



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0411-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

ALFREDO CHAVARRÍA FERRARO, Apelante

Registro de la Propiedad Industrial (Expediente de Origen No 2014-1039 RIM)

Propiedades

VOTO No. 940-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta minutos del cuatro de diciembre de dos mil catorce.

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por el señor **ALFREDO CHAVARRÍA FERRARO**, con cédula de identidad 2-308-036, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas con cincuenta minutos del veinticuatro de abril de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de abril de 2014, el señor **Alfredo Chavarría Ferraro**, informa que es adjudicatario de una **Concesión de Extracción de Minerales en cauce de dominio público sobre el Río Cañas**, en el proyecto ubicado en el distrito 01 Quepos del cantón 06 Aguirre de la Provincia de Puntarenas. En razón de ello, solicita la inmovilización de la finca **80049 de Puntarenas**, propiedad de la empresa PROYECTO LA MACHA DE QUEPOS, S.A. con cédula jurídica 3-101-235720, alegando que a ese inmueble le fue rectificada su área con fundamento en el plano **P-1475206-2011** y posteriormente se modificó su lindero oeste



abarcando el río, siendo que actualmente la colindancia por ese rumbo es la calle pública y no el Río Cañas como se indicaba anteriormente. Dicha actuación, además de que implica la inscripción de un río dentro del plano de un particular, lo cual violenta la Ley de Aguas y la Ley Forestal, le está impidiendo el paso, es decir la entrada que le permite explotar la relacionada concesión en el cauce de ese bien de dominio público.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas con cincuenta minutos del veinticuatro de abril de dos mil catorce, resolvió: “...1) **DENEGAR** las diligencias iniciadas por el señor Alfredo Chavarría Ferraro, portador de la cédula de identidad número 2-0308-036 por falta de legitimación ad causam activa conforme lo establece el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 2) [...]. 3) Conforme al artículo 21 del Decreto Ejecutivo número 35509 [...] se ordena **la apertura de un nuevo expediente administrativo de oficio a efecto de conocer la presunta inconsistencia de origen registral en la inscripción del plano catastrado P-1475206-2011.** 4) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. **NOTIFÍQUESE...**”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, el señor **Chavarría Ferraro** interpuso recurso de apelación contra la resolución citada y en razón de que éste fuera admitido conoce este Tribunal de Alzada.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.



Redacta la Juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos demostrados los siguientes: **1.-** Que la empresa Proyecto La Macha de Quepos Sociedad Anónima es titular de la finca 80049 de Puntarenas, (ver folio 57). **2.-** Que en la finca 80049 de Puntarenas se encuentra anotada la **Advertencia Administrativa** que corresponde al expediente tramitado en el Registro Inmobiliario bajo el **No. 2014-1170-RIM**, (ver folio 058). **3.-** Que el señor Alfredo Chavarría Ferraro es concesionario de la **Concesión** de Extracción de Materiales en Cauce de Dominio Público que consta en el expediente No. 4-2008, inscrita en el Registro Nacional Minero de la Dirección de Geología y Minas del Ministerio de Ambiente y Energía, ubicada en el río Cañas, Distrito Quepos, Cantón de Aguirre de Puntarenas, (ver folio 47).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera como tal el siguiente: **1.-** No ha sido aportado, por parte del señor **Alfredo Chavarría Ferraro**, documento alguno que acredite su legitimación para actuar dentro de las presentes diligencias administrativas.

TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario decide denegar la gestión, al concluir que de los asientos que constan en ese Registro y de los documentos aportados por el interesado, no se verifica elemento alguno que permita comprobar que el señor **Alfredo Chavarría Ferraro** cuente con la legitimación necesaria para actuar dentro de estas diligencias; ello de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y en aplicación del Voto No. 115-2005 dictado por este Tribunal Registral a las 9:30 horas del 30 de mayo de 2005. No obstante, dados los hechos en que se fundamenta la gestión administrativa, al detectar que puede existir una eventual inconsistencia en la publicidad registral que afecta



el plano catastrado P-1475206-2011 y en consecuencia la finca 80049 de Puntarenas, **ordena la apertura de un nuevo expediente administrativo**, en donde se investigue en forma oficiosa la situación planteada, cumpliendo con el procedimiento establecido en los artículos 25 a 28 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509.

Inconforme el apelante con lo resuelto, manifiesta que se dio una mala fundamentación y errónea valoración de la prueba que aportara, toda vez que presentó certificación de que se le otorgó la concesión inscrita en el Registro Nacional Minero de la Dirección de Extracción de Materiales en Cauce, violando el Principio de Legalidad y el Principio de publicidad registral minero. En razón de dichos alegatos solicita se revoque la resolución que recurre, que se le tenga como parte en este procedimiento de inmovilización y se conceda su pretensión.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Resulta claro para este Tribunal Registral, que la denegatoria de la gestión administrativa incoada por el señor Alfredo Chavarría Ferraro, se basa en su falta de legitimación respecto una eventual inmovilización de la finca 80049 de Puntarenas, ya que, de acuerdo a los hechos que denuncia, únicamente ha acreditado ostentar un derecho de concesión de extracción de materiales en el cauce del Río Cañas, otorgado por la Dirección de Geología y Minas del Ministerio de Ambiente y Energía, e inscrita en el Registro Nacional Minero.

