



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0481-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

**METALES PROCESADOS MRW, S.A., COMPAÑÍA AGROPARQUE, S.A. y
COMPAÑÍA RÍO MINERALES, S.A., Apelantes**

Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2005-315-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO N° 206-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cuarenta minutos del cuatro de marzo de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por **Ana Victoria Ledezma Matarrita**, mayor, soltera, abogada, con cédula 1-1296-159, vecina de Tres Ríos, en su condición de Apoderada Especial de las empresas **METALES PROCESADOS MRW, S.A., COMPAÑÍA AGROPARQUE, S.A. y COMPAÑÍA RÍO MINERALES, S.A.**, con cédulas jurídicas 3-101-090215, 3-101-156036 y 3-101-029979, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con cuarenta y siete minutos del veintiuno de setiembre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que según oficio **CGAR-080-2005** de 09 de noviembre d 2005, el Licenciado Jorge Mora Cerdas en su condición de Coordinador General del Área Registral del entonces Registro Público de Bienes Inmuebles, presentado ante la Dirección de ese Registro, solicitó realizar estudio respecto del documento tramitado con citas **560-10498**, que se refiere a compraventa de las fincas 7165 y 7423 de Puntarenas, en razón de que en su naturaleza se



publicita que las mismas corresponden a: *mina con vetas de oro y plata* y, *terreno y varias vetas de oro plata*, respectivamente.

SEGUNDO. Una vez realizado un estudio preliminar, mediante resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 09:00 horas del 11 de noviembre de 2005, se consignó **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas **7165** y **7423** de Puntarenas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realizaba la investigación correspondiente.

TERCERO. Que una vez conferidas las audiencias de ley a todas las partes interesadas, se apersonaron: **1)** Las empresas **COMPAÑÍA RÍO MINERALES, S.A., COMPAÑÍA AGROPARQUE, S.A. y METALES PROCESADOS MRW, S.A.** representadas por Franz Ulloa Chaverri, mediante escritos presentados el 02 de octubre de 2006 (folio 119) y el 18 de enero de 2007 (folio 158); **2)** El **FONDO DE FINANCIAMIENTO FORESTAL**, representado por su Director Ejecutivo Jorge Mario Rodríguez Zúñiga, mediante oficio presentado el 26 de setiembre de 2006 (folio 117) en el que indica que su representada no tiene interés alguno en esta investigación por cuanto el contrato por Pago de Servicios Ambientales número PC-2-22-015-99 modalidad Protección de Bosque que fue suscrito con la empresa Compañía Agroparque S. A. y garantizado con la finca 7165 de Puntarenas ya se encuentra vencido; **3)** El **REGISTRO NACIONAL MINERO** de la **DIRECCIÓN DE GEOLOGÍA Y MINAS** del Ministerio de Ambiente y Energía, representada por su Director M.Sc. José Francisco Castro Muñoz, mediante oficio OD-80-2007 del 04 de abril de 2006, presentado ante la Dirección del Registro Público el 31 de enero de 2007 (folio 161).

CUARTO. Que la Subdirección indicada solicitó a la Procuraduría General de la República se manifestara respecto de la naturaleza jurídica de los relacionados inmuebles y a la Dirección de Geología y Minas del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET) emitir un criterio técnico sobre la situación dichas fincas.



QUINTO. Que con relación a este asunto, la Procuraduría General de la República emitió el **Dictamen C-225-2009**, del 21 de agosto de 2009 y la Dirección de Geología y Minas del MINAET, vertió su criterio mediante el oficio **DGM-OD-873-2007**.

SEXTO. Que mediante resolución de las trece horas con cuarenta y siete minutos del veintiuno de setiembre de dos mil nueve, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió: “...**I.- Una vez firme esta resolución ordenar la INMOVILIZACIÓN de las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas SIETE MIL CIENTO SESENTA Y CINCO (7165) y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS (7423), la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral de la inscripción efectuada y que dio origen a estas diligencias y como resultado de tal competencia ordene el levantamiento de la referida inmovilización. [...] NOTIFÍQUESE...**”

SETIMO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de junio de 2013, la Licenciada Ana Victoria Ledezma Matarrita, en representación de las empresas a) **METALES PROCESADOS MRW, S.A.**, b) **COMPAÑÍA AGROPARQUE, S.A.** y c) **COMPAÑÍA RÍO MINERALES, S.A.** interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en 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 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. Por la forma en que se resuelve este asunto, este Tribunal tiene como demostrados y útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

1) Que la escritura pública número 54 visible a folio 32, del protocolo número 11 del Notario Amadeo Johanning Murillo, corresponde a la protocolización de la sentencia dictada el 03 de mayo de 1935 por el Juez Primero de lo Contencioso Administrativo, que corresponde a un denuncia minero en el cual se adjudican cuatro vetas de oro y plata a favor de Federico Clavera Masís, (ver folios 126 a 137 vuelto).

2) Que el asiento primero de la finca **7165** fue inscrito en el Registro Público a folio 82 del tomo 1103 del Partido de **Puntarenas**, de conformidad con la escritura número 54, del tomo 11 de protocolo del notario Amadeo Johanning Murillo, otorgada el 20 de mayo de 1935 y presentado al Registro con citas: tomo 154, asiento 5214, inscrito el 06 de junio de 1935, (ver folios 19 a 28).

3) Que actualmente la finca **7165** relacionada es propiedad de Compañía Río Minerales, S. A. y soporta las siguientes anotaciones: Advertencia Administrativa, Afectaciones y limitaciones de la Ley Forestal No. 7575 con citas 520-12679, Compraventa según las citas 518-10272 y 560-10498, Embargo Practicado con citas 572-79980 y Aviso Catastral con citas 2013-123602. Y los gravámenes: Advertencia Administrativa, Arrendamiento de finca con citas 473-0448-001 favor de Compañía Agro Parque S. A., y publicita que su naturaleza es: **Mina con vetas de oro y plata** (Ver folios 303 a 306).

