

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N°: 2007-0304-TRA-CN

Apelación en Trámite de Calificación de Plano

Ramón Ramírez Cañas., apelante

Catastro Nacional

Planos

VOTO N° 148 -2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las catorce horas del tres de abril de dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Ramón Ramírez Cañas**, con cédula de identidad número 1-389-755 en su calidad de topógrafo responsable del plano identificado con boleta de recibo número **1-2227002**, en contra de la Resolución N° 3204-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del seis de noviembre de dos mil siete.

RESULTANDO:

I. Que por escrito presentado en la Dirección del Catastro Nacional el día dieciocho de setiembre de dos mil siete, el Topógrafo **Ramón Ramírez Cañas** se apersonó a impugnar la minuta de rechazo de presentación de plano de las 14:01:36 horas del 05 de septiembre de 2007, firmada por el Registrador José Cisneros Cisneros, referente al plano con recibo número **1-2227002**, en la que se dispuso: Fundamento Jurídico: Art. 59 B: RLCN Ubicación Geográfica, cuadrícula con sus valores y detalles, DC002-2002. Observación: JOCISN (12/09/2007 10:35:36 VER DICTAMEN C-102- 1996, REFERENTE A LOS DECRETOS 22550- MIREMEM DE 14 de septiembre de 1993, reformado por el decreto 23247 MIREMEM. Además ver criterio de calificación Catastral DC 001-2006 TANTO 6 JOCISN (03/08/2007 09:08:53 VER DC. 002- 2002. JOCISN (03/08/2007

09:08:23 según nuestros documentos (Hoja Cartográfica) y a la ubicación geográfica que se indica en plano de lote presentado este abarca bienes del Estado (Manglar), lo cuales son inembargables, inalienables e imprescriptibles.

II. Ante lo anterior el Departamento Catastral Registral en resolución de las quince horas cuarenta y cinco minutos del veinticuatro de septiembre de dos mil siete, solicitó un estudio catastral registral y al Área de Cartografía Catastral realizar el montaje de planos respectivo, con especial referencia, si dentro del levantamiento del plano recibo número 1-2227002, se afectan o no áreas del patrimonio público costarricense y referentes a la zona marítimo terrestre.

III. Que conforme a ese estudio se determinó, que en la solicitud de plano cuestionado, no está reflejado la existencia de otra porción de mangle diferente a la que se indica en ese plano y que afecta áreas del patrimonio del Estado, concluyendo ese Departamento en rechazar el recurso y confirmar los defectos, lo que igualmente hizo la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las ocho horas del seis de noviembre de dos mil siete y que es la que en este acto conoce en apelación este Tribunal.

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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Se avala el hecho que como probado indica el Catastro Nacional. Asimismo, se enlistan con ese carácter los siguientes: **1-** Que los planos que sirven de antecedente y son objeto de reunión en el plano que se pretende catastrar son: G-

806009-2002, G-952251-2004 y G-1041669-2005, G-1077129-2006, y G-1101887-2006 (Ver folios 124, 125, 126, 127 y 128). **2-** Que de las fotografías aéreas se determina la existencia de otra zona de manglar diferente a la amojonada, ubicada al lado oeste de ésta última y como su continuación y que se encuentra delimitada en el plano recibo número 1-2227002 que se pretende inscribir (Ver folios 31 y 34). **3-** Que el plano pretendido describe esa franja de terreno indicada en el Hecho Probado anterior con una naturaleza “para construir”.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO. ***Planteamiento del problema y resumen de los agravios.*** Con vista en el expediente y la relación de hechos que antecede, se tiene que mediante solicitud de plano número 1- 2227002 se pretende reunir los planos catastrados números: G-806009-2002, G-952251-2004, G-1041669-2005, G-1077129-2006 y G-1101887-2006, el cual fue suspendida su inscripción, ya que además de la zona de manglar que allí se refleja, existe otra que es continuación de la anterior al lado izquierdo que se determinó con el estudio cartográfico ordenado por el Departamento de Coordinación.