Con el Código de Minería (que es 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 este Registro se inscriben: “... *los permisos, concesiones, reducciones, prórrogas, renunciaciones, nulidades, caducidades, cancelaciones, servidumbres, declaraciones de reserva y, en general, todos los actos referentes a las actividades mineras.*” (Artículo 109)

Asimismo, en su artículo 12 este Código 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.*”

Adicionalmente, dentro de los permisos y concesiones que otorga la Dirección de Geología y Minas, y que se inscriben en el Registro Minero, se encuentran las concesiones de explotación de materiales en cauces de dominio público, establecidas en el artículo 36 del Código de Minería.

Respecto de las competencias del Registro Nacional Minero (RNM) y el Registro Inmobiliario (RI), la Procuraduría General de la República en su dictamen C-225-2009 ha dejado claramente establecido que en ambos casos están muy definidas y entre ellas no se produce choque alguno:

“[...], 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 mineras, es competencia exclusiva del RNM. En efecto, según hemos dictaminado¹, 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 es que aunque el legislador bien pudo haber optado por darle esa competencia al RI, como sucede, por ejemplo, con las concesiones de la zona marítimo-terrestre², lo cierto es que optó por mantener un Registro aparte.

Precisamente, porque no hay texto legal que habilite la inscripción de derechos derivados de la explotación de minerales metálicos en el Registro Inmobiliario, es que adelantábamos que el supuesto conflicto de competencias aludido, no se da. Antes bien, frente a una disposición legal que atribuye expresamente esa competencia al Registro Nacional Minero, lo que podría darse es un conflicto de legalidad, en el tanto, el RI no puede ejercer una función que le ha sido encomendada al RNM, como lo es la facultad de inscripción de “todos los actos referentes a las actividades mineras”...” (Dictamen C-225-2009 de 21 de agosto de 2009)

En resumen, se trata de registros independientes, en donde el Registro Inmobiliario (antes Registro Público de la Propiedad Inmueble), nunca ha tenido dentro de su competencia la inscripción de derechos derivados de permisos o concesiones referentes a la actividad minera, los cuales son derechos reales limitados que en modo alguno pueden ser considerados como bienes inmuebles y por ello no pueden ser inscritos en el Registro Inmobiliario, sino en el Registro Nacional Minero.

¹ Dictamen C-142-87, del 17 de julio de 1987.

² Véase artículos 2 inciso a) de la Ley de Creación del Registro Nacional (número 5695 del 28 de mayo de 1975 y sus reformas) y 49 inciso i) del Reglamento del Registro Público.



Por lo expuesto, no puede considerarse que el gestionante ostente un derecho, o al menos un interés legítimo, sobre la finca 80049 de Puntarenas o sobre el inmueble o área de terreno propiedad del Estado que contiene su concesión y en este sentido lleva razón el Registro Inmobiliario con el fundamento dado a la resolución apelada, pues tal como ha sido criterio reiterado de esta Autoridad, la legitimación activa debe inferirse de los asientos registrales y catastrales y no de inscripciones realizadas en otros registros de distinta naturaleza y además ajenos al Registro Nacional, como lo es en este caso el Registro Nacional Minero.

No obstante lo anterior, a pesar de haber sido rechazada la gestión presentada por el señor Chavarría Ferraro -por lo que no es posible considerarle como parte legitimada-, dada la naturaleza de los hechos puestos en conocimiento de esa Dirección Registral, en forma muy atinada ésta decide continuar en forma oficiosa con la investigación de mérito y por ello ha ordenado la apertura del expediente administrativo número **2014-1170-RIM**, producto de lo cual ha sido consignada en la finca 80049 de Puntarenas una medida cautelar administrativa de **Nota de Advertencia Administrativa**. Por ello, estima este Tribunal que lo procedente es confirmar la resolución impugnada y en consecuencia declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Alfredo Chavarría Ferraro.

QUINTO. 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

De conformidad con las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por el señor **Alfredo Chavarría Ferraro**, en contra de la



resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las ocho horas con cincuenta minutos del veinticuatro de abril de dos mil catorce, la cual se confirma para que se deniegue su solicitud de inmovilización de la finca **80049** de **Puntarenas**, por falta de legitimación procesal y siendo que ya esa Dirección ha iniciado una **Gestión Administrativa de Oficio**, bajo el Expediente Administrativo No. **2014-1170-RIM** y en razón de ello ya ha sido consignada una **Nota de Advertencia Administrativa** en ese asiento registral. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia que se dejará en los libros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente al Registro de origen para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.**

Roberto Arguedas Pérez

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53