4) Que la escritura pública número 34 visible a folios 42 a 47 ambos vuelto, del protocolo número 6 del Notario Tomás Gamboa Rodríguez, corresponde a la protocolización de piezas de la sentencia dictada el 07 de agosto de 1936 por el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo, que corresponde a diligencias de denuncia minero en las cuales se adjudican



siete vetas de oro, plata y otros metales a los señores Humberto Micó Ramírez, Bernardo Tasso Francia, Juan González Alvarado, Osvaldo Mora Altamira, José Manuel Bin Cerdas, Antonio Micó, Rogelio Sandí Solano, Marcial Mora Altamira, Samuel Rodríguez Arias, Benjamín Cortés Montero, Carlos Iglesias Castro y Carlos Volio Tinoco, (ver folios 138 a 148 vuelto).

5) Que el asiento primero de la finca **7423** fue inscrito en el folio 16 del tomo 1146 del Partido de **Puntarenas**, de conformidad con la escritura número 34 del tomo 6 de protocolo del notario Tomás Gamboa Rodríguez, otorgada el 12 de agosto de 1936 y presentada con citas tomo 162 asiento 500, inscrita el 20 de abril de 1938, (Ver folios 46 a 57).

6) Que actualmente la finca **7423 de Puntarenas** está inscrita a nombre de Posesión Gran Galaxie, S.A. y soporta las siguientes anotaciones: Advertencia Administrativa, Compraventa con citas 560-10498, Aviso Catastral con citas 2013-123602. Y los gravámenes: Advertencia Administrativa, y publicita como naturaleza: **Terreno con varias vetas de oro y plata**, (Ver folios 307 a 310).

7) Que mediante resolución de las 7:30 horas del 21 de julio de 1956 se inscribió en el **Registro Nacional Minero** de la Dirección de Geología y Minas del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones una concesión de explotación minera, la cual consta en el Expediente No. 21-A, a favor de la Compañía Posesión Gran Galaxie, S. A. cuya razón social cambió posteriormente a Compañía Río Oro Minerales, S. A, (ver folio 341).

8) Que mediante escritura número UNO-SEIS, otorgada el 21 de abril de 2003 en el protocolo sexto, del notario Juan Carlos Hernández Jiménez y presentada ante el Registro el 28 de octubre de 2005, con citas tomo **560** asiento **10498**, la empresa Compañía Río Minerales S. A. vende a Metales Procesados MRW, S. A., las fincas 7165 y 7423 de Puntarenas, (Ver folios 2 a 10).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos no demostrados y de interés para la resolución de este asunto, los siguientes: **1)** Que los títulos sobre las fincas **7165** y **7423** de **Puntarenas**, otorgados a los denunciados respectivos correspondan a títulos de propiedad.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Realizado el estudio de mérito, la Subdirección Registral del **Registro Inmobiliario** decide inmovilizar las fincas 7165 y 7423 de Puntarenas, al considerar que bajo dichas matrículas fueron inscritas, en los años 1935 y 1938, como bienes inmuebles cuando en realidad constituían denuncios de vetas y minas de oro y plata, adjudicadas por el Juez Primero de lo Contencioso Administrativo en sentencias dictadas en los años 1935 y 1936, con fundamento en la Ley de Ordenanza de Minería de 1830. Señala el Registro que en dicha norma no se establecía que los denuncios de explotación y exploración minera se inscribirían en el Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual resulta evidente al recordar el hecho de que dicho Registro fue creado posteriormente, con la Ley Hipotecaria Española en fecha 25 de setiembre de 1865, e inició sus funciones en setiembre del año 1867. Se afirma en dicha resolución que la única referencia respecto de la publicidad de dichos derechos se encuentra en los artículos 42 y 46 de la citada Ley de Ordenanza de Minería, estableciendo en sus artículos 2, 3 y 4 que esa competencia era de la Diputación de Minería. Advierte la Autoridad Registral que al día de hoy el registro de estas concesiones se realiza ante el Registro Nacional Minero, adscrito al Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET), como parte de la Dirección de Geología y Minas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104 a 108 y Transitorio I del actual Código de Minería (Ley No. 6797). Agrega la Subdirección Registral que el predio minero posee un doble objeto: el predio común y el recurso minero, siendo que las minas son bienes del Estado y como tales no cabe sobre ellas un derecho de propiedad privada a favor de particulares, quienes únicamente pueden obtener derecho a su aprovechamiento, tal como lo dispone el inciso 14 del artículo 121 de nuestra Constitución Política. De esta forma, en este caso se ha producido una confusión entre el derecho real como tal y el derecho real administrativo, que son totalmente independientes, siendo el segundo de ellos un derecho que por su especial naturaleza jurídica, al ser un derecho personal de explotación, no debió inscribirse en ese Registro, por cuánto éste es el encargado de publicitar únicamente títulos de dominio sobre inmuebles y no derechos reales administrativos sobre bienes inmuebles. En este sentido, la inscripción del denuncia minero como derecho real es contraria a lo establecido en el artículo 459 del Código Civil, vigente desde el 01 de enero de 1888. Aunado a lo anterior, continúa indicando el Registro



Inmobiliario, la inscripción de dichos denuncios como inmuebles en modo alguno confieren a sus titulares “...los atributos dominicales sobre el bien inmueble donde se localizan, pues ni en el caso de la finca 7165, [...], ni en la finca 7423 [...], se indica a nombre de quién o quiénes se encuentra inscrito originalmente el terreno donde fueron halladas las vetas, ni siquiera si tales terrenos están o no inscritos a esa fecha...”, y por ello es improcedente considerar que la inscripción ha convalidado ese error con el transcurso de los años, siendo por el contrario que todo este tiempo se ha brindado una publicidad incorrecta respecto de dichos derechos, tomando en consideración también que “el error no es fuente de derecho”, lo cual evidencia que sobre las fincas no ha nacido ningún derecho real privado de propiedad común. Es por ello que, no es posible inscribir el contrato de compraventa contenido en el documento presentado con citas **560-10498**, siendo lo procedente, en virtud de los principios de Publicidad Registral y Seguridad Jurídica que deben imperar en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y dada la imposibilidad de esa Autoridad Registral de cancelar los referidos asientos, ordenar la inmovilización de las fincas 7165 y 7423, por no ser tales, ya que las mismas no son bienes inmuebles sino denuncios mineros.