Ante lo resuelto, el recurrente basó su impugnación, en términos generales, en los siguientes argumentos: **a)** El registrador no lleva razón en cuanto a que el plano abarca bienes del Estado, ya que ese criterio se aplica únicamente cuando estas zonas no cuenten con título de propiedad inscrito. Nótese que existe amojonamiento por parte del Instituto Geográfico Nacional que delimita la zona de manglar y la zona privada y cita como fundamento los artículos 4 y 6 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre (N° 6043 del 2 de marzo de 1977). **b)** que la hoja cartográfica a que hace referencia el Catastro Nacional está desactualizada, ya que el Instituto Geográfico Nacional ubicó y posicionó los mojones conforme a la topografía actual del terreno. **c)** que el plano G-7778-1990 es parte del antecedente de dominio de la finca matrícula 5-86.358-000, que corresponde a una de las fincas parte del plano que se pretende catastrar, cuya naturaleza no incluía bienes del Estado.

CUARTO: *En cuanto al demanio y su relevancia.* El Tribunal Registral Administrativo mediante los Votos números 0005-2007 de las 13:45 horas del 28 de marzo de 2007 y 089-2008 de las 9:15 horas del 25 de febrero de 2008, sobre este punto ha dicho: “ *A nivel doctrinal, legal y jurisprudencial, dentro de los bienes propiedad del Estado se incluyen los **bienes de dominio público**, que son aquellos destinados a un uso o servicio público, por lo que precisamente gozan de un régimen de protección con especiales características (ver en igual sentido el **Voto N° 3145-1996**, dictado por la Sala Constitucional a las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).*

*El **dominio público** es una técnica de intervención mediante la que se afecta a una finalidad pública determinada prevista por la ley –ya sea el uso o el servicio público, el fomento de la riqueza nacional o la protección y garantía de explotación racional de recursos naturales– ciertos bienes de titularidad pública, igualmente previstos por la Constitución o las leyes, dotándoles de un régimen jurídico de protección y utilización de Derecho Administrativo. En consecuencia, tres son los elementos que configuran la relación jurídica de dominio público. El primero **la titularidad pública de los bienes**, que se asimila al concepto de “propiedad”, aunque esa calificación jurídica es lo que menos importa, pues en todo caso se trata de una titularidad dominical de naturaleza **sui generis**. El segundo lugar, **la afectación de los bienes objeto del dominio público a una finalidad de utilidad pública prevista por ley**, que es el elemento decisivo. Y el tercero, como consecuencia de los anteriores, es **la aplicación de un régimen especial administrativo de protección y uso de los bienes**.*

Ahora bien, la Sala Constitucional ha reiterado que la regulación de la propiedad dominical se fundamenta en el inciso 14) del artículo 121 de la Constitución Política, agregando lo siguiente:

“ (...) El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público.- Son los llamados bienes dominicales, bienes dominiales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres.- Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.- Notas

características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.- Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad.- (...)”. (Voto N° 2306-1991, de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991. Ver en igual sentido el Voto N° 5976-93, de las 15:42 horas del 16 de noviembre de 1993).

*(...) Y es por su especial naturaleza jurídica, que los bienes públicos presentan los siguientes atributos: son **imprescriptibles**, lo cual implica que por el transcurso del tiempo no puede adquirirse el derecho de propiedad sobre ellos, ni siquiera de mera posesión, es decir, no pueden adquirirse mediante la usucapión, así como tampoco pueden perderse por prescripción; son **inembargables**, lo que hace que no pueden ser objeto de ningún gravamen o embargo, ni por particulares, ni por la Administración; y son **inalienables**, lo que se traduce en que están fuera del comercio de los hombres; de donde no pueden ser enajenados, vendidos o adquiridos, ni a título gratuito ni oneroso, ni por particulares, ni por el Estado, de modo que están excepcionados de ese comercio, y sujetos a un régimen jurídico especial y reforzado.”*

QUINTO: **En cuanto a los manglares como objeto de protección.** Al respecto el mismo voto citado N° 0005-2007 dijo: *Tal como lo tiene por cierto la jurisprudencia nacional, la incorporación de los **manglares** al demanio público de la zona marítimo terrestre, data de 1942, con la promulgación de la Ley de Aguas (véanse en igual sentido el Voto N° 454-2006, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006; y el Voto N° 834-F-06, dictado por el Tribunal Agrario de San José, a las 9:45 horas del 22 de agosto de 2006).*

*En efecto, la **Ley de Aguas** (N° 276, del 27 de agosto de 1942), dispone en su artículo 1°, inciso 2, que son aguas del dominio público “Las de las lagunas y esteros de las playas que se comuniquen permanentemente o intermitentemente con el mar”, y en su artículo 3°, inciso 1, que son igualmente de propiedad nacional “Las playas y zonas marítimas”, agregando en su artículo 69 lo siguiente:*

“ 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.

