

Expediente N° 2005-0066-TRA-CN

Apelación Trámite de calificación

Topógrafo Luis Andrés Castresana Chaves

Dirección del Catastro Nacional

VOTO N° 131-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas del veintisiete de junio de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación presentado por el señor **Luis Andrés Castresana Chaves**, topógrafo P.T. 2082, en su calidad de profesional autorizante del plano presentado para su inscripción al Catastro Nacional, bajo el recibo número 1-1949307, contra la resolución número trescientos veintisiete guión dos mil cinco, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del diecisiete de febrero de dos mil cinco.

RESULTANDO:

I.- Que mediante escrito presentado ante el Coordinador General, Departamento Catastral Registral del Catastro Nacional en fecha once de noviembre de dos mil cuatro, el topógrafo Luis Andrés Castresana Chaves, y por el señor José Antonio Yock Fung, mayor, casado dos veces, economista, vecino de San Rafael de Escazú, portador de la cédula de identidad número seis-cien-mil doscientos quince, en su calidad de Presidente y Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad Yeyei, Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos noventa mil novecientos cuarenta y cuatro, interpusieron recurso de apelación, contra la calificación que rechazó la inscripción del plano con número de recibo 1-1949307, en los siguientes términos: “ 1. *Fundamento jurídico: Art. 47 RICN Visado Minae, Observación: ROHIDA (24/08/2004, 15:07:22), Según hoja cartográfica finca abarca parte del manglar.* 2. *Fundamento jurídico: Art. 43 RICN Información Posesoria excede las 300 hectáreas. Observación: ROHIDA (24/08/2004,*

15:08:21), información Posesoria no procede, finca se ubica en zona marítimo-terrestre. 3. Fundamento jurídico: Art. 59 E RICN ACCESO, frente a acceso, calidad del acceso, acotar ancho derecho de vía. Observación: ROHIDA (24/08/2004, 15:09:37), indique acceso y frente...”. (v.f.2). Solicitando se levanten dichos defectos y se ordene la inscripción del plano. Como fundamento de su solicitud expresa lo siguiente: “A- Para el punto 1, no puede abarcar parte del manglar puesto que existen los mojones del Instituto Geográfico Nacional. B- Para el punto 2, adjunto carta del Instituto Geográfico Nacional donde indica que es una Isla Continental, por lo que de acuerdo a nuestra legislación si procede la información posesoria. C- Para el punto 3, el acceso es por la vía fluvial (únicamente en bote)...”

II.- Que la Coordinación Registral del Catastro Nacional, a las quince horas del doce de enero de dos mil cinco, dicta resolución mediante la cual indica “POR TANTO: De acuerdo a la Consideración Técnica anterior, se confirman (sic) el defecto de: Finca se ubica en isla, esta (sic) afectada por Ley de Zona Marítimo Terrestre, Información Posesoria no procede, finca se encuentra en zona marítimo terrestre; Nota de acceso no procede”, respecto de otros defectos indicados en la calificación, no existe pronunciamiento en virtud de que los mismos no fueron recurridos en el plano de recibo 1-1949307...” Omitiendo pronunciarse en cuanto a la afectación de áreas de manglar, ya que la calificación recurrida no indica defecto alguno en dicho sentido.

III.- Que mediante escrito presentado el siete de marzo de dos mil cinco ante la Dirección del Catastro Nacional, el topógrafo Castresana Chaves, presentó "Recurso de Apelación" contra la resolución N° 327-2005 dictada por dicha Dirección a las nueve horas del diecisiete de febrero de dos mil cinco, la cual confirma la resolución dictada por el Coordinador del Area Catastral Registral a las quince horas del doce de enero de dos mil cinco, y los siguientes defectos “Finca se ubica en isla, esta afectada por Ley de Zona Marítimo Terrestre, Información Posesoria no procede, finca se encuentra en zona marítimo terrestre; Indique acceso y frente; Nota de acceso no procede...”. En dicho escrito argumenta que la resolución de marras hace referencia a que la zona marítimo terrestre no está sujeta a información posesoria pero que nuestra legislación permite la solicitud y otorgamiento de concesiones en zona restringida; que el inmueble que se pretende catastrar está en proceso de reunir todos los