Inconforme la representación de las empresas: a) **Compañía Río Minerales, S.A.**, b) **Compañía Agro Parque, S.A.** y c) **Metales Procesados MRW, S.A.** en primer término reclama que en la resolución de audiencia que le dirigió el Registro Público, dándole traslado sobre estas diligencias de gestión administrativa oficiosa, no se hizo referencia alguna al motivo de la investigación, siendo que, con dicha omisión de información se le ha dejado en estado de indefensión, ya que no se indica claramente las razones para la apertura del procedimiento administrativo, pues se limita a solicitar a las partes que se refieran a la contravención del artículo 121 inciso 14 de la Constitución Política, el cual versa sobre las facultades de la Asamblea Legislativa, específicamente sobre la enajenación de bienes propiedad del Estado.

Por otra parte, con relación a lo resuelto por la Autoridad Registral, manifiesta el recurrente que: “...**SEGUNDO.** Si bien es cierto las fincas en cuestión se inscribieron en los años treinta como denuncios mineros, ello obedece a que en el momento de la inscripción del inmueble, así



lo demandaba la legislación vigente, y ello se evidencia del amplio análisis que realiza la Procuraduría General de la República en su opinión jurídica, (se refiere al Dictamen C-225-2009) así como de lo analizado en el punto tercero y cuarto de la resolución aquí recurrida...”

Indica que dichas fincas 7165 y 7423 nacieron a la vida jurídica de acuerdo a lo que exigía la Ley de Ordenanza Minera de 1830, siendo que las situaciones de hecho y de derecho amparadas bajo esa ley (como es el caso de las fincas de su representada) fueron reformadas en el año 1953 por medio del Código de Minería (Ley 6797), el cual en su Transitorio II ordenó que dentro del año siguiente, todas aquellas personas que tuvieran denuncios o permisos otorgados de conformidad con las leyes anteriores, debían presentar sus títulos al Departamento de Geología y Minas, con el fin de inscribirlos en los registros correspondientes. Afirma que en cumplimiento de lo dispuesto en ese transitorio los entonces titulares de los denuncios presentaron la solicitud de inscripción de la mina, generándose con ello el Expediente No. 21-A en la Dirección de Geología y Minas y les fue finalmente otorgada la concesión de explotación minera mediante resolución número 12 de las 7:30 horas del 21 de julio de 1956, inscrita a nombre de la empresa Posesión Gran Galaxie, S.A., que al día de hoy se denomina Compañía Río Minerales, S. A. por un cambio en su denominación social. De esta forma, desde el año 1956 se regularizó la situación jurídica respecto del denuncia. Agrega el apelante que con ello:

*“...**QUINTO.** [...], queda debidamente demostrado que a partir del momento en que la Ley así lo exigió, se procedió a diferenciar el subsuelo (donde yace la mina) del inmueble per se, registrándose la mina conforme a derecho correspondía y estando debidamente delimitada hasta el día de hoy. / Por consecuencia, cualquier traspaso que se hiciera con posterioridad a la fecha de otorgamiento de la concesión minera, tendría que entenderse única y exclusivamente como traspaso de inmueble (como lo es para el caso de los traspasos del año 2003 que generan la duda al registrador), no de mina, toda vez que como bien lo indica el subdirector en su resolución, el procedimiento para la cesión de los derechos de concesión es materia exclusiva de la Dirección de Geología y Minas, particularmente del Registro Nacional Minero, no del Registro Inmobiliario...”*

Manifiesta el recurrente que no se puede considerar el terreno superficial y la mina como un solo inmueble, pues ambos gozan de características y derechos diferentes, tal como lo han reconocido tanto el Ministerio de Ambiente como la



Procuraduría y la misma Dirección de Inmuebles, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 en concordancia con el 12, ambos del actual Código de Minería, que define las concesiones de explotación minera como “derechos reales limitados”, cuyo dominio nunca sale del Estado. Por lo expuesto, continúa el apelante, resulta improcedente e innecesario efectuar una Gestión Administrativa, toda vez que no existe error por cuanto lo que se traspasa mediante la compraventa objetada no es la mina sino el inmueble en sentido estricto y por ello, con el objeto de no generar más dudas sobre la naturaleza del inmueble lo procedente es rectificar la naturaleza jurídica del inmueble para que en adelante le sea consignada como “terreno de potrero y montaña”, y levantar la nota de advertencia y la inmovilización que pesa sobre las fincas 7165 y 7423 de Puntarenas. Asimismo, se condene al Registro Nacional al pago de costas personales y procesales suscitadas con ocasión de esta gestión.

CUARTO. SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO Y LOS DERECHOS CONFERIDOS AL DENUNCIO MINERO. La diferenciación entre el dominio superficial y el subterráneo, en lo referido a los yacimientos minerales, tiene su fundamento en el artículo 276 de nuestro Código Civil y en la legislación de minería vigente, que le asigna carácter demanial. Dispone esa norma que: “Artículo 276: *La propiedad de las aguas y de las minas y los derechos que con ellas se relacionan, sólo se regirán por las leyes comunes en cuanto éstas no se opongan a las leyes especiales sobre aguas y minas.*”

Con relación a dicho artículo, el tratadista costarricense Alberto Brenes Córdoba, afirmó: “*De acuerdo con los principios generalmente admitidos, el derecho ordinario de propiedad que se tiene sobre un fundo, no confiere dominio con referencia a las minas que allí existen. Esa riqueza se sustrae del dominio corriente y forma parte de los bienes públicos, cuyo manejo y reglamentación incumben de modo exclusivo al Estado. / De suerte, pues que toda mina forma en sí misma un inmueble distinto del predio en que radica...*” (Tratado de los Bienes. Séptima Edición. Editorial Juricentro. Pág. 141).



Respecto de los distintos sistemas de dominio de los recursos minerales, la Procuraduría General de la República ha afirmado:

“...II.- DEMANIALIDAD DE LOS RECURSOS MINERALES:

Considerando que los recursos minerales son el producto de procesos físicos o químicos naturales, en los que no ha intervenido el hombre; que se encuentran en lugares caprichosos, tanto el suelo como en el subsuelo terrestre, en las riberas de los ríos, mares o lagos, así como en su fondo; y que su valor, por lo general, es muy apreciado no sólo por la utilidad económica que produce, sino especialmente por su aplicación a las obras del hombre; a través de la historia se han seguido diferentes sistemas en relación a su dominio, los que han guardado estrecha relación con las posiciones filosóficas predominantes, que se han reflejado en el derecho positivo de cada organización política. Los distintos sistemas de dominio han oscilado entre los que reconocen el principio absoluto de propiedad para el dueño de la superficie (sistema de la accesión, fundiario o superficial), hasta el que reconoce el dominio absoluto del Estado (sistema de libertad de minas). Este último es el que rige en nuestro país.

El artículo 121, inciso 14) de la Constitución Política establece como atribución exclusiva de la Asamblea Legislativa: "Decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación. (...)". Congruente con dicha atribución, la Asamblea Legislativa, en la última versión del Código de Minería, Ley n° 6797, de 4 de octubre de 1982, reconoce que los recursos minerales forman parte de los bienes de la Nación", estando, consecuentemente, bajo el dominio del Estado. Así lo establece el artículo 1° de dicho Código, el cual, en lo que interesa, dispone:

"El Estado tiene el dominio absoluto, inalienable e imprescriptible de todos los recursos minerales que existen en el territorio nacional y en su mar patrimonial, cualquiera que sea el origen, estado físico o naturaleza de las sustancias que contengan. El Estado procurará explotar las riquezas mineras por sí mismo o por medio de organismos que dependan de él (...)". La norma transcrita reconoce la naturaleza demanial de los recursos minerales existentes en el territorio nacional. Tales recursos son reservados al dominio y control del Estado, el cual tiene, además, prioridad para explotarlos (artículo 7 Ibid). No obstante, como veremos a continuación, la misma normativa faculta al Estado para otorgar concesiones para



el reconocimiento, exploración, explotación y beneficio de tales recursos, sin que las mismas afecten en forma algunas u dominio absoluto.

III.- POSIBILIDAD DE EXPLORACION Y EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINERALES POR PARTE DE PARTICULARES:

Sin detrimento alguno del dominio del Estado sobre los recursos minerales, el ordenamiento jurídico lo faculta para otorgar permisos de exploración y concesiones de explotación de tales recursos. [...] Vemos, pues, que a pesar del carácter demanial de los recursos minerales, existe la posibilidad legal de que puedan ser explotados por los particulares, quienes para ello deberán obtener, previamente, la correspondiente concesión de parte de la Administración respectiva. Precisamente, por tratarse de bienes integrantes del dominio público, el ordenamiento prohíbe su exploración o explotación sin contar con el previo permiso o concesión, [...]. Tanto el permiso como la concesión otorgada, confieren al particular beneficiario un derecho real administrativo limitado (artículo 12), el cual comprende los correspondientes medios jurídicos para su defensa y protección frente a terceros y ante la misma Administración (artículo 15). No obstante, en virtud de referirse a bienes patrimoniales del Estado, la ley establece ciertas restricciones, tales como que no pueden ser gravados, hipotecados o traspasados en ninguna de sus formas (artículo 18)...” (Dictamen C-065-99 de 5 de abril de 1999)

Por su parte, el Director de la **Dirección de Geología y Minas del Ministerio de Ambiente y Energía**, Licenciado José Francisco Castro Muñoz en oficio **DGM-OD-873-2007** del 05 de diciembre de 2007 (visible a folio 204), en respuesta a la consulta realizada por la entonces Subdirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble en oficio SDRP-044-2007 del 31 de enero de 2007, se pronunció en el siguiente sentido:

“... Durante el desarrollo de la actividad minera, primero España en la época de la colonia y luego Costa Rica como Estado independiente, promulgaron una amplia legislación para regular todo lo relacionado con aquella. Toda esta legislación, ha tenido la particularidad de otorgarle al Estado el dominio de los recursos minerales.

[...]



Respecto al dominio del soberano sobre las minas y a la concesión del dominio a los particulares, no cambió el sistema vigente bajo la legislación española. La ordenanza de 1830 posee características propias de un reglamento que surgió del reconocimiento de las normas vigentes con anterioridad respecto al dominio del soberano o monarca sobre las minas, quien fue sustituido por el Estado. [...]

Se puede concluir que bajo el dominio de la Ordenanza de 1830, se mantuvo el régimen minero de la legislación española con las siguientes particularidades:

- 1- El Estado como sucesor del Rey o Monarca era el dueño de las minas,*
- 2- Los particulares podían denunciar las minas adquiriendo sobre esos bienes la condición de dueños,*
- 3- El dominio concedido a los particulares era condicionado por el Estado, y frente a terceros tenía todas las características del derecho de propiedad,*
- 4- El Estado podía modificar el régimen o sistema existente, ajustándose a lo dispuesto por la Constitución o la Ley ...”*

Afirma el Director General de la Dirección de Geología y Minas que, respecto del dominio de los recursos mineros se ha concluido que existen cinco sistemas y, citando a Samuel Lira Ovalle (Curso de Derecho de Minería, Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile, 1992, p.35), los detalla de la siguiente manera:

“...1) Accesión; 2) Ocupación; 3) Res nullius; 4) Libertad de minas; y 5) Regalista. [...], estos sistemas pueden reducirse a tres: a) sistema que atribuye las minas al dueño del suelo (accesión); b) sistemas que declaran los yacimientos como cosas de nadie (ocupación, res nullius y, en cierto sentido, libertad de minas); y c) sistema que adjudica las minas al Estado (regalista).”.

Asimismo, agrega que dentro de la legislación más importante dictada en nuestro país hasta la década de los treinta: *“...La primera Constitución Política que regula la actividad minera es la del 08 de junio de 1917, al otorgar el dominio de las sustancias minerales al Estado y a los particulares bajo determinada condiciones y rechaza como sistema de dominio de los recursos*



minerales, el de la accesión, estableciéndose entonces dos dominios diferentes, el de la superficie y el de las sustancias minerales...”

Continúa indicando el Licenciado Castro Muñoz que posteriormente “...*El Código de Minería de 1953 establece que el dominio de los yacimientos minerales no se transfiere a los particulares. Lo único atribuible a estos, son las sustancias minerales que se extraen de la mina. Igual disposición encontramos en el último párrafo del artículo 18 del Código de Minería vigente, Ley No. 6797. [...]:*

“...Al concesionario le pertenece solo la parte de materia que haya extraído o la extracción que haya condicionado por medio de labores mineras. En ningún caso podrá alegar dominio sobre reservas no evaluadas en la categoría de explotación...”

Concluyendo que “...*en Costa Rica el Estado ostenta el dominio de los recursos minerales, que los particulares pueden obtener derechos mineros, sin que se conviertan en dueños de los yacimientos, sino solo de los minerales que extraigan, siempre que cumplan con los requisitos y dentro de los procedimientos establecidos por ley...*” (Ver folio 217)

Por otra parte, la **Procuraduría General de la República en Dictamen C-225-09** de 21 de agosto de 2009 (visible a folio 243), emitido dentro estas diligencias en respuesta a solicitud que el Subdirector del Registro de Bienes Inmuebles le dirigiera mediante oficio SDPR-041-2007 del 31 de enero de 2007, manifestó:

“...En relación con su consulta, lo primero que hay que aclarar es que el supuesto choque de competencias entre el Registro Inmobiliario (RI) y el Registro Nacional Minero (RNM), no se da. Y esto es así porque la disposición del legislador respecto a la competencia de éste último es muy concreta: encargarse de la inscripción de permisos, concesiones, reducciones, prórrogas, renunciaciones, nulidades, caducidades, y demás actos referentes a las actividades mineras. [...] Así pues, [...], todo aquello que tiene que ver con actos referentes a actividades minera, es competencia exclusiva del RNM. En efecto, según hemos dictaminado (se refiere al Dictamen C-142-87, del 17 de julio de 1987), los depósitos minerales existentes en el subsuelo



–y que constituyen un inmueble distinto y autónomo del terreno superficial en que están situados- se rigen por las disposiciones especiales del Código de Minería, las cuales a su vez, remiten al Registro Nacional Minero para su inscripción, y no al Registro Inmobiliario. [...] /Consecuentemente, por tratarse de registros independientes, para la administración consultante no resulta significativo que se determine en abstracto, si al día de hoy se mantiene vigente algún “derecho” otorgado al amparo de la Ordenanza de Minería de 1830: y la razón es que no hay un fundamento que justifique la inscripción en el Registro Inmobiliario. [...] /Y en todo caso, se entiende que los derechos derivados de la ley número 216 (del 26 de junio de 1830 y sus reformas) se continuaron rigiendo por las leyes especiales dictadas con posterioridad a la Ordenanza. Lo que incluye la inscripción en un registro minero. [...] / Se sigue de lo expuesto, que ante el caso de que un particular acuda ante la administración consultante pretendiendo la inscripción de un título cuya ilicitud se detecte en el trámite de calificación registral, sea porque afecta los derechos del Estado como persona jurídica pública titular de los recursos mineros, o bien porque los documentos incorporan o disponen áreas de bienes integrantes del dominio público, lo que procede es denegar la registración por ser contraria al ordenamiento jurídico y configurar un defecto formal insubsanable que impide su inscripción en el Registro Inmobiliario...” (Dictamen C-225-09 del 21 de agosto de 2009)

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. En virtud del control de legalidad de las resoluciones que ponen fin a los procedimientos administrativos que se desarrollan en los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional, considera oportuno este Tribunal referirse al primer alegato de la parte apelante, en el sentido que con la resolución de traslado de estas diligencias por parte del entonces Registro de Bienes Inmuebles, se le dejó en estado de indefensión por cuanto no se indicó en forma clara sobre el motivo de la apertura de este expediente.

