

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

**Expediente 2018-0417-TRA-RI**

**Gestión administrativa**

**Procuraduría General de la República, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 2016-0870-RIM)**

**Concesiones zona marítimo terrestre**

## **VOTO 0361-2019**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas cuarenta y cuatro minutos del nueve de julio de dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Mauricio Castro Lizano, Procurador Dos, quien actúa en representación de la Procuraduría General de la República, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 20 de agosto de 2018.

***Redacta el juez Villavicencio Cedeño, y;***

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LO SOLICITADO.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de junio de 2016, el procurador Castro Lizano solicitó se advierta sobre la finca de Guanacaste 156579-000 y su plano 5-1835453-2015 el hecho de que abarca terrenos en la zona marítimo terrestre restringida.

**SEGUNDO. RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA, AGRAVIOS DE LA APELACIÓN.** El Registro Inmobiliario rechazó lo solicitado, ya que según analizó, el hecho de que el plano 5-1835453-2015 de la finca 5-156579-000 colinde con los

---

50 metros de la zona marítimo terrestre pública se debe a que dichos terrenos fueron titulados utilizando el transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril de 1970.

Ante lo resuelto, se expresan los siguientes agravios en la apelación:

- Hay infracción al debido proceso, por no darse audiencia sobre la información que se usa como base para los hechos probados I, II, III, IV y V, ni sobre la documentación aportada por Guanacaste Development Corporation GDC S.R.L.
- Se resuelve incongruentemente, ya que el Registro Inmobiliario indica que por imperio de ley no puede declarar derechos o mejores derechos, cuando eso no fue lo solicitado, sino advertir sobre el inmueble y el plano la invasión a la zona marítimo terrestre restringida.
- Si bien a través del transitorio III de la Ley 4558 se abarcó zona restringida en playa Guacamaya, éste no incluía la zona marítimo terrestre de playa Guacamayita.
- Por lo anterior, solicita se mantenga la nota de advertencia sobre la finca 5-156579-000 y su plano 5-1835453-2015.

**TERCERO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa deliberación.

**CUARTO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal avala el elenco de hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la

---

resolución venida en alzada, debiéndose agregar el siguiente:

**IX:** Que el distrito 3 Sardinal, cantón 5 Carrillo de la provincia de Guanacaste cuenta con levantamiento catastral y está en proceso de declaración de zona catastrada, y al predio 156579 se le endilga la inconsistencia 3 con modificación 9, la cual se encuentra con linderos colindantes con la zona marítimo terrestre pública (folios 86 a 88 legajo de apelación).

**QUINTO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**SEXTO. ANÁLISIS DE LAS CUESTIONES DEBATIDAS.** Efectuado el estudio de los agravios del apelante, así como el fundamento jurídico de lo resuelto por el Registro Inmobiliario, este Tribunal considera que efectivamente no corresponde advertir la finca y planos en el modo en que lo solicita la Procuraduría General de la República.

Inicialmente se indica que, de acuerdo al Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, el procedimiento de gestión administrativa se tramita a partir de la presentación de una gestión (artículo 24), se notifica a los interesados para que manifiesten lo que consideren pertinente (artículo 26), y se procede con la resolución (artículo 27), sin que exista la etapa de “audiencia” que echa de menos la Procuraduría General de la República. Por ello es que no se configura la infracción al debido proceso que reclama el apelante, ni es de aplicación la normativa que trae a colación, puesto que la norma especial que rige la gestión administrativa no necesita ser suplida respecto de ese específico supuesto.

Sobre una supuesta incongruencia entre lo pedido y lo resuelto, la alusión que hace

---

el Registro Inmobiliario a la imposibilidad legal que tiene para declarar derechos o mejores derechos desde su ámbito de competencia es meramente ilustrativa, más el fondo de lo resuelto no se basa en dicha idea, sino más bien en los motivos de legalidad que a continuación se indican.

El hecho de que el plano 5-1835453-2015 se encuentra en parte en la zona marítimo terrestre restringida no está en discusión, ya que es aceptado tanto por la empresa titular de la finca 156579-000 como por el Registro Inmobiliario. Más no por ello se debe mantener la medida cautelar de advertencia administrativa sobre finca y plano, ya que por su naturaleza ésta está llamada a dar publicidad noticia de la investigación que se realiza, artículo 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, más no se configura como una medida que se deba mantener luego de finalizada la investigación. Así, está claro que el hecho de que el plano indique una intromisión en la zona marítimo terrestre restringida no es antijurídico, ya que se tituló al amparo de la legalidad vigente en dicho momento, específicamente el transitorio III de la Ley 4558, de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre:

Transitorio III.- Aquellas personas que demuestren haber poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños, lotes o fincas en la zona marítimo-terrestre, por más de treinta años, pueden solicitar título de propiedad sobre ellos, salvo la reserva a que se refiere el artículo 6º de esta ley, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles durante parte de ese tiempo como arrendatarios, mediante contratos suscritos con el Estado o sus Instituciones. El procedimiento será el que marca la actual ley de Informaciones Posesorias. En este caso no habrá limitación en cuanto a la extensión del lote o finca a inscribir en cabeza del interesado.

---

Todo lo anterior fue validado por un Juez de la República a través del correspondiente trámite de información posesoria, que culminó con una sentencia cuya ejecución hace nacer la finca 27917, de la cual luego de varias reuniones nace la finca 156579, que atrae para sí la característica de encontrarse, válidamente, en zona restringida, la cual para efectos jurídicos es plena propiedad y no simple concesión estatal.

Todo ello implica que no ha habido comisión de yerros en el actuar institucional referido a los diversos movimientos de reuniones de finca e inscripción de planos catastrados atinentes a la finca 156579 que deban ser advertidos a nivel de su publicidad con los instrumentos dados por los artículos 25 o 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Sin embargo, tal y como explicó el Registro Inmobiliario a partir de la prueba para mejor resolver solicitada por este Tribunal, en el proceso de formación del catastro georreferenciado de la totalidad de los predios del distrito Sardinal del cantón Carrillo de la provincia de Guanacaste, se le ha asignado a dicho predio inconsistencia 3 con modificación 9, así que no queda inadvertido que deben subsanarse yerros referidos a la representación gráfica que consta en el Registro Inmobiliario, y que son de ejecución del titular de la finca en cuestión.

Ahora, siendo que el asunto se discute en sede judicial tal y como señaló el representante del Estado en su escrito visible a folio 94 del legajo de apelación, puede ante dicha sede solicitar las cautelas sobre finca y plano que considere a bien y que el juez conceda conforme a su leal saber y entender; más el marco de legalidad dentro del cual debe actuar la Administración Registral no da pie para mantener una advertencia en un asiento registral sin que haya habido comisión de error institucional a la hora de inscribir la finca 156579 o el plano 5-1835453-2015.

---

**SETIMO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, 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 Mauricio Castro Lizano en representación de la Procuraduría General de la República contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 20 de agosto de 2018, 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.**

***Leonardo Villavicencio Cedeño***

***Kattia Mora Cordero***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Roberto Arguedas Pérez***

***Guadalupe Ortiz Mora***

Ivc/CJVJ/LVC/IMDD/JEAV/GOM

---

SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
TNR: 00.55.71