“ Se entiende por vaso de un lago, laguna o estero, el depósito de la capacidad necesaria para contener las aguas de las mayores crecientes ordinarias. Se entiende por álveo o cauce de un río o arroyo, el terreno que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.”

... y en el artículo 74 esto otro:

“ Son de dominio público los terrenos que se unen a la zona marítima por las accesiones y aterramientos que ocasione el mar. Cuando por consecuencias de estas acciones y por efecto de retirarse el mar, la línea interior que limita la expresada zona avance hacia aquél, los terrenos sobrantes de lo que era antigua zona marítima, pasarán a ser propiedad del Estado. En el caso de acordarse la venta de dichos terrenos, tendrán preferencia los dueños de los terrenos colindantes.”

Esas disposiciones de la Ley de Aguas, contenidas como se expresó, en otras normas más antiguas que se retrotraen a la Época Colonial, con la toma de conciencia nacional de la importancia de los bienes dominicales, y la consecuente evolución normativa, fueron consolidadas con la promulgación de la actual **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre** (Nº 6043, del 2 de marzo de 1977), y su respectivo **Reglamento** (Decreto Ejecutivo Nº 7841-P, del 16 de diciembre de 1977).

Esa **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre**, en su artículo 11, establece que:

“ Zona pública es también, sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional”

... y el artículo 4 de su **Reglamento**, que

“ (...) los manglares o bosques salados que existen en los litorales continentales o insulares y esteros del territorio nacional y que forman parte de la zona pública en la zona marítimo terrestre, constituyen Reserva Forestal y están afectos a la Ley Forestal (...).

Partiendo de la línea de vegetación a la orilla de los esteros y del límite de los manglares o bosques salados cuando éstos se extiendan por más de 50 metros de la pleamar ordinaria, comienza la zona restringida”.

... norma esta última de gran importancia, “(...) por cuanto extiende el concepto de zona marítimo terrestre a porciones del territorio nacional que puede encontrarse a kilómetros de la costa; lo cual también lleva a confusión, por estimarse que los terrenos aledaños al manglar pueden ser objeto de posesión legítima, por cuanto, precisamente por esta condición de demanialidad, los manglares no pueden ser objeto de titulación por particulares (...)” (Voto N° 454-2006, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006).”

Además de lo anterior, por Decreto Ejecutivo N° 22550 publicado en la Gaceta N° 193 del 8 de octubre de 1993 y sus reformas, artículo 1, los manglares fueron declarados **“humedales”**. Al respecto dicho numeral dice: *“Declárese Humedales a las áreas de manglares adyacentes a los litorales continentales e insulares del país, cualesquiera que sea su extensión”*.

Los humedales se han definido como: *“unidades ecológicas, sumamente frágiles, que llevan a cabo una gran cantidad de procesos naturales de importancia para la humanidad y para el propio sistema ecológico, constituyen una importante sitio de alimentación y reproducción para una gran variedad de especies silvestres, por lo que reviste especial relevancia su protección y conservación. Son ecosistemas complejos y frágiles, constituidos por una serie de componentes físicos, químicos y biológicos corresponden a suelos, aguas, especies animales y vegetales y nutrientes, los cuales asociadas a la presencia fluctúa intermitente de flujos de agua, determinan la biodiversidad del medio.*

Dentro de los beneficios que proporcionan los humedales se encuentran: el suministro de agua tanto para la explotación directa como para la recarga de acuíferos por infiltración; regulación de flujos de suma importancia para el control de inundaciones; prevención y protección contra el ingreso de aguas saladas que afecten aguas subterráneas y aguas superficiales; protección contra las fuerzas de la naturaleza como tormentas, huracanes, etc; retención de sedimento, nutrimentos y

tóxicos; fuente suplidora de productos naturales como madera, los derivados de la vida silvestre y acuáticos como moluscos, crustáceos y peces; producción de energía; transporte; conservación, recreación y turismo; investigación, educación; biodiversidad y patrimonio cultural; paisaje y belleza escénica; y mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales.” (Ensayo sobre Tutela Jurídica de los Ecosistemas de Humedal del M.Sc. Mario Peña Chacón, Consultor Legal Ambiental).