Al respecto, advierte este Órgano de Alzada que en la resolución de las 09:10 horas del 18 de diciembre de 2006 (folio 149), se indicó a las partes interesadas que el motivo que origina estas diligencias administrativas es “...con el fin de investigar si el contrato de compraventa



presentado bajo el tomo 560 asiento 10498, no contraviene las disposiciones del artículo 121 inciso 14 de la Constitución Política en relación con la naturaleza del bien objeto del contrato...” Nótese que los inmuebles objeto de ese contrato tienen como naturaleza: **“Mina con vetas de oro y plata”** la finca 7165 y **“Terreno y varias vetas de oro y plata”** la finca 7423.

Nuestra Constitución Política de 1949, norma indicada por el Registro Inmobiliario como sustento de la apertura de este procedimiento, dispone en el inciso 14) de su artículo 121:

“ARTÍCULO 121.- Además de las otras atribuciones que le confiere esta Constitución, corresponde exclusivamente a la Asamblea Legislativa:

[...]

14) Decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación.

No podrán salir definitivamente del dominio del Estado:

a) Las fuerzas que puedan obtenerse de las aguas del dominio público en el territorio nacional;

b) Los yacimientos de carbón, las fuentes y depósitos de petróleo, y cualesquiera otras sustancias hidrocarbурadas, así como los depósitos de minerales radioactivos existentes en el territorio nacional;

c) Los servicios inalámbricos;

Los bienes mencionados en los apartes a), b) y c) anteriores sólo podrán ser explotados por la administración pública o por particulares, de acuerdo con la ley o mediante concesión especial otorgada por tiempo limitado y con arreglo a las condiciones y estipulaciones que establezca la Asamblea Legislativa...”

(agregado el énfasis)

De lo expuesto resulta claro que, lo que motivó la apertura de estas diligencias es la naturaleza que publicitan las fincas, dado el carácter demanial de los recursos minerales de nuestro subsuelo, del que deriva la imposibilidad que tienen los particulares de disponer de estos bienes



y por ello no resulta de recibo este alegato en el sentido que la audiencia conferida a la parte interesada le dejó es estado de indefensión.

Por otra parte, de lo desarrollado en el Considerando Cuarto anterior aplicado a este caso concreto, es posible llegar a las siguientes conclusiones:

Las fincas 7165 y 7423 de Puntarenas corresponden a **denuncios mineros** adjudicados en los años 1935 y 1936 por el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo, en virtud de la Ley de Ordenanza Minera de 1930. En dicha ley se disponía que la autoridad en materia de minería eran los **diputados territoriales y el Juez de minas**, siendo que:

“ARTICULO 2.-Todos los que hubieren trabajado más de un año una ó muchas minas propias o ajenas, expidiendo en ellas su caudal, ya sea en el todo o en parte su industria y su personal, diligencia y afán: los dueños de hacienda de moler metales y los de rastras mayores que así mismo hubieren trabajado minas en los términos susodichos, serán matriculados por tales mineros de aquel distrito, asentándoseles por sus nombres en el libro de matrículas que al efecto deber tener el diputado más antiguo del mineral...”

Asimismo, en la Sección Tercera de la citada Ley de Ordenanza Minera, denominada *“Del modo de adquirir las minas: de los nuevos descubrimientos: registros de vetas y denuncios de minas abandonadas o perdidas.”* En su artículo 42 se estableció el trámite para inscribir estos derechos, según el cual los interesados debían presentar un solicitud por escrito *“...ante la diputación de minería de aquel territorio o la más cercana si no la hubiere allí; expresando en él sus nombres y los de sus compañeros, si los tuviere, el lugar de su nacimiento, su vecindad; profesión y ejercicio, y las señales más individuales y distinguidas del sitio cerro o veta, cuya adjudicación pretendiere, todas las cuales circunstancias y la hora en que se presentare el descubridor se sentarán en un libro de registro que deber tener la diputación, y así hecho, se devolverá al descubridor su escrito proveído para su debido resguardo, y se fijarán carteles en los lugares públicos de la población para la debida inteligencia, [...]y que luego que esto se*



*haya verificado pase personalmente uno de los diputados acompañado de dos testigos y del perito facultativo de aquel territorio, a inspeccionar el rumbo y dirección de la veta, su anchura, su inclinación al horizonte que llaman echado o recuesto, su dureza o blandura, la mayor o menor firmeza de sus respaldos y la especie o pintas principales del mineral, tomándose exacta razón de todo esto para que se añada a la correspondiente **partida de su registro con la fe de posesión** que inmediatamente se le dará **a nombre de la Nación**, midiéndole su pertenencia y haciéndole fijar mojones en sus términos como adelante se dirá lo que hecho se le entregará copia autorizada de las diligencias, como título correspondiente.”*
(Artículo 42 Ley de Ordenanza Minera) (Agregado el énfasis)

Esto es, que quienes desarrollaran esta actividad debían matricularse como mineros ante el diputado de ese territorio, en un libro o registro que éste debía llevar, incluyendo en él el nombre y demás calidades del solicitante, así como los datos relativos al sitio, cerro o veta cuya adjudicación pretendiere.

De lo anterior resulta evidente que a esa fecha la inscripción de los denuncios mineros era competencia de la diputación del territorio en que éste se asentara, y debía practicarse en un libro o registro que debía llevar esa diputación. Además, es indiscutible que lo adjudicado correspondía a una posesión sobre la mina que otorgaba el Estado, de lo que se deduce que aún antes de la Constitución Política de 1949 y del Código de Minería de 1953 ya estaba claramente establecida la diferencia entre las minas y el derecho de propiedad sobre el bien inmueble que las contenía, es decir la superficie.

Posteriormente, el Código de Minería (Ley No. 1551 del 20 de abril de 1953) encargó al **Departamento de Geología, Minas y Petróleo del Ministerio de Agricultura e Industrias**, el trámite de los descubrimientos mineros, los permisos exclusivos de explotación, denuncios y permisos de explotación de minerales en los siguientes términos:

“CAPITULO I. De la Jurisdicción Administrativa.