requisitos necesarios para optar por la concesión. Además, señala el recurrente que la empresa Yeyei, Sociedad Anónima, titular del plano recibo número 1-1949307, busca la declaratoria turística para ser concesionario de dicho terreno. Por otra parte, el recurrente hace alusión al acceso, según el artículo 59 inciso e) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, indicando que es claro y ampliamente “comentado” que el acceso por zona pública podría permitirse en el caso excepcional a la luz de la citada norma (art. 59. e), la cual debe ser compatible con su destino normal al uso común de libre y seguro tránsito, el cual en todo momento ha de respetarse. Argumenta además, que para otorgar la autorización, la zona pública debe estar demarcada, única forma de determinar a ciencia cierta su continuidad, y deben preservarse sus condiciones naturales originarias; que “... en el caso de marras la zona pública está debidamente demarcada por el Instituto Geográfico Nacional y el utilizarse como acceso al inmueble no va a cambiar las condiciones naturales de la zona, ya que seguirá siendo zona pública en donde llega eventualmente una lancha para acceder el terreno que se encuentra adyacente...”; que no se va a limitar el acceso a la zona marítimo terrestre, ya que es fango y rocas lo que hay, y que no hay playas que puedan ser visitadas. Dichos argumentos los reitera el recurrente, en el escrito de fecha diecinueve de mayo de dos mil cinco, visible a folios del setenta y ocho al ochenta.

IV.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que provocaran la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMER: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Se desaprueba el elenco de hechos probados de la resolución venida en alzada, numerados del primero al cuarto por corresponder a los resultando propios del trámite del expediente, y el numerado como quinto, en razón de que el documento que consta a folio veintidós del expediente es una simple copia. En su lugar se indica como único hecho probado de importancia para la resolución del presente caso, que el terreno que se pretende catastrar por medio del plano de presentación

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

recibo número 1-1949307 se encuentra ubicado en una isla, y situado en el Distrito 1° Golfito, Cantón 7° Golfito, de la Provincia de Puntarenas. (v.f. 47)

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS: Aunque la resolución recurrida no tiene una relación de hechos no probados, en esta instancia se agrega este considerando: No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: 1.-) En relación al primer defecto recurrido, el cual consiste en: *“Finca se ubica en isla, esta afectada por Ley Zona Marítimo Terrestre, Información Posesoria no procede, finca se encuentra en zona marítimo terrestre...”*, este Tribunal debe confirmarlo por las siguientes razones: **a)** El plano presentado al Catastro Nacional el veintitrés de agosto de dos mil cuatro, bajo el número de recibo 1-1949307, se refiere a una información posesoria, no así a una concesión. Como puede observarse, la parte recurrente en ningún momento ataca el defecto señalado por el Registro **a quo**, por el contrario, se limita simplemente a indicar que la empresa Yeyei, Sociedad Anónima, titular del plano mencionado, lo que busca es la declaratoria turística para ser concesionarios de dicho terreno, no siendo ese el destino indicado en el plano recibo número 1-1949307, por lo que este Tribunal confirma el defecto anotado por el **a quo**, el que encuentra sustento en lo dispuesto en los artículos 7 y 9 párrafo segundo de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, número 6043 del 2 de marzo de 1977 y su reformas, y 3 y 75 de la Ley de Aguas, número 276 del 27 de agosto de 1942, los que por su orden señalan: *“Artículo 7.- Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por este u otro medio”, “Artículo 9 párrafo segundo: “... Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobre salga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales”, “Artículo 3.- Son igualmente propiedad nacional: VI.- Las islas que se forman en los mares territoriales, en los vasos de los lagos, lagunas o esteros o en cauces de*