Asimismo la Ley Orgánica del Ambiente N° 7574 del 16 de abril de 1996, definió en su artículo 40 a los humedales como: “...ecosistemas con dependencia de regimenes acuáticos, naturales o artificiales, permanentes o temporales, lénticos o lóticos, dulces, salobres o salados, incluyendo las extensiones marinas hasta el límite posterior de fanerógamas marinas o arrecifes de coral o, en su ausencia, hasta seis metros de profundidad en marea baja.”

El artículo 31 de la Ley anterior los clasifica en el inciso **f) como áreas silvestres protegidas**, el 41 siguiente los declara de interés público y los artículos 31 citado y 42 incluyen al Ministerio del Ambiente y Energía como institución administradora de esa categoría, así como, junto con otras entidades, podrá delimitar zonas de protección de determinadas áreas marinas, costeras y humedales, las cuales se sujetarán a planes de ordenación u manejo, a fin de prevenir y combatir la contaminación o la degradación de esos ecosistemas. “Paralelamente, el artículo 44 obliga al Ministerio del Ambiente y Energía a exigir al interesado una evaluación de impacto ambiental cuando pretenda desarrollar acciones que afecten estos ecosistemas o amenacen la vida dentro del hábitat.” (Pronunciamiento C-102-96 de la Procuraduría General de la República), al decir: “Artículo 44. Obligatoriedad de la evaluación. Para realizar actividades que afecten cualquiera de los ecosistemas citados en los artículos 51 y 52 de esta ley o amenacen la vida dentro de un hábitat de esa naturaleza, el Ministerio del Ambiente y Energía exigirá al interesado una evaluación de impacto ambiental.”

Mediante el Decreto Ejecutivo N° 28058-MINAE, se creó dentro del Ministerio del Ambiente y Energía el Programa Nacional de Humedales, con la finalidad de promover, planificar y desarrollar

los humedales de Costa Rica. Según el artículo 2 de ese decreto, *“La administración y manejo de los humedales continúa a cargo del Sistema Nacional de Áreas de Conservación y los demás órganos del MINAE, a los que la legislación les ha otorgado esa competencia”*. Por eso el alojamiento en zonas de manglar debe hacerse con la participación y coordinación del Ministerio de Energía y Minas (MINAE), y el Instituto Geográfico Nacional (IGN).

En la actualidad estos bienes demaniales se han visto amenazados por múltiples acciones inventivas del hombre, incluso hasta el envenenamiento o la desecación del manglar causando graves perjuicios al ecosistema, tratando con esa conducta de incorporar ese bien dominical a propiedad privada.

Con el fin de evitar esta situación, el artículo 45 de la citada Ley Orgánica del Ambiente dispone: *“Se prohíben las actividades orientadas a interrumpir los ciclos naturales de los ecosistemas de humedad, como la construcción de diques que eviten el flujo de aguas marinas o continentales, drenajes, desecamiento, relleno o cualquier otra alteración que provoque el deterioro y la eliminación de tales ecosistemas”*.

Esta disposición es de interés porque establece la ***“irreductibilidad de los manglares”***, sobre este punto se ha dicho: *“El artículo 5 del Decreto Ejecutivo 29342-MINAE dispone que aquellas áreas que hayan sido desprovistas de manglar, mantendrán su condición de tal. Esta disposición de suma importancia establece la irreductibilidad de los manglares, con ella se busca evitar que las áreas de manglar, una vez degradada, sean objeto de apropiación privada. Esta disposición se encuentra en armonía con la jurisprudencia emanada del Tribunal de Casación Penal de San José, en lo que respecta a la promulgación y desarrollo en la vía penal del Principio de irreductibilidad de los bosques, por medio del cual, el estudio territorial con cobertura boscosa es irreductible, ya sea por acción humana o por hechos naturales. De esta forma, cualquiera que lesione el bosque con el propósito de cambiar el destino del terreno o bien, cualquiera que pretenda obtener provecho de los desastres naturales que dañen el suelo forestal, debe entender que no existe forma posible de cambiar el destino del suelo y que es obligación estatal hacer cuanto sea posible para recuperar el bosque.”* (Ensayo sobre Tutela Jurídica de los Ecosistemas de Humedal del M.Sc. Mario Peña