Artículo 1º.- El Ministerio de Agricultura e Industrias, por medio del Departamento de Geología, Minas y Petróleo, que en este Código se llamará el Departamento, es el encargado



de formar y tramitar los expedientes sobre descubrimientos mineros, permisos exclusivos de explotación, denuncios y permisos de explotación de minerales y de cumplir las demás obligaciones que le impone esta ley.

El Departamento tendrá una Sección de Minería, cuyo Jefe será un técnico titulado ingeniero en minas o un geólogo. El Departamento llevará los siguientes libros de registro debidamente foliados y sellados, con sus respectivos índices: Descubrimientos, Permisos Exclusivos de Exploración, Denuncios, Permisos de Explotación, y los otros que fueren indispensables.”

Asimismo, respecto de los denuncios mineros otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley, en su Transitorio II, se determinó:

“CAPITULO XIII. Disposiciones Transitorias

[...]

II.- Dentro del período de un año contado a partir de la fecha en que entre en vigencia esta ley, todas las personas físicas o jurídicas que tengan denuncios o permisos otorgados de conformidad con las leyes anteriores, deben presentar sus títulos al Departamento, con el objeto de que sean inscritos, sin más trámite, en los Registros correspondientes, exentos de pago de timbres fiscales.”

Por último con el actual Código de Minería (Ley 6797 de 04 de octubre de 1982) se crea el Registro Nacional Minero:

“Artículo 108.- Créase el Departamento de Registro Nacional Minero, el cual tendrá a su cargo, especialmente, el trámite de las solicitudes de permisos y concesiones, el cobro de los cánones de superficie y la organización y funcionamiento de un registro público denominado Registro Minero. Este Departamento dependerá de la Dirección de Geología, Minas e Hidrocarburos.”

En el cual se inscriben: *“Artículo 109.- [...] los permisos, concesiones, reducciones, prórrogas, renunciaciones, nulidades, caducidades, cancelaciones, servidumbres, declaraciones de reserva y, en general, todos los actos referentes a las actividades mineras.”*

En este Código se define el permiso de exploración y la concesión minera como un derecho real limitado: *“Artículo 12.- El permiso de exploración y la concesión de explotación son*



derechos reales limitados, que nacen de actos administrativos y soberanos del Estado, en virtud de los cuales éste, sin perder el dominio, autoriza a personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, para realizar actividades de exploración o explotación de los yacimientos o depósitos minerales, bajo las condiciones y requisitos que establecen esta ley, su reglamento y otras leyes especiales.”

De todo lo expuesto, resulta claro que toda nuestra legislación en materia de recursos minerales, tal como lo expresó el Director General de la Dirección de Geología y Minas, Licenciado José Francisco Castro Muñoz, desde la época de la colonia hasta la constitución del Estado costarricense “...ha tenido la particularidad de otorgarle al Estado el dominio de los recursos minerales...” permitiéndole a éste la posibilidad de otorgar algunos derechos limitados a particulares, a los cuales se les exige ciertas condiciones y obligaciones, rechazando “...como sistema de dominio de los recursos minerales, el de la accesión, estableciéndose entonces dos dominios diferentes, el de la superficie y el de las sustancias minerales...” siendo que tanto el Código de Minería de 1953 como el actual código, sea la Ley No. 6797 “...establecen que el dominio de los yacimientos minerales no se transfiere a los particulares. Lo único atribuible a estos, son las sustancias minerales que se extraen de la mina...” Es decir, en ningún caso los particulares que obtengan derechos de exploración y explotación mineros en Costa Rica llegarán a ser dueños de los yacimientos sino solamente de los minerales que de ellos extraigan y menos aún del inmueble o la superficie en donde yacen.

Por otra parte, del Dictamen de la Procuraduría General de la República (C-225-2009) ha quedado claramente establecido que tanto el Registro Nacional Minero (RNM) como el Registro Inmobiliario (RI) tienen competencias muy definidas y entre ellas no se produce choque alguno, por cuanto “...todo aquello que tiene que ver con actos referentes a actividades minera, es competencia exclusiva del RNM. [...], los depósitos minerales existentes en el subsuelo –y que constituyen un inmueble distinto y autónomo del terreno superficial en que están situados- se rigen por las disposiciones especiales del Código de Minería, las cuales a su



vez, remiten al Registro Nacional Minero para su inscripción, y no al Registro Inmobiliario...” y por ello “...no hay un fundamento que justifique la inscripción en el Registro Inmobiliario...”

En resumen, el Registro Inmobiliario (antes Registro Público de la Propiedad Inmueble), nunca ha tenido dentro de su competencia la inscripción de derechos derivados de denuncios mineros adjudicados de conformidad con la Ley de Ordenanza de Minería de 1830, ni en la actualidad de los permisos de exploración y la concesión de explotación minera según la Ley No. 6797, los cuales son derechos reales limitados, que nacen de actos administrativos y soberanos del Estado, en los que éste no pierde el dominio, dado lo cual en modo alguno pueden estos derechos ser considerados como bienes inmuebles y que, de conformidad con las leyes anteriores eran llevados en un libro o registro por el diputado de minas de la localidad y actualmente deben ser tramitados e inscritos en el Registro Nacional Minero.

De tal manera, concluye la Procuraduría, cuando en el ejercicio de la función calificadora que ejerce el Registro Inmobiliario se detecta que un particular pretende inscribir un título que afecte los derechos de Estado Costarricense como persona jurídica pública, en su calidad de titular de los recursos mineros, o bien porque los documentos incorporan o disponen áreas de bienes integrantes del dominio público, debe denegarse su “...*registración por ser contraria al ordenamiento jurídico y configurar un defecto formal insubsanable que impide su inscripción...*” (Dictamen C-225-09 del 21 de agosto de 2009), en razón de lo cual resulta improcedente continuar con el trámite del documento presentado ante el Registro con citas **560-10498**.