las corrientes de propiedad nacional, siempre que éstas no procedan de una bifurcación del río en terrenos de propiedad particular”, “Artículo 75.- Son propiedad del Estado las islas ya formadas o que se formen en la zona marítima o en la parte navegable de los ríos y en las rías y desembocaduras...”. Conforme a la normativa citada, el Catastro Nacional tiene ineludiblemente la obligación de vigilar porque los levantamientos de terrenos que hacen los topógrafos no comprendan terrenos o franjas propias de la zona marítimo terrestre, para tramitar diligencias de informaciones posesorias, ello de conformidad con los artículos 80 y 81 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, número 13607-J del 24 de abril de 1982, de tal manera que el Registrador, en el proceso de calificación registral, debe actuar en forma clara, precisa y con apego absoluto a la normativa vigente, debiendo denegar la inscripción en casos como el que nos ocupa, en el que el plano cuya inscripción se pretende abarca áreas de la zona marítimo terrestre. En este sentido, el dictamen N° C-200-92, del 27 de noviembre de 1992, emitido por la Procuraduría General de la República, indicó: “De modo que los registradores del Catastro tienen el deber inexcusable de estudiar o examinar los planos que sean presentados a su inscripción, deteniendo o denegando ésta cuando son contrarios a la ley; máxime si es prohibitiva o de orden público, cual sucede con los que incorporen áreas públicas de la zona marítimo- terrestre (artículos 129 de la Constitución Política, 7 y 82 de la Ley 6043). Al intento, actúa como un contralor o fiscalizador para evitar en su sede la consumación de actos registrales lesivos a esos bienes de patrimonio nacional, que ha de resguardar desde su ámbito de competencia (Ley 6043, artículos 4 in fine y 63 y Reglamento a la Ley del Catastro, artículos 4 y 94)”. b) Argumenta el recurrente que la empresa Yeyei, Sociedad Anónima, titular del plano citado, lo que busca es la declaratoria turística de dicho terreno para ser concesionario, lo cual no resulta atendible por cuanto se echa de menos el cumplimiento del requisito prescrito en el numeral 44, párrafo 1°, del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, el cual establece que: “Para efectos de concesiones en la zona marítimo- terrestre el Catastro Nacional no inscribirá ningún plano que no lleve el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional en lo referente a la zona pública”. Sobre este punto en particular, hay que tener presente que el recurrente acepta que la parcela se ubica dentro de la zona marítimo terrestre (v.f. folio 58 frente), además, deja claro que el plano que se pretende inscribir es para efectos de concesión en la zona marítimo terrestre (v.f. 60 frente y vuelto), ello implica sin lugar a dudas, que debe cumplir tanto elementos subjetivos como objetivos,

entre ellos: a) haberse declarado la aptitud turística o no turística y b) amojonamiento por el Instituto Geográfico Nacional, conforme lo dispuesto en los numerales 62 y 63 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, número 6043, y 44, párrafo 1 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. De los requisitos ut supra, valga resaltar de importancia, del referente a la visación por parte del Instituto Geográfico Nacional, visación que como puede observarse no consta; no obstante, cabe reiterar, que la solicitud de inscripción del recibo de plano número 1-1949307, es para información posesoria, la cual no es procedente por cuanto el terreno está ubicado dentro de la zona marítimo terrestre, específicamente dentro de Isla Grande, tal y como lo reconoce el mismo recurrente en sus agravios 2.-) Con relación al segundo defecto recurrido, *“Nota de acceso no procede...”*, considera este Tribunal importante primeramente efectuar un análisis en lo que respecta a la figura del acceso, especialmente porque el recurrente sostiene en sus argumentaciones que el Catastro fue omiso al aplicar la legislación y que ésta lo hace en forma antojadiza, principalmente cuando manifiesta que, *“Hoy no se discute que todo bien inmueble debe tener un acceso, pero no es un simple acceso, sino un acceso que se encuentre contemplado dentro del ordenamiento jurídico, y que el mismo responda a las necesidades y desarrollo urbano del territorio nacional...”*. Al respecto, conviene clarificar, que el numeral 59 inciso e) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional debe ser interpretado en sentido amplio, y no como lo hace la Dirección a quo, en forma restrictiva, es decir, que el mismo no debe interpretarse aisladamente sino en concordancia con otras normas que regulen la materia o sea conexas, en el caso concreto la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, número 6043, su Reglamento, la Ley de Aguas, número 276 y el Código Civil. Al respecto, en relación a terrenos del dominio público como lo son las fincas parte de la zona marítimo terrestre, nuestra legislación reconoce la existencia de dos zonas o áreas con regulaciones diferentes, una conocida como zona pública, que está conformada por la faja de cincuenta metros de ancho que se cuenta a partir de la pleamar ordinaria (artículo 10 de la Ley N° 6043) y está dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de personas, por lo que no puede ser ocupada (artículo 20 ibíd), salvo en los casos exceptuados por ley (artículo 22 ibíd), y la zona restringida, que está constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes o por los demás terrenos, en casos de islas (artículo 10 ibíd), la cual de conformidad con los numerales 39, 40 y 41 de dicha ley, es susceptible de uso y disfrute por parte de los particulares a través

del procedimiento de concesión. En lo tocante a la zona restringida, resulta importante resaltar, que el numeral 10 de la Ley 6043, hace alusión a los terrenos insulares, ello significa, partiendo de su interpretación literal, que es factible otorgar concesiones en terrenos ubicados en una isla siempre que se respete la franja pública de cincuenta metros, la cual está destinada a uso público y libre tránsito conforme lo señalado anteriormente, y por consiguiente, siempre que el plano cumpla con los requisitos establecidos para una concesión, dentro de los que se encuentran, la demarcación de la zona pública (artículo 62 y 63 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre), el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional (artículo 44, párrafo 1° del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional), del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo e Instituto Costarricense de Turismo, cuando se trate de desarrollos urbanos o turísticos (artículo 31 párrafo primero y 38, *ibíd*); declaratoria turística (artículo 57 *ibíd*). Y siendo que el artículo 1 de la Ley de Aguas, número 276 indica en su inciso I que son de dominio público los mares territoriales, y el Código Civil en su artículo 261 señala que cualquiera puede aprovecharse de los bienes destinados a dicho dominio, se debe concluir que la vía marítima unida a la franja pública de la zona marítimo terrestre son medios de acceso de un terreno que se encuentra en una isla. Esta es la forma como el operador jurídico-registral debe analizar el numeral 59 inciso e) del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, a efecto de determinar el espíritu y finalidad de dicho numeral, en otras palabras, debe tomar en consideración los antecedentes históricos y la realidad social, ello por cuanto el mar desde tiempos remotos ha sido utilizado como una vía de comunicación. Tenemos, entonces, que la norma indicada debe interpretarse en forma integral, aplicando como ya se indicó la normativa de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, la Ley de Aguas, el Código Civil, y no en forma aislada, tal y como lo realiza el Catastro Nacional. De ahí, que dicho numeral no puede ser tomado como *numerus clausus* como lo pretende el Registro **a quo**, cuando señala que: “...se concluye de la norma transcrita, que los accesos que se indican en ese artículo son los permitidos, siendo la norma de *numerus clausus*, es decir no se admite otro acceso diferente a los que contempla la misma, no incluyendo el acceso fluvial. Si bien es cierto, resulta sumamente contradictorio que se exija a un plano que se ubica dentro de una isla, insular o continental, un acceso “común”, también es cierto que esta Dirección se encuentra inhibida de realizar interpretaciones o conclusiones que la ley no contempla, tal actuación sería violatoria del Principio de Legalidad, de allí que resulte procedente confirmar el

defecto de “indique acceso y frente, nota de acceso no procede...”. Con fundamento en lo expuesto no es posible para este Tribunal avalar lo manifestado por el **a quo**, en el sentido de que no se pueda catastrar un plano de un terreno ubicado en una isla, cuyo acceso lo constituye la zona pública. El operador jurídico-registral, de acuerdo a lo señalado en líneas atrás, tiene el deber de acudir a los principios de la interpretación jurídica para determinar la aplicación lógica de la norma bajo estudio. Para este efecto, conviene traer a colación el numeral 10 del Código Civil, que dispone: “*Artículo 10.- Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas*”, por su parte, el artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública, prescribe: “*Artículo 10.- La norma administrativa deberá ser interpretada en la forma que mejor garantice la realización del fin público a que se dirige, dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular. 2. Deberá interpretarse e integrarse tomando en cuenta las otras normas conexas y la naturaleza y valor de la conducta y hechos a que se refiere*”. Ahora, en lo que respecta propiamente al segundo defecto recurrido, tenemos que si bien de lo expuesto resulta que la zona pública a que hace referencia la Ley N° 6043, la cual está destinada al uso público y libre tránsito bien puede perfectamente figurar como acceso de un terreno situado en la zona restringida, en el presente caso, el terreno descrito en el plano que se pretende inscribir, de conformidad con la información que de éste se desprende, no colinda con ninguna zona pública, sino con una propiedad a nombre de la misma solicitante, razón que obliga a este Tribunal a confirmar este defecto. **4.-)** Por las razones expuestas, citas legales y jurisprudencia indicada, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el topógrafo Luis Andrés Castresana Chaves, en contra de la resolución número trescientos veintisiete-dos mil cinco dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del diecisiete de febrero de dos mil cinco, la que se confirma en este acto.

CUARTO: De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; 126.c); 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227; y 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el topógrafo Luis Castresana Chaves, en contra de la resolución número trescientos veintisiete-dos mil cinco dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las nueve horas del diecisiete de febrero de dos mil cinco, la que en este acto se confirma.— 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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada