado y por ello en la actualidad no surte efectos jurídicos. Asimismo, el camino público cuestionado no es parte del área de ninguno de los planos investigados, sino se presenta como un espacio entre ellos, siendo que de acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Caminos Públicos, la determinación del tipo de accesos, que normalmente son calles, carreteras y caminos, es de exclusiva competencia de la Municipalidad del lugar en que dicho acceso se ubica, cuando se refiere a calles y caminos vecinales, y en su defecto del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cuando son vías que forman parte de la red vial nacional. No obstante, en este caso existe una particularidad muy importante en virtud de que el plano que se solicita anular (G-1373086-2009) representa un área destinada al desarrollo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, siendo que el plano cuestionado cuenta con el visado del Instituto Costarricense de Turismo, ente encargado de la administración de este proyecto y por ello el único que tiene competencia exclusiva en este caso. Sumado esto a que, no es en esta sede administrativa que pueden ser cuestionadas las actuaciones de los profesionales de la



agrimensura, en virtud de la fe pública que ostentan. Por estas razones y aunado a la imposibilidad legal que niega al Registro Inmobiliario la potestad para cancelar sus propios asientos, es que se deniega lo solicitado por la empresa gestionante, ya que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, la cancelación procede únicamente en virtud de escritura pública o documento auténtico en que las partes interesadas manifiesten su consentimiento o en su defecto mediante providencia ejecutoria, sea en virtud de una orden proveniente de la sede jurisdiccional ante la cual se haya ventilado el asunto que origina estas diligencias.

El **apelante, Licenciado Orlando López Pacheco**, en su escrito de interposición del recurso de apelación (visible a folios 127 a 130), manifiesta su inconformidad con la resolución del Registro Inmobiliario alegando que *“...no puede darse por aceptado el visado estampado en el plano por parte del Instituto Costarricense de Turismo, en cuanto a la naturaleza de las vías, y en especial de la vía en discusión por cuanto, en primer término, si bien el terreno que se representa en el referido plano catastrado se encuentra ubicado dentro de los límites territoriales del Polo Turístico Papagayo, bajo administración del ICT, el camino que se discute y que da acceso a dicho terreno, se encuentra ubicado fuera de los límites del Proyecto Turístico Papagayo, y por lo tanto, fuera del área de administración del ICT, y en consecuencia se ubica dentro de un área bajo administración de la municipalidad, eliminando cualquier capacidad de determinación por parte del referido Instituto sobre la naturaleza o condición del indicado camino, por lo que dicha constancia, para los efectos legales correspondientes, se debe tener por no puesta...”* Agrega el recurrente, que en su escrito inicial se alegó que según los derroteros 1 y 66 del plano que se solicita anular, éste terreno colinda con el camino a Playa Manzanillo en una distancia de 26.36 metros, lo cual es incorrecto por cuanto entre ambos se ubica el área descrita en el plano G-743942-2001; sin embargo, el Registro en su resolución omite pronunciamiento respecto de esta inconsistencia y se limita a indicar que no existe traslape entre dichos planos. Dado lo anterior, resulta omisa la actuación de la División Catastral pues no utilizó todos los recursos a su alcance *“...para*



verificar la veracidad y certeza de la información contenida en el plano, la cual claramente no corresponde a la realidad según lo demuestra el montaje de planos que consta en el expediente (...) lo que genera nulidad de lo actuado por incumplimiento de formalidades legales mínimas para la consolidación del acto...” Por lo anterior, dada la existencia de vicios sustanciales en el procedimiento de calificación e inscripción del plano, por omisión de requisitos fundamentales establecidos por el ordenamiento jurídico debe decretarse la nulidad del acto de inscripción del plano cuestionado.

Por otra parte, mediante escrito presentado ante este Tribunal el 20 de agosto de 2010, (visible a folios 143 a 154), se ha apersonado al expediente el **Ingeniero Topógrafo Braulio Chaves Arroyo**, quien manifiesta que el camino público que ha indicado como acceso en el plano G-1373086-2009, *“...al aparecer en el mapa editado por el Instituto Geográfico Nacional, así como las fotografías de distintos años, es en la realidad un camino público, con todos los caracteres propios de este tipo de bienes...”*

Agrega que la Oficina de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Liberia, mediante oficio del 17 de noviembre de 2008, suscrito por el Ingeniero Oscar Ampié Bermúdez *“...estableció que el camino que conduce hasta el lugar denominado Puerto Culebra, por la hoja Cartográfica Carrillo Norte, es un camino público. Cualquier duda sobre las coordenadas de esta constancia, en relación con el trazo del camino público, que nos interesa, se esfuman, al hacer ver el Director de Urbanismo del INVU, Máster Leonel Rosales, que esa constancia emitida por la Municipalidad de Liberia, tiene relación con una gestión de la misma Municipalidad y de la participación del INVU, y de la Dirección de Urbanismo, en particular, dirigida precisamente a establecer, en forma conjunta, que el acceso público de Puerto Culebra era y es camino público. Al respecto ver Oficio C-PU-C-D-423-2009, de fecha 27 de julio de 2009...”*

Por otra parte, indica que la empresa Pakisán S. A., dueña original del derecho de posesión que hoy ostenta la empresa gestionante STRC Costa Rica Trust Escrow Company Limited, S. A., pretendió titular esos terrenos mediante proceso de Información Posesoria tramitado ante



el Juzgado Agrario de Liberia con fundamento en el plano G-502457-98. No obstante esa empresa desistió de ese proceso en virtud de que ese plano fue cancelado por orden del juez, en razón de que ante ese mismo Juzgado, dentro del Expediente Judicial 99-100264-386-CI, que es Proceso Ordinario de Corporación Domaro S. A. contra Pakisán, S. A., tendiente a establecer en vía judicial la nulidad de dicho plano, por indicarse en éste que el camino que figura como privado es en realidad público, siendo que en dicho proceso esa Autoridad Judicial le solicitó “...hacer nuevos planos respetando (sic) la calle pública que dividía, para todos los efectos, la finca en dos. (...) y lo relevante de ello, es que este plano se ha venido usando como respaldo para despojar a la colectividad de un bien público...” En razón de estas manifestaciones, solicita sea confirmada por esta Autoridad la resolución venida en Alzada y se mantenga la orden de cierre y archivo definitivo del Expediente Administrativo.

Sobre lo expresado por el Ingeniero Topógrafo Chaves Arroyo, y para lo que nos interesa, se manifiesta nuevamente **el recurrente, Licenciado Orlando López Pacheco** en escrito presentado ante este Tribunal el 08 de setiembre de 2010 (visible a folios 558 a 563) indicando que la documentación aportada por el Ingeniero Topógrafo no desvirtúa ninguno de los elementos señalados como defectos formales que no fueron verificados en el proceso de registración del plano que se cuestiona y que son omisiones causantes de nulidad absoluta. Estos defectos consisten en la omisión de un visado del plano por parte de la municipalidad o bien del INVU, visado que no puede ser sustituido por el del Instituto Costarricense de Turismo, ya que el camino se encuentra fuera de los límites de administración del ICT en el Proyecto Turístico Papagayo, ya que se trata de un camino ubicado en terrenos bajo competencia municipal. Afirma que nuestro ordenamiento impide la registración de planos que relacionen calles públicas o servidumbres de paso cuando se afecte la zona marítimo terrestre y solamente se puede incluir el primer acceso cuando el plan regulador se encuentre en vigencia, en cuyo caso el profesional debe incluir una nota donde haga referencia al plan regulador que afecta ese plano, la fecha y La Gaceta en que se publicó, o bien, un visado de dicho plano en donde el municipio haga constar su existencia y la coincidencia con el plan



regulador. Sin embargo, no hay Plan Regulador en la Municipalidad de Liberia que abarque el área de los terrenos privados que colindan con el terreno en cuestión y el Plan Maestro de Papagayo no tiene virtud legal para sustituir el Plan Regulador.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- DELIMITACION DEL PROBLEMA. Tanto las partes como el Registro Inmobiliario han afirmado correctamente que la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa se encuentra limitada a corregir los errores ocasionados por el mismo Registro siempre y cuando esa corrección no afecte bienes o derechos inscritos a favor de terceros. Lo anterior es así, en virtud del Principio de División de Poderes, en aplicación del cual no es posible en vía administrativa declarar un mejor derecho de propiedad, o cancelar o anular los propios asientos registrales o catastrales, dado que éstos gozan de una presunción de plenitud, exactitud y veracidad y por ello, solamente pueden ser anulados por orden de autoridad jurisdiccional competente. Así las cosas, no puede ser objeto de debate en estas diligencias, la determinación de la naturaleza jurídica del camino en cuestión y en razón de esto omite este Tribunal una declaración en este sentido, limitándose a resolver lo relacionado con la inscripción y eventual nulidad del plano G-1373086-2009.

La presente Gestión Administrativa se inicia en virtud de lo informado por la representación de la empresa STRC COSTA RICA TRUST AN ESCROW COMPANY LIMITED, S.A., alegando omisión de requisitos legales que afectan el plano catastrado G-1373086-2009 el cual describe un área de terreno ubicado en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, en administración del Instituto Costarricense de Turismo, en concreto, un eventual traslape con el plano G-743942-2001, afirmando que el plano G- 1373086-2009 en la realidad material y catastral, linda al oeste entre los derroteros 1 y 66 con el terreno descrito en el plano que supuestamente traslapó. Asimismo alega una incorrecta indicación de la naturaleza del camino ubicado entre las fincas descritas en los planos G-904138-2004 y G-899618-2003,



cuya poseedora es su representada y solicitando al Registro Inmobiliario que proceda a anular el plano G-1373086-2009.

II.- SOBRE EL PLANO CUYA NULIDAD SE SOLICITA Y LA INVESTIGACION REALIZADA POR EL REGISTRO INMOBILIARIO. Con el fin de investigar lo alegado por la empresa gestionaante, ha sido realizado un montaje de los planos G-743942-2001, G-904138-2004, G-899618-2003 y G- 1373086-2009, por parte de la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Registro Inmobiliario en mayo de 2010, (ver Hecho Probado IV), del cual **se concluye que no existe un traslape documental de los planos G-743942-2001 y G- 1373086-2009** y que entre los planos G-904138-2004 y G-899618-2003, que se encuentran actualmente en posesión de las empresas Inmobiliaria Hilo de Oro, S. A. e Inmobiliaria Bahiana S. A., respectivamente, **existe un espacio que corresponde al camino cuya naturaleza se cuestiona y que no es parte de las áreas de dichos planos.**

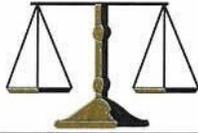
Manifiesta el recurrente en su escrito de apelación, que desde el escrito inicial alegó que los derroteros 1 y 66 del plano que cuestiona no colindan con el camino a Playa Manzanillo en una distancia de 26.36 metros, y que ese alegato no fue debidamente abordado en la resolución que apela. Sin embargo, se verifica a folio 7 que lo manifestado en ese sentido fue que la propiedad descrita por el plano G-1373086-2009 colinda al oeste, entre esos derroteros, con el terreno descrito en el plano G-743942-2001 sin indicar que éste último fue modificado por el plano recurrido, y que éstos planos se traslapan. Dado lo anterior, resulta claro que éste ultimo alegato ha sido planteado hasta en el escrito de apelación, sea posterior al dictado de la resolución impugnada y por eso, considera este Tribunal no es de recibo en esta instancia, siendo además que, el alegato original fue debidamente rebatido con el montaje de planos relacionado en el hecho probado (IV) del que se deriva la inexistencia de un traslape.

III.- SOBRE EL REGIMEN JURIDICO DEL PROYECTO TURISTICO GOLFO DE PAPAGAYO. El régimen jurídico administrativo especial que rige el Proyecto Turístico



Golfo de Papagayo, nuestra Sala Constitucional en Voto No. 18483-2007 de las 18 horas del 19 de diciembre de 2007 indicó:

“(...)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 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. (...)Tómese en consideración que la Ley No. 6758 de 4 de junio de 1982, le otorgó, en exclusiva, al Instituto Costarricense de Turismo –a través de una oficina ejecutora, su Consejo Director, el Director Ejecutivo y la Junta Directiva del ente- la competencia de desarrollar y ejecutar el proyecto turístico Golfo de Papagayo (artículo 1º). (...), es preciso indicar que la Ley No. 6758 de 4 de junio de 1982, le otorga la administración y gestión del Proyecto Turístico Papagayo a un ente público de competencia nacional como lo es el ICT, de modo que es un régimen de excepción o especial al contemplado en la Ley de la Zona marítimo-terrestre, en la que se le atribuyó la administración de ese bien demanial a las entidades municipales...”** (SALA CONSTITUCIONAL VOTO # 2007-18483) (suplida la negrita)



Así, en el artículo 2 de dicha Ley 6758 se dispone que en el área destinada al desarrollo de este proyecto solamente podrán llevarse a cabo las obras previstas en el Plan Maestro aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo y todas aquellas obras concordantes con éste, de conformidad con la normas técnicas que emita al efecto el mismo ICT, y en el artículo 9 crea una Oficina Ejecutora, adscrita a dicho Instituto y dependiente en forma directa de su Junta Directiva, que será encargada de ejecutar el proyecto, con facultades de dirigir, coordinar, administrar y controlar su desarrollo.

Sobre dicha Oficina Ejecutora, sus funciones se regulan en el Reglamento a la Ley 6758, que es **Decreto No. 25439-MP-TUR**, del 27 de agosto de 1996, disponiendo en lo que aquí interesa:

“Artículo 3º—El Proyecto será dirigido y administrado por la Oficina Ejecutora, como órgano con desconcentración máxima, adscrito al ICT y dependiendo directamente de la Junta Directiva del Instituto. A su vez la Oficina Ejecutora estará integrada por un Consejo Director y la Dirección Ejecutiva. (...)”

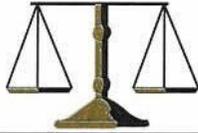
“Artículo 3 ter.— (...) La Dirección Ejecutiva es el órgano responsable directo de la administración total del proyecto y responde plenamente por su adecuado funcionamiento. Tal órgano podrá tener sus propios niveles de subdirección, jefaturas y personal. El Director Ejecutivo es el funcionario de mayor jerarquía en materia administrativa.

Son funciones de la Dirección Ejecutiva, bajo la absoluta responsabilidad del Director Ejecutivo:

(...)

b) Ejercer la dirección, coordinación, administración y control constante sobre el desarrollo general del Proyecto con el propósito de asegurar que el mismo se ejecute de conformidad con la normativa y disposiciones internas y externas vigentes.

(...)



- i) Velar por una adecuada coordinación del Proyecto Papagayo con las distintas instituciones públicas involucradas y relacionadas con el mismo.*
- j) Desarrollar un sistema de información para llevar los expedientes archivos y registros en donde conste toda la documentación y gestiones acerca de las concesiones y de las obras de infraestructura. (...)*

De la citada normativa y jurisprudencia, es fácil concluir que el Proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo (PGTP) por disposición legal especial es un área sometida a un régimen excepcional, bajo la administración del Instituto Costarricense de Turismo. **Es su Oficina Ejecutora y en concreto su Dirección Ejecutiva, la encargada de dirigir, coordinar, administrar y controlar en forma constante su desarrollo general, tanto en lo relacionado con las concesiones en sí mismas, como de las obras de infraestructura del Proyecto,** evidentemente dentro de éstas últimas, las vías de acceso. Labor que debe ser coordinada con las distintas instituciones públicas involucradas, dentro de ellas, claro está, la Municipalidad de Liberia, a efecto de asegurar que el mismo se ejecute de conformidad con la normativa y disposiciones internas y externas vigentes. Es por ello que, en el territorio que abarca este proyecto, no resulta de aplicación la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y tampoco tienen competencia alguna en la determinación de las vías de acceso el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, dado lo cual no es pertinente exigir un visado de éste último.

Es por todo lo anterior que una vez calificado el plano cuyo registro nos ocupa, resultó suficiente para su inscripción que la Oficina Ejecutora del Proyecto otorgara el Visado correspondiente (relacionado en el Hecho Probado **(III)**) consignado expresamente:

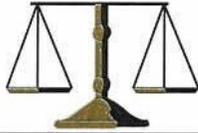
“CON FUNDAMENTO EN LA LEY REGULADORA DEL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO No. 6758 DEL 22 DE JUNIO DE 1982, Y SUS REFORMAS Y REGLAMENTOS RELACIONADOS CON EL PLAN MAESTRO GENERAL DEL POLO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL LA GACETA No. 140 DEL 24 DE JULIO DE