Chacón, Consultor Legal Ambiental).

Asimismo, como bien demanial, a diferencia de la zona marítimo terrestre, que los primeros 50 metros contiguos a la línea de pleamar se deben tener como zona pública, y que los restantes 150 metros como zona restringida, **en el caso de los manglares, éstos se tienen como zona pública, cualquiera que sea su extensión** (ver en igual sentido el **Voto N° 597-F-00**, dictado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a las 15:05 horas del 23 de agosto de 2000), y por consiguiente, conservan un carácter público, es decir, imprescriptible, inembargable e inalienable. Al respecto el dictamen de la Procuraduría General de la República C-102-96 dice: “*LOS MANGLARES COMO BIENES DE DOMINIO PUBLICO. Los manglares gozan en nuestro país de un régimen de dominio público, es decir, que son inalienables y no susceptibles de apropiación particular. Sobre las características de estos bienes públicos, nuestra Sala Constitucional ha dicho:*

El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes demaniales... que no pertenecen individualmente a los particulares y que están fuera del comercio de los hombres... En consecuencia, esos bienes están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de la norma expresa. Notas características de estos bienes es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio, no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho de propiedad...” (Voto N° 2306-91 de 14 horas 45 minutos del 6 de noviembre de 1991).”

SEXTO: **En cuanto a la repercusión catastral de los manglares.** Dispone el artículo 263 del Código Civil que “*El modo de usar y de aprovecharse de las cosas públicas se rige por los respectivos reglamentos administrativos...*”, norma que se desarrolla más claramente en el artículo 1º de la **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre**, al establecer que “*La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su*

protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley”.

Por tales disposiciones, se tiene que las instituciones u organismos públicos que en razón de sus atribuciones legales tienen que ver con la zona marítimo terrestre, deben adoptar, en su función administrativa, una actitud vigilante para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Y de ninguna manera esa obligación escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Catastro Nacional, quien en su labor revisora para la inscripción de planos debe velar por que no se perjudiquen de ningún modo los terrenos del Estado. Y es por eso que a los funcionarios del Catastro, a los topógrafos y a los agrimensores, les está vedado inscribir o propiciar el registro de planos de inmuebles en los que pueda detectarse que se perjudica la zona marítimo terrestre (Véanse los artículos 63 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, y 100 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional).

Además tal como lo dispone el ya citado criterio C-102-96 el *Artículo 262*, (entiéndase del Código Civil), señala que: *“Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.*

Los manglares, como bienes demaniales integrantes del Patrimonio Natural del Estado y del concepto de zona marítimo terrestre, reciben protección por parte de los respectivos cuerpos normativos ante la eventualidad de que personas privadas pretendiesen su inscripción individual:

Los terrenos forestales y bosques que constituyen el patrimonio natural del Estado, detallados en el artículo anterior, serán inembargables e inalienables; su posesión por los particulares no causará derecho alguno a su favor y la acción reivindicatoria del Estado por esos terrenos es imprescriptible. En consecuencia, no pueden inscribirse en el Registro Público mediante información posesoria y tanto la invasión como la ocupación de ellos será sancionada conforme a lo dispuesto en esta ley. (Ley Forestal, artículo 14).”

Por lo expuesto, ya este Tribunal ha indicado que al estar de por medio los intereses del Estado, cabe esperar del Catastro Nacional una precisión rigurosa al momento de autorizar la inscripción de planos y, sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente, todo lo cual, por lo intereses públicos superiores que se involucran en este tema, debe ser aún más exigido cuando se trata de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público. De tal manera, 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 suceden con los que incorporen áreas públicas de la zona marítimo terrestre, **dentro de la que se deben incluir las áreas de manglares.**

SETIMO: ***En cuanto al plano objeto de examen y la procedencia de su rechazo.*** Conforme a las fotografías aéreas que obran en autos y que se tienen como hecho probado, se observa claramente que existe otra zona de manglar diferente a la amojonada y que se encuentra debidamente delimitada en el plano que se pretende inscribir. Esa otra zona está ubicada al lado oeste de la zona de manglar que sí está amojonada y como continuación de ésta. Sin embargo, el plano pretendido describe esa franja de terreno con una naturaleza ***“para construir”***, lo cual va en contra de toda la normativa citada con anterioridad y en contra de los intereses del Estado.

Tal como quedó explicado, la zona de manglar persiste en el tiempo y únicamente es eliminada por la acción del hombre, en cuyo caso se aprovecha para someterla a propiedad privada, hecho que ha sido repudiado y que la normativa así lo contempla, otorgándole a esa zona demanial su carácter de irreductibilidad. Por esa circunstancia no es de recibo el alegato presentado por el apelante en cuanto: “ **b)** que la hoja cartográfica a que hace referencia el Catastro Nacional está desactualizada, ya que el Instituto Geográfico Nacional ubicó y posicionó los mojones conforme a la topografía actual del terreno”, ya que aunque esa hoja cartográfica esté desactualizada en otros aspectos, no lo está, en cuanto a la referencia de los manglares, porque éstos, tal como se explicó, sólo tienden a desaparecer físicamente por acción del hombre, no por la propia naturaleza, entendida por supuesto dentro de un ámbito normal, sin incluir desastres naturales de mayor magnitud, los que en esa zona

no se registra ninguno, puesto que existe la porción de terreno coincidente totalmente con la zona de manglar indicadas en los documentos aludidos.

Tampoco es de recibo lo manifestado por el recurrente con respecto: “**a)** El registrador no lleva razón en cuanto a que el plano abarca bienes del Estado, ya que ese criterio se aplica únicamente cuando estas zonas no cuenten con título de propiedad inscrito. Nótese que existe amojonamiento por parte del Instituto Geográfico Nacional que delimita la zona de manglar y la zona privada y cita como fundamento los artículos 4 y 6 de la Zona Marítimo Terrestre.”; porque las zonas de manglar no son susceptibles de ser apropiadas en forma privada, su carácter de público no lo pierde aunque halla sido objeto de destrucción por parte del hombre. Si bien en el plano que se cuestiona no se delimitó o amojonó además la otra zona de manglar que la hoja cartográfica establece, eso no significa que el Estado haya perdido la propiedad de ese terreno. Los errores humanos no crean derecho ni le eliminan las características que por ley tienen los manglares, como son los ya citados: *imprescriptibles, inembargables e inalienables*. Bajo las mismas razones se rechaza el último alegato planteado por el recurrente, expuesto en el último párrafo del considerando tercero, puesto que la zona de manglar siempre ha existido.

Por lo expuesto, lo actuado por el Catastro Nacional se trata simple y llanamente, del cumplimiento de sus deberes legales y reglamentarios, que se sustentan en normativa existente desde hace varios años, en un afán de la Administración Pública Registral de proteger el demanio nacional de los avances de los particulares, en detrimento de los intereses superiores de la ciudadanía. Así entonces, por las consideraciones, citas legales y jurisprudenciales que anteceden, corresponde declarar sin lugar el ***Recurso de Apelación*** presentado en contra de la Resolución N° 3204-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del seis de noviembre de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma.

OCTAVO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, y 2° del Reglamento

Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la Resolución N° 3204-2007, dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del seis de noviembre de dos mil siete, la cual, en lo apelado, 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

El que suscribe, Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, en calidad de Presidente a. i del Tribunal Registral Administrativo, hago constar, que el M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde y el Lic. Luis Jiménez Sancho, a pesar de que estuvieron presentes en la votación de este asunto, no firman la resolución por encontrarse participando en actividades oficiales fuera del país.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor:

- Plano Catastrado

TE. Requisitos de Inscripción del Plano Catastrado

TG- Catastro Nacional

TNR: 00.61.55