Por lo expuesto, este Tribunal hace suyos los argumentos esgrimidos por el Registro Inmobiliario en el sentido de que “...*los denuncios mineros, por su especial naturaleza jurídica, y por ser un derecho personal de explotación no debieron inscribirse en este Registro, que únicamente debe publicitar la inscripción de derechos reales y no de derechos reales administrativos sobre bienes inmuebles...*” Aunado a ello, un derecho inexistente no nace ni se



convalida con la inscripción ni con el transcurso del tiempo. Entonces, puede afirmarse que no es posible considerar que la inscripción de los denuncios mineros adjudicados por el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo en las sentencias dictadas el 03 de mayo de 1935 y el 07 de agosto de 1936, que corresponden a diligencias para obtención de denuncios mineros, en las cuales se adjudicaron, por su orden, cuatro vetas de oro y plata y siete vetas de oro, plata y otros metales; y que fueron inscritas erróneamente como bienes inmuebles bajo las matrículas 7165 y 7423 de Puntarenas respectivamente, confiriera a sus adjudicatarios la condición de titulares de todos los atributos dominicales sobre los bienes inmuebles en donde se localizan esas vetas, ya que “el error no genera derecho”.

Con relación a los agravios de la parte, ha quedado debidamente demostrado en esta resolución que no es aceptable su manifestación en el sentido que la legislación de 1930 o el Código de Minería de 1953 obligaran a la inscripción de los denuncios mineros en el Registro Público de Bienes Inmuebles, toda vez que inicialmente debían ser inscritos en libros o registros ante el diputado de minería, posteriormente ante el Departamento de Geología, Minas y Petróleo del Ministerio de Agricultura e Industrias, y finalmente, al día de hoy en el Registro Nacional Minero, que depende de la Dirección de Geología, Minas e Hidrocarburos del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET).

Consta en autos que los titulares de los denuncios relacionados, en acatamiento de lo dispuesto en el Transitorio II del indicado Código, solicitaron el registro de esos títulos ante esa entidad y les fue concedida una concesión de explotación minera mediante resolución número 12 de las 7:30 horas del 21 de julio de 1956, inscrita originalmente a nombre de la empresa Posesión Gran Galaxie, S.A. bajo el Expediente No. 21-A de la Dirección de Geología y Minas, con lo cual, si bien es cierto queda demostrado que la sociedad titular de esa concesión regularizó la situación jurídica respecto del denuncia minero y posee una Concesión de Explotación Minera, en modo alguno significa que se le otorgó el derecho de propiedad sobre los inmuebles (superficie) en donde se ubican las vetas (subsuelo), bienes entre los cuales ya se había hecho la diferencia a nivel normativo, tal como afirma el propio recurrente, siendo que lo procedente era



solicitar la cancelación de los asientos de inscripción de las fincas en el Registro Inmobiliario, lo cual no se hizo.

Por lo expuesto, los bienes objeto de estas diligencias no pueden traspasarse como lo pretende la parte apelante, por cuanto el inmueble donde yacen las minas pertenecen al Estado, son áreas del demanio público en donde únicamente se les ha otorgado un derecho de explotación.

Siendo así las cosas, no puede este Tribunal ordenar que en forma oficiosa el Registro Inmobiliario proceda a rectificar la naturaleza jurídica del inmueble, por cuanto esta gestión solo es admisible por rogación de la parte legitimada para ello, que en este caso es el Estado, toda vez que, ha quedado demostrado claramente que es la Administración la que tiene el dominio absoluto, inalienable e imprescriptible de todos los recursos mineros que existan en el territorio nacional y estas concesiones no afectan en forma alguna el dominio del Estado (artículo 1 de la Ley 6797, Código de Minería).

Dadas las anteriores consideraciones, concluye este Tribunal que efectivamente existe una inconsistencia que afecta los asientos registrales de las fincas **7165** y **7423** de **Puntarenas** y por ello, contrario a lo alegato por la parte apelante, resulta ineludible el procedimiento de Gestión Administrativa iniciado en forma oficiosa por el Registro Inmobiliario, toda vez que quien consta como su titular registral carece de un derecho real privado de propiedad común sobre la superficie del terreno y por ello no puede disponer libremente de estos. Es por ello que no es posible acceder a su petición de rectificar su naturaleza, siendo lo procedente declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por la **Licenciada Ana Victoria Ledezma Matarrita**, en representación de las empresas **METALES PROCESADOS MRW, S.A., COMPAÑÍA AGRO PARQUE, S.A. y COMPAÑÍA RÍO MINERALES, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con cuarenta y siete minutos del veintiuno de setiembre de dos mil nueve, la cual se confirma.

SEXTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, este Tribunal declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por la **Licenciada Ana Victoria Ledezma Matarrita**, en representación de las empresas **METALES PROCESADOS MRW, S.A., COMPAÑÍA AGRO PARQUE, S.A. y COMPAÑÍA RÍO MINERALES, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con cuarenta y siete minutos del veintiuno de setiembre de dos mil nueve, la cual se confirma para que mantenga la **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** que ha sido consignada en las fincas 7165 y 7423 de Puntarenas y además que las mismas sean **INMOVILIZADAS**. Esta inmovilización se mantendrá hasta que la autoridad jurisdiccional competente conozca de la inconsistencia que afecta dichos asientos registrales y subsanando la inexactitud que dio origen a estas diligencias, ordene el levantamiento de la referida inmovilización o en su defecto las partes interesadas, mediante los medios previstos en nuestro Ordenamiento Jurídico, subsanen esa inconsistencia y soliciten al Registro su corrección. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará 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 Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53