1995, SE APRUEBA EL USO DE SUELO INDICADO EN ESTE PLANO DE CATASTRO, ADIONALMENTE (sic) CON ESTE SUSTENTO Y DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO TECNICO DEL PLAN MAESTRO DEL POLO TURISTICO GOLFO DE PAPAGAYO PARA VIAS DE ACCESO INDICADAS EN ESTE PLANO SON PUBLICAS Y CORRECTAS EL CONCESIONARIO DEBE CUMPLIR CON LAS DIRECTRICES Y NORMAS TECNICAS ESTABLECIDAS, ASI COMO OBTENER Y PAGAR TODOS LOS PERMISOS A QUE OBLIGAN LAS LEYES”

En razón de que, esa Oficina Ejecutora es la encargada de la dirección, coordinación, administración y control constante sobre el desarrollo general del Proyecto, por lo que coincide este Tribunal Registral con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, ya que según lo expuesto, se presupone que dicha Oficina Ejecutora de previo a consignar ese visado ha establecido la coordinación necesaria con la Municipalidad respectiva, pues según lo dispuesto en la Ley General de Caminos es el ente municipal la institución encargada de determinar la naturaleza de la calle que nos ocupa, resultado de lo cual fue indicado en el plano cuestionado, bajo la fe pública del topógrafo, que dicho acceso es una calle pública.

Sobre los alcances de la función conferida legalmente a los profesionales de la agrimensura, de conformidad con el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, “...*los datos contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura...*” y en concordancia con el artículo 11° del Reglamento a la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, que es Decreto N° 21 del 26 de febrero de 1970, “...*las personas autorizadas para ejercer la Topografía o la Agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su profesión únicamente como agrimensores, para lo cual se constituyen responsables de la objetividad y corrección de la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones...*”, es por estas razones que no es dable el cuestionamiento de dicha fe pública al momento de calificar los documentos sometidos a registro.



Aunado a lo anterior, dentro de estas diligencias se ha apersonado el perito topógrafo y mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 10 de febrero de 2010, afirma que para el levantamiento en cuestión fue realizado un estudio previo y de conformidad con la cartografía oficial editada por el Instituto Geográfico Nacional y las fotografías aéreas de la zona se infiere que en ese lugar y desde hace muchos años ha existido una calle pública de acceso al Puerto Culebra. Agrega que, de acuerdo a la certificación emitida el 17 de noviembre de 2008 por el Ingeniero Oscar Ampié Bermúdez de la Oficina de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Liberia, esa vía corresponde a una calle pública.

Así las cosas, analizado el plano cuya nulidad alega la empresa gestionante, a la luz de los principios que rigen la actividad catastral, no se evidencia algún tipo de inconsistencia susceptible de ser valorada dentro del Marco de Calificación, contenido en los artículos 41 y 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (que es Decreto Ejecutivo No. 34331-J vigente a partir del 27 de febrero de 2008), que restringe el ámbito de calificación del registrador catastral “... únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario...” sin posibilidad de prejuzgar las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública, a lo que debe agregarse que el plano inscrito constituye un asiento catastral, y como tal se encuentra revestido de la fe pública registral, y no puede ser anulado o cancelado a solicitud de parte que no está debidamente legitimada para ello, en razón de lo cual la actuación del Registro Inmobiliario resulta apegada a derecho y en este sentido, no resultan de recibo los alegatos de la empresa apelante, por cuanto, es la autoridad jurisdiccional la única con competencia para anular el asiento catastral relacionado, de conformidad con el artículo 472, inciso 2 del Código Civil: “**Artículo 472.** Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...), 2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.”, en concordancia con el artículo 32 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que confiere a los asientos registrales (y entiéndase también los asientos catastrales) el carácter de documentos públicos, así como los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil, y en este



sentido, se reitera, es válida la afirmación del Registro Inmobiliario, de que el asiento catastral cuestionado únicamente puede ser anulado o modificado por la sede judicial o a solicitud de las partes interesadas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 472 citado y 474 del Código Civil.

IV.- ALGUNAS OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LOS DOCUMENTOS PROBATORIOS EN RELACION CON LA VÍA DE ACCESO CUYA NATURALEZA SE CUESTIONA. De todo lo desarrollado hasta ahora en el presente Considerando, resulta claro que el punto central de debate dentro de estas diligencias administrativas registrales lo es, la existencia o no de eventuales inconsistencias en el plano catastrado G-1373086-2009 de las que se derive una eventual nulidad, en vista de que tanto la Autoridad Registral como esta Autoridad de Alzada, carecen de la competencia suficiente que permita una discusión sobre el carácter o naturaleza de privado y público del acceso en cuestión.

No obstante lo anterior, considera oportuno este Tribunal hacer algunas observaciones que logran deducirse de los autos que constan dentro del presente expediente, en relación con la vía de acceso al terreno representado en el plano G-1373086-2009 y que se ubica entre los terrenos descritos en los planos G-904138-2004 y G-899618-2003:

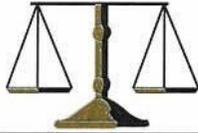
A.- El Proceso Ordinario No. **09-100264-386-CI-2**, se origina a instancia de la Corporación Domaro, S. A., quien solicita se rechacen las Diligencias de Información Posesoria (Expediente 98-165-387-AG) iniciadas ante ese Juzgado por la empresa Pakisán, S. A. con base en el plano catastrado G-502457-1998, por indicarse en el mismo que un camino que atraviesa dicho fundo es de naturaleza privada, cuando en realidad es público. Según se desprende del Hecho Probado (V), el Juzgado Agrario de Liberia dictó Resolución de las 7:40 horas del 10 de julio de 2000, homologando parcialmente un acuerdo (ver folio 376) suscrito entre las empresas interesadas, Corporación Domaro S. A. y Pakisán, S. A. mediante el cual dichas empresas resuelven su diferendo “distribuyendo ente ellas el camino en disputa”,



disponiendo que cada una de ellas reconoce a favor de la otra que una parte del relacionado camino es privado. En razón de ello resulta evidente que el proceso finaliza porque ninguna de las partes tiene interés en continuar el proceso, y en este sentido advierte la Juez Agraria de Liberia que homologa en forma parcial ese acuerdo “...sin perjuicio de los derechos del Estado en relación con los bienes en litigio, dado lo discutido en el mismo. Visto el contenido del memorial donde consta el acuerdo, no se homologa tal en cuanto a tener por válidos legalmente frente a terceros y el Estado los reconocimientos que en forma particular hacen las partes sobre la naturaleza de los caminos citados, por no ser tal un punto que legalmente los particulares puedan definir. La naturaleza de un camino –público o privado- no lo determinan los acuerdos privados sino lo que la ley disponga al respecto...”

Dicho lo anterior, resulta claro que, dentro de este proceso no se logró determinar la naturaleza pública o privada del camino en cuestión, y en este sentido la homologación es parcial sin perjuicio de los derechos del Estado.

B.- Las Diligencias de Información Posesoria seguidas bajo el **Expediente No. 98-000165-387-AG**, fueron planteadas por la empresa Pakisán S.A. (ver Hecho Probado VI) ante el Juzgado Agrario de Liberia, con el objeto de titular el terreno representado en el plano G-502457-1998. En ese proceso el Juzgado dictó Resolución de las 15 horas del 5 de julio de 2001 (visible a folio 541) en la cual, en lo que interesa previene a la empresa titular que para continuar con el trámite y de conformidad con los requerido en la Ley de Informaciones Posesorias: “...1) *Aporte nuevos planos de los terrenos a titular, con la indicación correcta de sus linderos, medidas y situación. Se le recuerda que no puede variarse la naturaleza de los caminos que colinden con las fincas, debiendo corregir lo pertinente al respecto según lo que se ha indicado al respecto por los entes públicos competentes; 2. Para evitar se mantenga catastrada el área en planos diferentes, proceda a solicitar cancelación del plano G-502457-98, una vez que se confeccionen los nuevos; 3. (...); 4. Igualmente debe proceder a describir en autos lo relativo cada terreno, indicando estimación de cada uno. Lo anterior según lo*

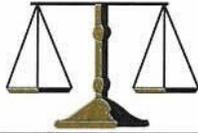


dispone el numeral 3 de la citada Ley, por constar el terreno descrito en el plano citado se encuentra dividido por calle pública...”

Ante dicha prevención, la sociedad promovente decide desistir de las Diligencias de Información Posesoria y solicita se tenga por concluido el proceso y se archive el expediente (ver folio 545) y en razón de ello, el Juzgado Agrario de Liberia mediante Resolución de las 15:20 horas del 27 de julio de 2001 (visible a folio 547), tuvo por desistida la gestión y ordena el archivo del expediente. De lo anterior, resulta claro que la orden judicial de cancelar el plano G-502457-1998 en aplicación del numeral 3 de la Ley de Informaciones Posesorias supone que la Juez tuvo por demostrada la naturaleza pública del acceso, en razón de lo cual la poseedora (Pakisán S. A.) opta por desistir de las diligencias y las adquirentes de sus derechos de posesión (Inmobiliaria Hilo de Oro S.A. e Inmobiliaria Bahiana S. A.) proceden a levantar nuevos planos del área a titular, pero dividida en dos fincas independientes, originando así los actuales planos G-899618-2003 y G-904138-2004.

C.- Por otra parte, el gestionante presenta diversos documentos dentro de los cuales llaman la atención de este Tribunal Registral los siguientes:

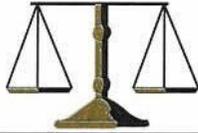
- i) Oficio **OF.CAT-310-2007** emitido el 28 de setiembre de 2007 por el Ingeniero Alejandro Campos Bogantes, Jefe del Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles de la **Municipalidad de Liberia**, en el que se indica, en relación con el camino interno que aparece en la finca a que se refiere el plano catastrado G-502457-1998 en posesión de Pakisán S. A., que de acuerdo a inspección de campo realizada el 09 de agosto de 2007, *“...así como análisis y revisión de la información; cartográfica, catastral y registral del sitio en estudio. Se determina que no existe información suficiente para emitir criterio y determinar la calidad del acceso en estudio. No existe en esta Corporación Municipal documento alguno que defina claramente la calidad, propiedades y características del camino en estudio...”* (ver folio 39)



- ii) **Constancia** emitida el 17 de noviembre de 2008 por el Ingeniero Oscar Ampié Bermúdez, del Departamento de Planificación Urbana y Control Constructivo de la **Municipalidad de Liberia**, en donde hace constar que el acceso vial indicado en la hoja cartográfica Carrillo Norte en las coordenadas Lambert Norte 356000-359000, 291000-294000 es Calle Pública. (ver folio 40)

D.- Posterior al dictado de la resolución impugnada (mayo de 2010), fueron aportados por el Ingeniero Topógrafo Braulio Chaves Arroyo, documentos tales como:

- i) Oficio **C-PU-C-D-423-2009** de 27 de julio de 2009, emitido por el MSc. Leonel Rosales Maroto, Director a.i. de Urbanismo del **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**, en respuesta a consulta realizada por el Ingeniero Oscar Ampié Bermúdez en donde manifiesta, en relación con el acceso indicado en el plano G-502457-98, que de conformidad con los planos remitidos por el Proyecto Papagayo esa vía existe dentro de la vialidad planteada en el Plan Maestro y en el plano de catastro suministrado. Asimismo agrega que, *“...4. Con base en el informe de inspección y a memorando 035-EMG-2009 que el camino existe en la realidad y que el mismo fue cerrado por un portón de metal, aspecto que debe habilitar la municipalidad y cumplir con la Ley de Caminos Públicos y con las disposiciones de la Ley de Papagayo y su reglamento, ya que de acuerdo a dicho informe ese camino se utilizó como acceso a Puerto Culebra...”* (ver folio 169)
- ii) Oficio **C-PU-C-D-320-2010** del 07 de junio de 2010, emitido por el MSc. Leonel Rosales Maroto, del INVU, en el que responde una consulta del señor Daniel Campos Lara de Hotelera CH Papagayo, S. A. relacionada con el Oficio C-PU-C-D-423-2009 de 27 de julio de 2009 y agrega que de acuerdo a un informe de la Unidad de Cartografía Digital de ese Instituto: *“La vía de acceso que describe la hoja cartográfica Carrillo Norte es la misma que aparece en el plano catastrado G-1373086-2009. Se aprecia en el dibujo anterior que la vía continúa hasta la zona marítimo terrestre y no aparece representado en el catastro en mención.”*

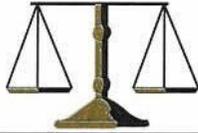


(ver folios 162 y 163)

- iii) Oficio No. **DEGEO-061-10** suscrito el 07 de junio de 2010, por el Geógrafo Christian Asch Q. Jefe del Departamento de Geografía del **Instituto Geográfico Nacional**, en respuesta a una consulta del señor Daniel Campos Lara, en donde afirma que en la constancia emitida por la Municipalidad de Liberia el día 17 de noviembre de 2008 se incluye el camino objeto de disputa por parte de las empresas Inmobiliaria Bahiana S. A. e Inmobiliaria Hilo de Oro, S. A. (ver folio 171).

De toda esta documentación pueden deducirse algunos aspectos, según afirma el Jefe del Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Liberia en Oficio OF.CAT-310-2007 (ver acápite C-i), a esa fecha contaba esa institución con documento alguno que definiera claramente las características de ese camino. Sin embargo, ya en noviembre de 2008 el Ingeniero Oscar Ampié, de esa misma Municipalidad, (ver acápite C-ii), afirma y hace constar que dicho acceso es una calle pública. Posteriormente, en el año 2009 el Instituto Nacional de Vivienda (ver acápite D-i y ii) afirma que de acuerdo a estudios realizados por ese instituto y que incluyen inspección en el campo, el camino que aparece en el plano catastrado G-1373086-2009 existe en la realidad, fue cerrado por un portón y se ha utilizado como acceso a Puerto Culebra, e incluso continúa hasta la zona marítimo terrestre. Asimismo, el Instituto Geográfico Nacional (ver acápite D-iii) agrega que el camino objeto de disputa por parte de las empresas Inmobiliaria Bahiana S. A. e Inmobiliaria Hilo de Oro, S. A. se encuentra incluido en la constancia emitida por la Municipalidad de Liberia el día 17 de noviembre de 2008.

De todo lo anterior, y limitado a los autos que constan en el expediente venido en Alzada, se concluye que en el caso bajo estudio, corresponde al Instituto Costarricense de Turismo y específicamente a su Oficina Ejecutora del Proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo, en coordinación con las instituciones correspondientes; y para el caso concreto, con la



Municipalidad de Liberia, mediante los mecanismos legales que corresponda, determinar la naturaleza de las vías de acceso tanto dentro del Proyecto como de las obras de infraestructura necesarias para asegurar que el mismo se ejecute de conformidad con la normativa y disposiciones internas y externas vigentes (Artículo 3 ter, del Decreto No. 25439-MP-TUR)

En otro orden de ideas, el plano relacionado en el Hecho Probado (II) fue cancelado a solicitud de la empresa poseedora Pakisán S. A. a instancia de la Juez Agraria de Liberia por considerar que la finca descrita en él se encontraba dividida por una vía pública y no por un camino privado como en dicho plano se indicó. Lo anterior, en aplicación del artículo 3 de la Ley de Informaciones Posesorias que establece en aquellos casos de inmuebles para titular que se encuentren atravesados por caminos públicos debe ser inscrito en dos o más fincas, descritas en planos aparte, lo que obligaba en este caso a elaborar nuevos planos en donde se reflejara esa vía como pública. Sin embargo, la titulante desiste de la inscripción y, llama poderosamente la atención que en los planos actuales que describen las fincas en posesión de Inmobiliaria Bahiana S. A. e Inmobiliaria Hilo de Oro, S. A. ni siquiera se relaciona dicho acceso y por ello, en apariencia, los inmuebles colindan entre sí, siendo que con el montaje relacionado en el Hecho Probado (IV) se demuestra lo contrario. De esta manera, de aceptar el alegato del recurrente en sentido de que el plano G-1371986-2009 es nulo porque expresa una colindancia incorrecta con la calle pública a Manzanillo, dicha afirmación sería aplicable también a los planos de interés de su representada. No obstante en este sentido, se reitera el criterio sostenido por este Tribunal en relación con la naturaleza de las inscripciones catastrales, dado lo cual, dichos asientos pueden solamente ser modificados o cancelados a solicitud de parte legitimada para ello o en virtud de sentencia judicial, conforme lo disponen los artículos 472 y 474 de nuestro Código Civil.

Dadas todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario en la



resolución de las diez y treinta horas del veintiocho de mayo de dos mil diez, la cual debe confirmarse.

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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por el **Licenciado Orlando López Pacheco**, en representación de la empresa **STRC COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas con treinta minutos del veintiocho de mayo de dos mil diez, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora