



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE No. 2010-0499-TRA-RI (DC)

Apelación en Diligencias Administrativas Ocursoales

Calificación del Plano de Agrimensura Recibo No. 1-2445167.

PEDRO LÓPEZ CASCANTE, ROSARIO BEACH AND DEVELOPMENT LTDA Y LAW NETWORK SERVICIOS FIDUCIARIOS, S.A. representados por JEFREY RÍOS CÓRDOBA, Apelantes

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente No. 057-2010-RIM)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 948-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cincuenta minutos del veintidós de noviembre de dos mil once.

Recurso de Apelación en diligencias administrativas ocursoales, interpuesto por el **Topógrafo Pedro López Cascante**, con cédula de identidad 5-102-0065 y Rosario Beach And Development Limitada, con cédula jurídica 3-102-387773, representados por el **Licenciado Sebastián David Vargas Roldán**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil diez, en diligencias de oposición a la calificación del plano con citas de presentación boleta No. **1-2445167**.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante recibo N° **1-2445167**, se presentó al Catastro Nacional el plano de agrimensura que relaciona la finca filial H-5-077012-F-000, correspondiente al **Condominio Horizontal Residencial Sonidos del Mar**, y que modifica el plano catastrado G-769271-2002. El documento indicado es asignado al Registrador Luis Fernando Cruz Ruiz, quien luego de realizada una consulta ante la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional y con



fundamento en un estudio registral catastral elaborado por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora; coordinador de la Unidad de Estudios Especiales de la División Catastral, le consigna como defecto que la inscripción solicitada es improcedente por abarcar terrenos ubicados dentro de la zona marítimo terrestre y que están fuera del plano G-4586-1966, que originó el título.

SEGUNDO. Que inconforme con la calificación vertida por el Registrador, mediante escrito de fecha 09 de octubre de 2009, el Licenciado Sebastián David Vargas Roldán presenta recurso de apelación, en razón de lo cual, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 34331 del 29 de noviembre de 2007, se eleva el asunto ante el superior, sea, el Coordinador de Proceso Catastral, Ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez.

TERCERO. Que el indicado Coordinador de Proceso Catastral, una vez analizado el caso, mediante resolución de las 7:45 hora del 21 de octubre de 2009, rinde calificación técnica en la que rechaza la oposición a la calificación y confirma los defectos consignados por el Registrador, elevando el caso ante la Subdirección de la División Catastral del Registro Inmobiliario.

CUARTO. Que mediante **Resolución No. 050-2010**, dictada a las 09:00 horas del 20 de enero de 2010, la Subdirección a. i. del Registro Inmobiliario, División Catastral resuelve rechazar la oposición a la calificación del plano recibo número 1-2445167 establecida por el profesional autorizante Pedro López Cascante y avaladas por el Licenciado Sebastián David Vargas Roldán y confirma los defectos consignados por el Registrador. Asimismo, por advertir la existencia de una sobreposición del plano **G-498563-83** con el **G-769271-2002**, resuelve dar traslado a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, con el objeto de que esa situación se analizara en un procedimiento de Gestión Administrativa, a fin de que se investiguen presuntas inconsistencias en los asientos registrales y catastrales, relacionadas con el Condominio Sonidos del Mar.



QUINTO. Que en contra de dicha resolución, mediante escrito recibido en la Dirección del Registro Inmobiliario el 29 de enero de 2010, se presenta ocurso en donde exponen sus agravios el Licenciado Sebastián Vargas Roldán y el Topógrafo Pedro López Cascante.

SEXTO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas del veintisiete de mayo de 2020, la Dirección del Registro Inmobiliario resuelve las diligencias ocursoales confirmando los defectos recurridos.

SÉTIMO. Que en contra de dicha resolución final, mediante escrito presentado el 09 de junio de 2010 ante el Registro Inmobiliario, y suscrito por el Licenciado Jeffrey Ríos Córdoba en representación de los interesados, se interponen los recursos de revocatoria, nulidad y apelación, en razón de lo cual conoce este Tribunal de Alzada.

OCTAVO. 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 Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, de conformidad con los autos que constan dentro del expediente venido en Alzada y con el objeto de lograr una mayor claridad, procede a replantear el elenco de hechos que deben ser tenidos por demostrados, y que resultan de interés para lo que debe resolverse en este asunto, de la siguiente manera:



- 1.- Que en la División Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentran inscritos los planos:
a.- G-4586-1966, b.- G-498563-1983 y c.- G-769271-2002, (ver folios 314, 315 y 316 respectivamente).
- 2.- Que en el Registro Inmobiliario, han sido inscritos los documentos con citas: **a.- 325-17640,** (ver folios 282 a 284). **b.- 375-7172,** (ver folios 285 a 288). **c.- 565-2235,** (ver folios 289 a 290). **d.- 2009-112595,** (ver folios 291 a 313).
- 3.- Informes rendidos por el **Ingeniero Manuel Lobo Zamora** los días 4 de setiembre y 16 de diciembre, ambos de 2009, en relación con el plano catastrado G-769271-2002 y el presentado con boleta 1-2445167, (ver folios 53-54 y 140-141).
- 4.- Que la División Catastral ordenó el cálculo de área del plano **G-4586-1966** utilizando sus derroteros, resultado de lo cual se verificó que el área total es de 784.637.14 metros cuadrados, incluyendo el área de la faja marítima, (ver folio 72).
- 5.- Montajes de planos inscritos **G-4586-66, G-498563-1983, G-769271-2002,** y el presentado **1-2445167,** elaborados por Sección de Cartografía Digital, que conforman las Láminas 1 a 4 referidas en el Informe de 16 de diciembre de 2009, relacionado en el hecho probado (3), (ver folios 142 a 145).
- 6.- Montaje de los planos inscritos **G-4586-66, G-498563-83 y G-769271-02,** y el presentado con boleta No. **1-2445167,** (Lámina 5), realizado por la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Registro Inmobiliario, que refleja la línea de mojones y la línea paralela a los mismos que grafica la zona restringida de 150 metros, (ver folio 269).
- 7.- Que mediante estudio fotogramétrico del comportamiento de la línea de costa entre Punta Trinidad y Punta India, desde el año 1960 hasta ahora, Oficio No. DEGEO-019-10 de 26 de febrero de 2010, elaborado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) a solicitud de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, se logró determinar que no hay modificaciones significativas en esa línea de costa por lo que ésta es bastante estable (ver folios 215 y 242 a 246).

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 Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil diez, confirmó los defectos consignados en la solicitud de inscripción del plano de agrimensura presentado con las citas **1-2445167** y que previamente fueron confirmados por la Coordinación de Proceso Catastral y por la Subdirección de la División Catastral.

La Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, con base en los dictámenes técnicos rendidos por el Coordinador de la Unidad de Estudios Especiales, Ingeniero Manuel Lobo Zamora, procede a la calificación formal de los defectos recurridos en solicitud de inscripción presentada según boleta objeto de estas diligencias, y mediante **Resolución No. 050-2010**, del 20 de enero de 2010, rechaza la oposición a los defectos consignados por el registrador y; en virtud de haber encontrado un eventual traslape de planos, da traslado a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario para que inicie diligencias de Gestión Administrativa, a efecto de que se investigue esta presunta inconsistencia en los asientos catastrales y registrales relacionados con el Condominio Sonidos del Mar.

En contra de lo resuelto en dicha calificación formal (Resolución No. 050-2010), los interesados presentan Diligencias Ocurrales el día 29 enero 2010, las cuales fueron resueltas por la **Dirección del Registro Inmobiliario** mediante resolución de las 8 horas del 27 de mayo de 2010, en la cual sostiene que, analizado el presente asunto a la luz de lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento a la Ley de Catastro, se logra concluir que en el título original (Plano No. G-4586-1966) de la finca 19492 no se incluyeron terrenos de la zona marítimo terrestre. Sin embargo, el plano G-769271-2002 se rectifica el plano original y se modifica el área de esta finca, y se la ubica en un sector que afecta terrenos demaniales. Así que, a pesar de no existir en la actualidad marginales de advertencia o inmovilización en los asientos registrales y catastrales, en este momento se conocen afectaciones al demanio costarricense que impiden el registro solicitado.



Los solicitantes; en escrito de oposición a la calificación, alegaron que la actual afectación a la zona marítimo terrestre, obedece a cambios en las costas, dentro de un proceso dinámico y que el análisis de la División Catastral adolece de un estudio del comportamiento costero en estos 40 años, con el que se hubiese podido concluir que la finca 19492 no invade dicha zona, sino más bien, que el mar a través de ese dinamismo costero, invadió el título original, provocando una disminución del demanio. Ante dicha afirmación, la Dirección del Registro Inmobiliario solicita al **Instituto Geográfico Nacional** un estudio fotogramétrico de la línea de costa entre las coordenadas correspondientes a la zona en cuestión y una vez vertido dicho informe se verifica que no han existido movimientos considerables en la línea de costa, en los últimos 41 años. Por el contrario, de dicho estudio resulta claro que la costa ha mantenido un comportamiento simétrico, producto de la formación topográfica, por lo que debe descartarse que el mar se haya introducido en el título.

Dado todo lo anterior, afirma el Registro a quo, no es procedente que el título original representado en el plano G-4586-66, respete la zona marítimo terrestre y que con una posterior modificación del asiento registral se incluya ésta dentro de ese título. Advierte que, resulta extraño que las fincas 51473 y H-5-2817M provengan de la finca 19492 y tanto la primera de ellas como la finca madre respeten los 200 metros y; sin embargo, mediante el plano que se levanta para la segunda lo ponen a colindar con los 50 metros de la zona inalienable. En razón de dichas consideraciones, concluye que la finca matriz H-5-2817M contiene parte de la zona marítimo terrestre y que su filial 077012F se encuentra contenida en su totalidad en el área demanial y por ello no puede autorizarse el registro del plano citado. En este orden de cosas, resulta claro que la sociedad Law Network Servicios Fiduciarios S. A. carece de un título habilitante para usar en forma privativa o especial una porción de esa zona; que es parte del dominio público del Estado, y por ello resuelve el Registro a quo confirmar los defectos señalados en la calificación del plano de agrimensura presentado con boleta 1-2445167.

Por último, agrega el Registro Inmobiliario, que al encontrar que existen contradicciones en los estados parcelarios en el plano G-498563-1983 que describe la finca 51473, por cuanto el



plano G-769272-2002 y el solicitado lo traslapan parcialmente, provocando una doble inmatriculación en una parte de los terrenos del condominio, se procedió a la apertura de un nuevo expediente administrativo **No. 2010-059-RIM** para investigar la situación que afecta las áreas comunes y otras fincas filiales del condominio y se continuaron estas diligencias ocursoales en el presente expediente administrativo **No. 2010-057-RIM**.

Inconforme con lo resuelto, el **Licenciado Jeffrey Ríos Córdoba**, en su escrito presentado el 09 de junio de 2012 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, en representación de los interesados manifiesta que en el resultando cuarto de la resolución impugnada se hace referencia al estudio fotogramétrico solicitado al Instituto Geográfico Nacional, que fuera rendido mediante Oficio **DEGEO-019-10**, estudio en que se basa el Registro para rechazar el criterio técnico rendido por sus representados, mediante el cual se descarta que la afectación del plano en calificación a la zona marítimo terrestre sea producto de que el mar se introduce en el título. Alega que de dicha prueba técnica, llevada a cabo mediante una diligencia procesal delegada, no se dio traslado a sus representadas con el fin de que se pudiese llevar un control de la prueba, violentando los principios del debido proceso y el derecho de defensa, causándoles indefensión.

Agrega que en la resolución impugnada se deniega el registro del plano solicitado con fundamento en un defecto distinto a los que fueron objeto de la calificación registral y del ocurso y por ello la resolución impugnada contraviene lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, sea, que los defectos deben consignarse en un solo acto y por ello no pueden incluirse nuevos defectos durante el transcurso del procedimiento de oposición a dicha calificación. En este mismo sentido los artículos 47, 48 y 49 del citado Reglamento establecen que la calificación es la revisión de los defectos apuntados por el registrador, a fin de que sean valorados por las distintas instancias administrativas, las cuales los confirmarán o revocarán. Es decir, la competencia de la Dirección del Registro Inmobiliario se agota con la resolución en cuanto al fondo de los defectos anotados a la presentación No. 1-2445167, careciendo de competencia para revisar otras situaciones que no



fueron objeto de la calificación registral sin poder emitir un nuevo defecto o bien, realizar una nueva calificación, lo que hace que la resolución sea contraria a derecho y así debe ser declarado, ordenando la inscripción de planos de terrenos que colindan con los territorios costeros que no se encuentran afectados por la zona marítimo terrestre y los planos de los territorios que se encuentran en la zona de traslape con el plano G-498563-1983, correspondientes a las filiales del Condominio Residencial Sonidos del Mar. No obstante lo anterior, siendo que el nuevo defecto se relaciona con un traslape con el plano G-498563-1983, debe aclararse que el mismo no generó ningún movimiento en el Registro Inmobiliario, mientras que el plano G-769271-2002, con el cual, supuestamente, existe algún problema de deslinde, sí generó movimiento en la finca madre 19492 del proyecto de sus representadas.

En el mismo sentido **se manifiesta el apelante** en su escrito del 09 de setiembre de 2010, y amplía sus agravios indicando que, con los informes técnicos que presentó de previo al dictado de la resolución que impugna, los cuales constan a folios 200 a 208 y 236 a 241 del expediente administrativo, quedó demostrado “...*que existe una considerable variación y ubicación de la costa, provocado por el dinamismo y erosión costera, lo cual involucró un cambio de la pleamar, y con ello un cambio de la Zona Marítimo Terrestre...*” (folio 362), al dictar la resolución final se hizo caso omiso de este estudio, sin que fuera aportada prueba técnica alguna que indicara lo contrario. Fue hasta el momento de conocer el ocurso que se aportó una nueva prueba técnica. Con lo anterior, se viola el derecho de fondo, el principio de legalidad y de rogación catastral, por cuanto no se aplicó el artículo 78 del Reglamento a la Ley de Catastro; sea, que no procede la inscripción de un plano cuando haya marginales de advertencia o inmovilización que cuestionen la validez y eficacia de los asientos, o cuando no se ajuste al plano catastrado utilizado en el origen del título, siendo que no se dieron esos supuestos en este caso. Además, se causa un grave perjuicio al administrado por cuanto la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre suprime derechos subjetivos de propiedad.

Reitera que en la resolución impugnada se cometieron vicios de procedimiento, señalando como tales, en primer término que a su representada se le puso en estado de indefensión, al no



notificarle el estudio fotogramétrico elaborado por el Instituto Geográfico Nacional, (**Oficio DEGEO-019-10** de 26 de febrero de 2010, folios 242 a 246), ya que con esta omisión se le impidió la posibilidad de preguntar o solicitar aclaraciones al respecto o presentar contraprueba. Esta omisión causa nulidad de todo lo actuado hasta ese momento y así debe declararlo el Tribunal. En segundo lugar, lo resuelto por el Registro a quo presenta incongruencia porque se incluyen defectos nuevos a la presentación 1-2445167 que no formaron parte de las diligencias ocursoales, con lo cual la Autoridad Registral se extralimitó en sus competencias, por cuanto resolvió denegando la inscripción del plano por una supuesta zona de traslape con el plano G-498563-1983, defecto que no fue consignado en la primer calificación registral. Esta actuación viola el artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro, pues los defectos deben incluirse en un solo acto, siendo que la Dirección del Registro Inmobiliario, al dictar su resolución final, no podía incluir nuevos defectos. Por último, solicita que de acuerdo al artículo 22 de la Ley de Observancia, que establece el Principio de Oralidad, se señale hora y fecha para una audiencia oral en que se reciba el testimonio del perito topógrafo Mainor Chavarría Guadamuz y para emitir las conclusiones correspondientes.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. PRINCIPIOS REGISTRALES Y PROTECCION DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.

I.- SOBRE EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD Y EL MARCO DE CALIFICACIÓN CATASTRAL. En relación con el Marco de Calificación que regula la función calificadora del Catastro Nacional, hoy División Catastral del Registro Inmobiliario, ya este Tribunal en el Voto No. 956-2009 había indicado:

“...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)...” (Voto No. 956-2009 de 10:50 horas del 13 de agosto de 2009).

Y es que, los efectos de la **publicidad catastral** definidos en el artículo 57 del citado Reglamento estableciendo: “...*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...*” Siendo además que, el registro de un plano de agrimensura no constituye título traslativo del dominio del bien que grafica, es decir, no comprueba la propiedad o la posesión, ni tiene la capacidad de subsanar defectos, esto es, no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme a la ley.

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 comprendido 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 ambas márgenes de los ríos navegables. Bajo la vigencia de esta Ley, se utiliza la zona marítimo terrestre mediante contratos de arrendamiento otorgados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización, conceptualizándola como parte de la propiedad agrícola del Estado. 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 transfiere parte de su competencia hacia otros entes cuya especialidad en la materia les hacían más aptos para regularla, tal es el caso del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y el Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo (INVU), poniendo *bajo el dominio de las municipalidades respectivas, las áreas urbanizables o aprovechables turísticamente de la zona marítimo terrestre* (artículo 1° de Ley 4558), pero manteniendo como zona inalienable los 50 metros de la zona (artículo 6 de Ley 4558).

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).

III.- LA FUNCION DE DEFENSA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE DEL REGISTRO INMOBILIARIO.

En concordancia con todo lo anteriormente esbozado, y especialmente con lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley 6043, es obligación de todos los habitantes de nuestro país y específicamente de todas las instituciones públicas que en razón de sus atribuciones legales tengan que ver con la zona marítimo terrestre, adoptar una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Es por ello que, de ninguna manera esta obligación jurídica escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico a la Oficina de Catastro Nacional, quien en su labor revisora para la inscripción de planos debe velar por que no se perjudiquen de ningún modo estos terrenos.

En este sentido, la Procuraduría en el Dictamen No. C-200-92 relacionado líneas atrás evidenció este deber jurídico:

"Es claro entonces que a los funcionarios del Catastro, topógrafos o agrimensores y particulares les está absolutamente vedado inscribir o propiciar el registro de planos de inmuebles que, con mediana diligencia pueda detectarse, invaden la zona marítimo-terrestre, exponiéndose, si lo hicieren, a serias sanciones penales y, en los dos primeros casos, laborales o disciplinarias, amén de provocar la nulidad del acto."



Dentro de este contexto, de conformidad con el artículo 2° de la Ley No. 6545 de 25 de marzo de 1981, el Catastro Nacional, consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional y su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos. Es por ello que esa función catastral permite ubicar en forma precisa los predios o zonas que han sido objeto de levantamiento topográfico, disminuyendo la posibilidad de controversias en cuanto a su localización geográfica, cabida y linderos.

Es por estas razones que, en la tutela de la zona marítimo terrestre frente a intereses privados que pretendan afectarla, resulta de vital importancia la actividad calificadora del Catastro Nacional, referida en el aparte (I) de este Considerando. Al respecto, la Procuraduría General de la República ha afirmado:

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

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

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

Mediante los artículos 80 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro, esta Oficina procederá a denegar, informando al interesado, la inscripción de planos que no se ajusten, a las disposiciones, métodos, procedimientos y especificaciones adoptadas, conforme a ese mismo reglamento, la legislación vigente y la información de que dispone. Tal podría ser el caso de planos para información posesoria donde se incluya contra legem terrenos de la zona marítimo terrestre.



(...)

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

(...)

*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...”

(Dictamen No. 050-96 de 26 de marzo de 1996 de la Procuraduría General de la República. Agregado el énfasis)

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. En el caso bajo análisis, el plano cuyo registro se solicita con la boleta de presentación **No. 1-2445167**, grafica la finca filial **5-77012-F-000**, cuya Finca Matriz **5-2817-M-000**, que se origina a partir del sometimiento al régimen de propiedad en condominio de la finca **19492**, cuyo título original corresponde al plano **G-4586-1966**.

Este Tribunal Registral, 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, tal y como afirma la Dirección del Registro Inmobiliario, la finca **19492**, que es la Parcela No. 2-1, proviene de la finca 19184, y según el documento tramitado en el año 1968, bajo el tomo 279 asiento 275, (ver folio 29), nace con un área de 431.262.87 m² colindando al sur y oeste con la “*faja marítimo terrestre inalienable*”.

Asimismo, del asiento de inscripción del plano **G-4586-66**; que es el antecedente catastral originario del plano solicitado y que es objeto de estas diligencias ocursoales, se verifica que realmente **la finca 19492 nunca colindó con los 50 metros de la zona inalienable, sino con la faja marítima**, e incluso en ése plano se indica que dicha faja marítima consta de un área de 353.374.77 m² y un área inscribible de 431.262.87 m². Para verificar el cierre de estas medidas, la División Catastral ordenó un estudio del área total graficada en este plano utilizando sus derroteros, resultado de lo cual se verificó que el área total es de 784.637.14 metros cuadrados, incluyendo el área de la faja marítima, (ver folio 72), de lo cual se



concluye que el área de la faja marítima no fue incluida en dicho título, por cuanto estudio ese arroja una diferencia de 900.65 metros cuadrados.

En el mismo sentido, una vez realizados los estudios de campo y de gabinete que corresponde, el Ingeniero Manuel Lobo Zamora elabora dos informes, de los cuales se concluye que dentro del área que corresponde al condominio Residencial Sonidos del Mar, contenido en el plano catastrado G-769271-2002 y el presentado con boleta 1-2445167, se incluyeron terrenos de la zona marítimo terrestre que, según el plano G-4586-1966, nunca fueron incluidos dentro del título original de la finca 19492, (ver hecho probado 3).

De lo expuesto, fácilmente se deduce que al momento de adjudicar esta finca a nombre del señor Antonio Chaves Soto en el año 1968 regía la Ley 2825 de 1961, ya que no había entrado aún en vigencia la Ley No. 4558 de 1970 y por ende, para entonces no estaba permitida la titulación de terrenos ubicados dentro de los 200 metros de la zona marítimo terrestre, pues solamente se permitió acceder al título de propiedad en el área restante de la anterior milla marítima.

Llama poderosamente la atención de este Tribunal que en el estudio elaborado por el Ingeniero Mainor Guadamuz Chavarría, denominado “Adendum al Informe de Estudio Catastrado”, que fuera aportado por el Licenciado Sergio Pérez Quirós en su ampliación de los agravios (ver folios 233 a 241), dicho profesional reconoce que, con fundamento en el plano G-4586-1966, de acuerdo a la línea de costa de ese momento, el área original titulada por el ITCO excluyó los 200 metros de la zona marítimo terrestre que limitaba con la parte sur del área titulada (ver folio 238). Aduce que las diferencias detectadas se producen *“...debido a que la zona ha tenido diferentes cambios en su parte litoral y las distancias originales han variado, por lo consiguiente la zona marítimo terrestre también. Pero esta disminución en la zona marítimo terrestre no se le puede restar a fincas colindantes debidamente inscritas antes de la modificación, ya que estaríamos violentando el derecho de propiedad privada así consagrado en nuestra Constitución Política...”*



En razón de esta afirmación del Ingeniero Guadamuz, el Registro Inmobiliario mediante resolución del 10 de febrero de 2010, dictada por su Asesoría Jurídica, solicitó al Instituto Geográfico Nacional (IGN) un estudio fotogramétrico de la línea de costa entre Punta Trinidad y Punta India, desde el año 1960 a esta fecha, (ver folio 215, el cual se realiza con base en fotografías aéreas de los años 1964, 1971, 1991 y 2005, y mediante **Oficio DEGEO-019-10** de 26 de febrero de 2010, elaborado por el Geógrafo Giovanni Oconitrillo Chaves, funcionario del IGN, se dio respuesta a lo solicitado por la indicada Asesoría Jurídica (ver folios 242 a 246). Dicho informe permite determinar los cambios (avances o retrocesos) en la costa durante ese período de tiempo, siendo que ese estudio interpretativo se materializa en la figura 1 de dicho informe, que consta a folio 246 del expediente, de donde se verifica que los cambios son prácticamente imperceptibles, salvo en la desembocadura del Río Rosario en la Playa del mismo nombre. Concluye este profesional que en ese período de tiempo *“...la línea de costa entre Playa San Juanillo y Playa Rosario es bastante similar, ya que los avances y retrocesos de la línea de costa son de poca magnitud, específicamente inferiores a 10 metros de uno a otro año y máximo de 15 metros entre 1964 y 2005...”*

Continuando con el estudio histórico del asiento registral de las fincas relacionadas en estas diligencias, se verifica que mediante documento con citas **325-17640** (ver folios 282 a 284), de la finca 19492 se segrega un lote que da origen a la finca **51473**, que colinda al sur y oeste con la milla marítima. Dicho lote segregado es graficado en el plano **G-498563-1983**, y su titular es Fila Costeña S. A. Con ese mismo documento se rectifican los linderos del resto reservado, indicando que colinda al sur con la milla marítima y al este con la milla marítima y el Río Rosario. Posteriormente, en el año 1989, mediante el documento con citas **375-7172** (ver folios 285 a 288), se incluye en el asiento registral de la finca 19492 el plano **G-4586-1966**, y se modifican sus linderos sur y oeste, para indicar que por esos rumbos colinda con la *“faja inalienable de los cincuenta metros”* haciendo la advertencia *“...que la finca por el rumbo oeste no colinda con la milla marítima, si no, con la zona pública, que es la faja de los cincuenta metros inalienables...”*; no obstante, el relacionado plano grafica esa faja marítima



con un área de 353374.77 metros cuadrados. Posteriormente, en el año 2006, al inscribir el documento de citas **565-2235** (ver folios 289 a 290), se rectifica situación y se modifica el número plano de la finca 19492, asignándole el número **G-769271-2002** (ver folio 316), con un área de 215.631.43 m² y se rectifican sus linderos, indicando que al sur y al oeste colinda con la zona inalienable de playa de 50 metros.

Finalmente, en el año 2009, mediante documento con citas **2009-112595** (ver folios 291 a 313) se somete la finca 19492 al régimen de propiedad en condominio dando origen a Finca Matriz **G-2817-M-000** y 88 Fincas Filiales matriculadas de la **G-077007-F** a **G-077094-F** inclusive, creando el Condominio Sonidos del Mar.

En resumen, independientemente de las modificaciones registrales al asiento de inscripción de la finca 19492 en lo que respecta a sus colindancias, en relación con las descritas en su asiento original y en los planos utilizados para realizar esas modificaciones, es claro que ha existido una pretensión por parte de particulares de ejercer, por medios no autorizados, un uso privativo de la “ribera marina”, el cual está vedado por tratarse de bienes que desde tiempo inmemorial son imprescriptibles y están fuera del comercio; tal como lo señala nuestra Sala Constitucional en el Voto No. 447-91 citado en el aparte (II) del Considerando Cuarto de esta resolución. Dicha zona ha sido definida por nuestra legislación, desde hace más de un siglo y medio, como un bien demanial destinado al uso general, susceptible de explotación individual únicamente a través de la figura de la concesión administrativa, y limitada al área restringida de 150 metros de la zona marítimo terrestre, según lo establecido en la Ley No. 6043 de 1977.

En este sentido, del estudio elaborado por el IGN, ente encargado de la demarcación del límite entre la zona pública y dicha zona restringida, y del propio plano en calificación, se determina que el lindero sur de la finca filial 77012 es precisamente la línea de mojones que marca ese límite, de lo que resulta claro que el plano solicitado se encuentra afectando en forma ilegítima la zona marítimo terrestre, dado que, desde el nacimiento del título original en el año 1968, esa área era considerada jurídicamente como un bien inalienable, imprescriptible y no susceptible de apropiación y cuya longitud; para entonces, era de 200 metros. Aunado a ello, del estudio



fotogramétrico relacionado, se comprueba que el alegato del recurrente no es de recibo dado que la costa en ese sitio se ha mantenido estable durante los últimos 41 años, siendo esta estabilidad “...favorecida por la forma irregular (pequeñas playas y puntas) y la presencia de rocas en parte de la misma...” con lo que **se desvirtúa el fundamento dado por el perito Guadamuz Chavarría en el “Addendum al informe de Estudio Catastral”** elaborado por el Ingeniero Mainor Guadamuz Chavarría el 17 de febrero de 2010, y aportado por el Licenciado Sergio Pérez Quirós, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2010, como ampliación del ocurso (ver folios 233 a 241).

Dentro de sus principales agravios, alega el Licenciado Jeffrey Ríos Córdoba que el Registro Inmobiliario ha dejado en **estado de indefensión** a sus representados, por cuanto no se les dio traslado del estudio fotogramétrico elaborado por el Instituto Geográfico Nacional (Oficio DGEO-019-10). No obstante, cabe señalar que dicho informe fue recibido en la Dirección del Registro Inmobiliario el día 02 de marzo de 2010 y agregado al expediente a folios 242 a 246. Asimismo, consta dentro de este expediente que, mediante resolución del 22 de marzo de 2010, fueron conferidas las audiencias de ley (ver folio 257), y que, producto de estas, se apersonaron al expediente: Pedro López Cascante, topógrafo responsable de la presentación del documento 1-2445167, y las sociedades Rosario Beach and Development Limitada, titular del plano relacionado, y Law Network Servicios Fiduciarios S. A., fiduciaria de la finca filial de Guanacaste número 77012 a que corresponde dicho plano (ver folio 264), en razón de lo cual es válido afirmar que dicho alegato es totalmente infundado y malicioso, por cuanto de los autos indicados se refleja que **sí se les dio oportunidad de pronunciarse sobre dicho estudio técnico.**

Por otra parte, alega el recurrente que la resolución venida en Alzada se dictó con fundamento en un **defecto distinto** de los que fueron señalados por el Registrador respectivo, y en la calificación formal por parte del Coordinador de Proceso Catastral y por parte de Subdirección



de la División Catastral, con lo cual se violenta el artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro.

En este sentido, verifica este Tribunal que la División Catastral ha determinado la eventual existencia de afectaciones al estado parcelario, materializadas en el traslape documental de los planos que grafican las fincas 51473 y 19492, esta última que fue sometida al régimen de propiedad en condominio bajo la finca matriz H-5-2817-M y en virtud de ello, dadas las potestades legales que le han sido otorgadas, de las cuales se ha hecho mención en el Considerando anterior, dispone iniciar un Procedimiento de Gestión Administrativa mediante el **Expediente Administrativo No. 059-2010-RIM**, con el objeto de investigar esas inconsistencias. De dicha disposición, resulta claro que la Dirección del Registro Inmobiliario no ha confirmado la denegatoria de inscripción del plano presentado con boleta No. 1-2445167 con fundamento, en una aparente sobreposición entre los planos catastrados G-769271-2002, que es su “plano padre” y el plano G-498563 -1983, sino que, al advertir esta situación, determina abrir un nuevo expediente administrativo (No. 059-2010-RIM) y continúa conociendo del recurso en contra de la calificación del plano presentado con boleta No. 1-2445167 en este expediente (No. 057-2010-RIM) , y por esto tampoco resultan de recibo dichos alegatos.

Manifiesta también el recurrente que, al dictar la resolución que apela se hizo caso omiso del estudio que aporta, elaborado por el Ingeniero Mainor Guadamuz Chavarría, y, además de eso, que no ha sido aportada la prueba técnica suficiente que desvirtúe todos sus alegatos.

Es este sentido, es evidente que debe hacerse caso omiso de dicho estudio, precisamente porque mediante prueba técnica suficiente, a saber, los montajes de planos efectuados por la Sección de Cartografía Digital del Catastro Nacional, contenidos en las Láminas 1 a 5 (hechos probados 5 y 6) así como el informe elaborado por el Instituto Geográfico Nacional, la cual, se reitera, es la institución encargada de la demarcación de la zona pública, se ha demostrado que los terrenos que pretende graficar el plano de agrimensura presentado mediante la boleta **1-2445167**, incluyen terrenos que no fueron incluidos en el título originario, y, aunado a ello, no consta dentro de este expediente, ni en los asientos registrales y catastrales, ni ha sido utilizado



como defensa por los interesados, que la zona graficada como “franja de la zona marítima” con un área de 353.374.77 m² en el plano G-4586-1966 haya sido titulada a nombre de algún particular, o haya sido otorgada alguna concesión administrativa, cumpliendo con los requisitos legales correspondientes, situación impide el registro solicitado por abarcar parte de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, siendo imposible para el Catastro Nacional y para el Registro Inmobiliario desaplicar la ley sustantiva, ya que por mandato de ley su función incluye dar una calificación jurídica y técnica a la solicitud, en aras de garantizar seguridad jurídica. Por ello, no es posible para esta Autoridad acceder a lo pretendido por el recurrente en sentido que se ordene la inscripción de los planos de terrenos que colindan con los territorios costeros y los de la zona de traslape con el plano G-498563-1983, pues; a pesar de que este plano no ha generado título, esa es una situación que está siendo ventilada en un Expediente Administrativo aparte (No. 059-2010-RIM) y por ello escapa a la discusión llevada en éste expediente.

De lo expuesto, no advierte este Tribunal violación alguna a los principios de debido proceso y derecho de defensa argüidos por el recurrente, y por ello considera innecesaria e improcedente una audiencia oral en que se reciba el testimonio del perito Mainor Chavarría Guadamuz.

Así las cosas, con fundamento en las consideraciones y citas que anteceden, debe este Tribunal declarar sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el **Licenciado Jeffrey Ríos Córdoba**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil diez, confirmando los defectos consignados por el Registrador Luis Fernando Cruz Ruiz, y que fueron confirmados por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se **declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por el **Licenciado Jeffrey Ríos Córdoba**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintisiete de mayo de dos mil diez, confirmando los defectos consignados por el Registrador Luis Fernando Cruz Ruiz, y que fueron confirmados en la resolución apelada, sean: ***“EXISTE EL PLANO G-4586-1966 QUE INDICA QUE SE INCLUYE “FAJA MARÍTIMA”, POR LO QUE POR PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD LA INSCRIPCIÓN ES IMPROCEDENTE, DE ACUERDO A LA LEY 6043 Y LA LEY DE AGUAS. ABARCA TERRENOS AFECTADOS POR LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, QUE ESTÁN FUERA DEL PLANO QUE ORIGINÓ EL TÍTULO (G-4586-1966)”***. 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

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora