



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2025-0237-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA INICIADA DE OFICIO
RASTAFÁ DE LIMÓN S.A., apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-0242-RIM)
PROPIEDADES**

VOTO 0116-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a diez horas veinticinco minutos del veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Jerome Fait Monge, cédula de identidad 1-1077-0287 en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa RASTAFÁ DE LIMÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-403812; contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de marzo de dos mil veinticinco (folios 2540 al 2663 del tomo sétimo).

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla



CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante Oficio DRI-03-0186-2020 del 25 de marzo de 2020; la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario informó la sobreposición total de las fincas inscritas en el Partido de Limón matrículas: 23637 (plano catastrado L-2050757-2018); 38792 (plano catastrado L-720512-1987); 165796 (plano catastrado L-10186-1954); 11182 duplicado B (plano catastrado L-372395-1979); 16666 (plano catastrado L-773290-1988); 87315 (plano catastrado L-75661-1992); 84023 (plano catastrado L-152023-1993); y 7732 (plano catastrado L-57463-1963); sobre la finca de Limón matrícula 8283, plano catastrado L-434-1963 y que nació a la vida jurídica a nombre del Instituto Costarricense de Turismo según lo ordenado en la Ley 2906 del 24 de noviembre de 1961 y publicada en la Gaceta 275 del 12 de diciembre de 1961.

Las inconsistencias precitadas se detectaron en el proceso de conformación del mapa catastral del distrito O1 Limón del cantón O1 Limón, de la Provincia de Limón (en adelante distrito O1 del cantón central de Limón), distrito que fue declarado zona catastrada mediante decreto 42427-JP del 5 de marzo de 2020, publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 23 de setiembre de 2020; y originado por la solicitud de modificación de la zona marítimo terrestre de Bahía Portete realizada por el representante de Urbanizadora Acre de Heredia S.A.

Mediante resolución de las 11:00 horas del 13 de abril de 2020 (folios 84 y 85 del tomo 1 del expediente de origen) el Registro Inmobiliario



autorizó la apertura del presente procedimiento y en el mismo acto ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre los asientos registrales y catastrales antes mencionados.

El Registro confirió la audiencia de ley mediante resolución de las 11:00 horas del 4 de mayo de 2020 (folio 99 al 102 del tomo 1 dicho) y amplió dicha audiencia a otras partes procesales interesadas mediante resoluciones de las 09:00 horas del 26 de abril de 2021 (tomo 4, folios 1217 a 1224, imagen 35 a 42) y de las 13:00 horas del 17 de junio de 2021. (folios 1409 a 1411 imagen 227 a 229 del tomo 4)

En este proceso se agregaron informes catastrales técnicos y constancias mediante los oficios DRI-CTE-03-0346-2020 del 18 de noviembre de 2020 (folios 1097 a 1120 del tercer tomo); DRI-CTE-03-0139-2021 del 21 de abril de 2021 (folios 1187 a 1216 del cuarto tomo); DRI-CTE-03-0216-2021 del 18 de junio de 2021 (folio 1403 del cuarto tomo); DRI-CTE-03-0074-2022 del 16 de febrero de 2022 (folios 1596 y 1598 del quinto tomo); y DRI-CTE-03-0174-2022 del 26 de abril de 2022 (folios 1765 y 1766 del quinto tomo).

Se apersonaron en el expediente de origen, las siguientes personas físicas y jurídicas, cuyas sendas manifestaciones constan en la resolución impugnada, a saber:

– La representación del Instituto Costarricense de Turismo, titular de la finca de Limón matrícula 8283 (folios 107 a 109 y 125 a 159 del tomo primero; folios 1031 a 1049 del tomo tercero; folios 1768 y 1769 y 1852 a 1855 del tomo quinto).



- La representación del ente Refinadora Costarricense de Petróleo, titular de la finca de Limón 23637 (folios 110 y 111 del tomo primero y folios 462 a 467 del tomo segundo).

- El señor Dennis Lewis Simpson, cédula de identidad 7-0089-0990, titular de la finca de Limón matrícula 38792-000 (folio 668 del tomo segundo).

- El señor Miguel Vel Fernández, cédula de identidad 7-0093-0840, titular registral de la finca de Limón matrícula 16666-000 (folio 751 del tomo tercero)

- La representación de la empresa Urbanizadora Acre de Heredia S.A. cédula jurídica 3-101-433871, titular de la finca 165796 -000 (folios 176 a 323 del primer tomo; folios 468 a 503 del segundo tomo; folios 1005 a 1009 y 1072 y 1073 del tomo tercero; y folios 1247 a 1254 del tomo cuarto).

- La representación de la empresa apelante Rastafa de Limón S.A. cédula jurídica 3-101-403812, titular de la finca de Limón 11182-duplicado B-000 (folios 514 a 607 del segundo tomo; folios 681 a 719, 752 a 935, 969 a 984 y 1074 a 1096 del tercer tomo; folios 1261 a 1323 y 1375 a 1379 del tomo cuarto; folios 1484 a 1558, 1587 a 1594, 1598 a 1623, folios 1719 a 1741, 1781 a 1784 y folios 1808 a 1820 del tomo quinto, que incluye informe técnico elaborado por el topógrafo Cesar Sancho Estrada, a folios 1929 a 1943 del tomo quinto; folio 2116 a 2182 del tomo sexto y continúa de folio 2183 al 2434 del tomo sétimo; y de folio 2468 al 2561 del tomo sétimo)



-La representación de la empresa Inversiones Playa Porte S.A. cédula jurídica 3-101-129436, titular de la finca de Limón matrícula 83715-000 (folios 323 a 461 del tomo segundo; folios 1255 a 1260 del tomo cuarto; folio 2096 a 2115 del tomo sexto).

-La representación del Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación, propietaria de la finca de Limón 7732-000 que es Área Recreativa Nacional Cariari, se apersona con manifestaciones de su interés mediante escrito visible de folios 1121 al 1140 del tomo tercero y otra manifestación visible en el folio 1374 del tomo cuarto.

-La Procuraduría General de la República representada por su procuradora, la abogada Silvia Quesada Casares, (visible a folios 159 a 164 del primer tomo; folios 1349 a 1351 del cuarto tomo; folios 1652 a 1713 y 1904 y 1905 del quinto tomo; y folios 2461 al 2466 del tomo séptimo)

En autos no consta el apersonamiento de la representación de la empresa Condominios Villas Portete S.A. cédula jurídica 3-101-241191, titular registral de la finca de Limón matrícula 84023-000; ni del Ministerio de Ambiente y Energía, ello a pesar de la ampliación de la audiencia conferida en resoluciones dictadas a las 13:00 del 17 de junio de 2021 (folios 1409 a 1411 del cuarto tomo) y a las 09:00 horas del 26 de abril de 2021 (folios 1217 a 1224 del cuarto tomo), respectivamente; resultando que el Ministerio de Ambiente y Energía fue debidamente notificado el 17 de mayo de 2021 (folio 1246 del cuarto tomo) y la representación de la empresa Condominios Villa Portete S.A. fue notificado mediante la publicación de un edicto



publicado en la página 78 del Diario Oficial La Gaceta 143 del martes 27 de julio de 2021 (folio 1481 del tomo cuarto); según lo autorizado en la resolución de las 08:20 horas del 19 de julio de 2021 (folios 1458 a 1460 del tomo cuarto).

Mediante resolución de las 08:00 horas del 6 de junio de 2023 (folio 2436 a 2440 del tomo sétimo) se anuló la resolución de fondo dictada a las 09:00 horas del 14 de abril de 2023, dado que no se valoraron manifestaciones hechas por el gestionante (folios 1966 a 2077 del tomo sexto).

La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario dictó la resolución final del presente procedimiento a las 09:45 horas del 17 de marzo de 2025 (folios 2540 a 2663 del tomo 7 del expediente de origen) y en ese acto dispuso la rectificación del plano catastrado publicitado en la finca de Limón matrícula 7732 y levantar la nota de advertencia consignada en autos sobre este inmueble; además ordenó consignar la inmovilización de asientos inmobiliarios de las fincas y sus planos catastrados asociados, sean las fincas de Limón matrículas 23637-000 (plano catastrado L-2050757-2018); 38792-000 (plano catastrado L-720512-1987); 165796-000 (plano catastrado L-10186-1954); 11182-B-000 (plano catastrado L-372395-1979); 16666-000 (plano catastrado L-773290-1988); 87315 (plano catastrado L-75661-1992); 84023-000 (plano catastrado L-152023-1993); y de Limón matrícula 8283-000 (plano catastrado L-434-1963 porque en síntesis consideró:

1. Debe inmovilizarse la finca de Limón matrícula 8283 y su plano catastrado L-434-1963 porque este asiento catastral presenta



errores de elaboración “groseros” que provoca errores de cierres lineales y de área. En cuanto al derrotero del plano catastrado, el subdirector Catastral dictó: “siendo que algunas partes es ilegible (sic) y otras presentan errores de cierre lineal y/o diferencia de área que sobrepasan las tolerancias calculadas” por lo que se debe consignar “la inconsistencia 03 y modificación 9” en el identificador predial correspondiente a este inmueble en el mapa catastral de dicho distrito.

2. Los planos catastrados de las fincas de Limón matrículas 16666, 11182-B, 38792, 84023, 83715, 165796 y 23637; abarcan áreas correspondientes a la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre; y las fincas de Limón matrículas 11182-B, 16666, 83715, 84023 y 165796 también sobreponen áreas de la zona pública de dicha Zona Marítimo Terrestre.

3. De conformidad con el informe DRI-CTE-03-0139-2021 se confirma que el plano catastrado L-434-1963 presenta inconsistencia 06 por sobreposición total con los planos catastrados asociados con las fincas de Limón matrículas 11182-B, 84023, 83715, 165796 y traslape parcial con los planos de las fincas 23637, 38792, 16666 y 7732.

4. Ordenó el levantamiento de la nota de advertencia sobre la finca de Limón 7732, según el saneamiento ordenado en la resolución impugnada, ya que la califica como una finca que es un bien demanial.

Inconforme con lo resuelto, el señor Jerome Fait Monge en su condición de presidente de la empresa RASTAFA DE LIMÓN



SOCIEDAD ANÓNIMA, interpuso el recurso de apelación y formuló sendos agravios referidos en el siguiente sentido (folios 2677 a 2750 del tomo sétimo de origen y folios 35 a 75 del legajo de apelación), a saber:

1-La Subdirección Catastral ordenó inmovilizar la finca de Limón matrícula 11182-B-000 y propiedad de su representada porque existe afectación de este inmueble con zonas ABRE, específicamente con la zona marítimo terrestre y la zona portuaria de Moín, según las conciliaciones jurídico catastrales que se apoyan en preceptos jurídicos sobre la división territorial que datan del 01 de agosto de 1902 por lo que debió, antes de la cautela, establecer un marco referencial sobre la vigencia de la normativa citada y aplicada en dichas conciliaciones jurídicas, por lo que existen vicios de nulidad por la violación del debido proceso.

2-Existe falta de fundamentación fáctica por incongruencia entre los hechos probados y lo dispuesto en la misma resolución impugnada, precisamente, con la conciliación jurídica de la finca 7-11182-B-000 porque se tiene como hecho probado que este inmueble nació el 6 de marzo de 1971 con anterioridad a la Ley 6043 de 1977. Al respecto detalla en orden cronológico 63 puntos sobre la vigencia de las normas aplicables a la conciliación jurídico catastral del inmueble de su representada.

3-La funcionaria Jessica Medina Quijano, destacada en el Departamento Catastral Técnico y quien elaboró los informes DRI-CTE-03-0139-2021 y DRI-CTE-0346-2020 tiene como hecho probado que la Ley 6043 fue vigente el 16 de marzo de 1977,



igualmente existe diferencia en la fecha que entró a regir el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre; además indica que es a partir del 27 de enero de 1978 que se encomendó al Instituto Geográfico Nacional “la obligación de demarcar aquellas zonas públicas no delimitadas”; por lo que debió la funcionaria no incluir en su análisis la finca de su representada ya que se encontraba inscrita antes de la vigencia de las normas citadas. Menciona además la inaplicación del canon 6 de la Ley No. 6043 en los informes catastrales.

4-Debe determinarse la vigencia de las normas jurídicas que justificaron la inscripción del título de propiedad del inmueble 7-11182-000, “en la época de su inscripción”. Insiste en la irretroactividad de las leyes aplicadas en los informes catastrales, lo que genera incongruencia en la conciliación jurídico registral realizada por el Registro; y que constituye para el inmueble de su representada una situación jurídica consolidada.

5-Menciona, entre otra normativa, que la Ley 139 denominada Ley de Informaciones Posesorias adquirió vigencia desde el 14 de julio de 1941 que regula el procedimiento legal “para la inscripción de inmuebles y propiedad privada en el Registro Inmobiliario, y aún se encuentra vigente” y que el día 12 de noviembre de 1942 se promulgó la ley número 19 denominada Denuncios Milla Marítima Atlántica que en su artículo uno, autoriza el denuncia de los terrenos situados en la milla marítima del litoral del Atlántico, con excepción de los derechos adquiridos por terceros de la zona de 200 metros de ancho a lo largo de la costa, de acuerdo con el artículo 62 de la Ley General sobre Terrenos Baldíos.



6-Que la Ley de creación del Instituto Geográfico Nacional se promulgó el 4 de julio de 1944, y no le otorgó facultades para declarar zonas urbanas o ciudades. Además, la Constitución Política de Costa Rica vigente el día 7 de noviembre de 1944, cuyo artículo 34 indica que a ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, o de sus derechos patrimoniales adquiridos, o de situaciones jurídicas consolidadas. Argumenta que las delimitaciones empleadas en los informes son las establecidas por el IGN en el año 1980 y 2015, lo que es posterior a la creación del plano número L-434-1963.

7-La división territorial administrativa de Costa Rica edición del año 1955, pagina 24 incluye a Portete en la ciudad litoral de Limón por lo que su finca no está afecta a la ley de zona marítimo terrestre; entre otros agravios que también se atenderán en el dictado de la presente resolución. Además, desarrolla que la Subdirección Catastral incurre en vicios de sana crítica en la valoración de la prueba aportada.

8-Las leyes que desafectaron el demanio público fueron derogadas mediante Ley No 2825 denominada Ley de Tierras y Colonización del 14 de octubre de 1961, sin embargo, antes de dicha derogatoria la ampliación de la zona urbana de la Ciudad de Limón hasta Portete ya había producido los efectos jurídicos de la desafectación del demanio público sobre la milla marítima terrestre y sobre la cual previo al año 1977 tuvo lugar la inscripción del inmueble 7-11182-B-000.

9-El inmueble 7-11182-B-000 fue inscrito dentro de una zona desafectada del demanio público por su carácter urbano, según se muestra en la imagen del expediente judicial de información posesoria



97-1970.

10. La inscripción de la finca de su interés es una situación jurídica consolidada y se han aplicado e interpretado normativas contrarias a la literalidad de las leyes, fue inscrita con prelación de ley, y las conciliaciones realizadas por el Registro violan el principio de legalidad, reserva de ley y de irretroactividad.

Y solicitó como pretensión lo siguiente:

1. Se declare con lugar sus alegatos y la nulidad de la resolución impugnada para que se declare que la finca de Limón matrícula 11182-B-000 no se encuentra afecta a la Ley 6043 Sobre la Zona Marítimo Terrestre.

2. Se proceda conforme a las excepciones contenidas en el artículo 6 de la Ley 6043 y no se aplique esta normativa de forma retroactiva a su finca inscrita, tal y como se determinó hicieron los funcionarios catastrales en los informes aportados en la causa.

3. Se cancelen las medidas cautelares ordenadas en autos o cualquier otro gravamen ordenado.

4. Se inicien los procedimientos disciplinarios contra los servidores del Departamento Técnico Catastral que elaboraron informes técnicos catastrales o conciliaciones jurídicas por los siguientes motivos:

[...]

incurrieron en una falta en el cumplimiento de sus funciones por



haber violado la regla prohibición de retroactividad por inaplicación del artículo 6 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre Ley No 6043 del 16 de marzo de 1977 al realizar conciliaciones jurídico catastrales utilizando delimitaciones creadas por el I.G.N. en fecha del 02 de septiembre de 1890 (sic) y 22 de octubre de 2015, las cuales no le son aplicables al inmueble 11182-B-000 el cual inscrito en fecha 02 de octubre de 1971

[...]

5. Solicita audiencia oral y privada ante este Tribunal.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite los hechos probados que constan en el considerando tercero de la resolución impugnada de las 09:45 horas del 17 de marzo de 2025 (folios 2540 a 2663 del tomo 7 del expediente de origen) principalmente todas las conclusiones, conciliaciones jurídicas-catastrales y montajes de asientos catastrales, derivados del proceso de conformación del mapa catastral, los cuales concluyeron con la declaración del distrito 01 Limón del cantón 01 Limón de la Provincia 07 Limón como zona catastrada. Así como lo tenido por probado en los puntos XII referido al informe DRI-CTE-03-0346-2020 del 18 de noviembre de 2020 y punto XIII referido al DRI-CTE-03-0139-2021 del 21 de abril de 2021, que confirman el traslape total de la finca 11182-B con la finca 8283 y sobreposición con zona pública y zona restringida de la zona marítimo terrestre.

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que en este procedimiento no se advierten hechos de esta naturaleza que



sean de interés para el dictado de esta resolución.

CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. En este procedimiento administrativo se investigó acerca de la sobreposición total de los planos catastrados asociados a las siguientes fincas inscritas en la Provincia de Limón matrículas, 23637-000 (plano catastrado L-2050757-2018); 38792 (plano catastrado L-720512-1987); 165796-000 (plano catastrado L-10186-1954); 11182-B-000 (plano catastrado L-372395-1979); 16666-000 (plano catastrado L-773290-1988); 87315-000 (plano catastrado L-75661-1992); 84023-000 (plano catastrado L-152023-1993); y 7732-000 (plano catastrado L-57463-1963); sobre la finca de Limón matrícula 8283-000, plano catastrado L-434-1963, siendo que esta última nació a la vida jurídica a nombre del Instituto Costarricense de Turismo en virtud de lo dictado por la Ley 2906 del 24 de noviembre de 1961 y publicada en la Gaceta 275 del 12 de diciembre de 1961.

Consta en la resolución impugnada, precisamente en el epígrafe 2 del considerando segundo (folio 2625 del tomo sétimo), lo siguiente:

[...]

En este orden de ideas tenemos entonces que, según se desprende de los informes catastrales **se tiene certeza de que el Área 4-A del plano L-434-1963** que publicita la finca de Limón



matrícula 8283, se encuentra dentro de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre, la cual está dada por medio de los mojones en los Avisos N° 95-8 y N° 97-5, los cuales van desde el mojón 485 hasta el mojón 500, así mismo se encuentra dentro de la Zona Portuaria de Moín N° Decreto 22503. Sin embargo, tomando en consideración, nuevamente que esta finca nace a la vida jurídica según la Ley 2906 del 24 de noviembre de 1961, presenta la particularidad que no le resulta aplicable la Ley 6043, ni del Decreto 22503 referente a la Zona Portuaria de Moín, por tratarse de una desafectación dada mediante la Ley de cita.

[...] (lo resaltado es propio)

Resultando que, en dicha resolución (folio 2628 del tomo quinto) la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, luego de explicar los insumos utilizados para lograr la conformación del mapa catastral del distrito O1 Limón del Cantón O1 Limón de la Provincia O7 Limón (en adelante distrito O1 del cantón central de Limón) dictó:

[...]

Lo anterior se menciona para aclarar que mediante la utilización de insumos adicionales al plano catastrado L-434-1963 (finca 8283), se logran determinar los traslapes con los planos L-2050757-2018 (finca 23637), L-720512-1987 (finca 38792), L-10186-1954 (finca 165796), L-372395-1979 (finca 11182 B), L-773290-1988 (finca 16666), L-75661-1992 (finca 83715), L-152023-1993 (finca 84023) y L-57463-196 (finca 7732).

[...] (lo resaltado es propio)



El Subdirector Catastral del Registro Inmobiliario aclaró en su dictado, que las partes procesales no han podido localizar en el campo, los vértices del derrotero del plano catastrado L-434-1963, que en algunas partes se muestra ilegible; por lo que, en el campo no se logra determinar con certeza los terrenos descritos en la sección 4-A del plano catastrado L-434-1963 y que, **“incluso se hicieron visitas por parte de personeros del ICT y que no lograron hacer una ubicación real del inmueble”** (lo resaltado es propio) razón por la que el *a quo*, hizo énfasis en la manifestación del apoderado especial del Instituto Costarricense de Turismo, señor Jimmy Álvarez García en la que acepta que el traslape examinado fue ocasionado por el plano catastrado L-434-1963 de la finca de Limón 8283, por lo que solicita “dar por terminado” el proceso en favor de las fincas traslapadas porque dicho plano catastrado **“debe ser rectificado en favor de los propietarios legítimos de las fincas antes citadas”**, según oficio SJD-266-2022 del 22 de setiembre de 2022, en el que cita se encuentra autorizado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, Sesión Ordinaria Presencial 6230, Artículo 5, inciso VII, con fundamentado en oficios AI-1184-2022 y AL-1180-2022 de la Asesoría Legal del Instituto (ver folios 1853 a 1855 del tomo quinto); solicitud que expresó el apoderado del ICT de la siguiente manera:

[...]

Se logra determinar que existe un traslape entre el plano L-434-1963 el cual describe a la finca 8283 con la finca también de Limón 165796 con plano catastrado L-0010186-1954; comunicar al Registro Nacional que el traslape que posee el ICT con las fincas 7-11182-B, 7-23637, 7-38792, 7-16666, 7-



83715, 7-84023, 7-165796, 7-23637 es generado por inconsistencias en la inscripción del plano catastrado L-434-63 del 02 de noviembre de 1963, el cual se vincula a la finca 8283-000 propiedad de la Institución por Ley 2906.

Es por ello que el citado plano debe ser rectificado en favor de los propietarios legítimos de las fincas antes citadas; siendo que el ICT deberá generar uno nuevo al menos en la zona afectada.

B) Solicitar al Registro Nacional dar por terminado el siguiente procedimiento y se realicen las modificaciones en favor de los propietarios antes señalados.

Por consiguiente, siendo que el ICT admite que el plano L-434-1963 fue el que provocó el citado traslape, solicito que así se tenga y que se mantengan los linderos de las fincas 7-11182-B, 7-23637, 7-38792, 7-16666, 7-83715, 7-84023, 7-165796, 7-23637, siendo que el ICT deberá realizar un nuevo plano al menos en la zona de traslapés; y que mediante resolución final se acelere el término de este procedimiento y de la advertencia administrativa ordenada sobre las fincas citadas [...] (lo resaltado es propio)

Es preciso acotar que en nuestro derecho inmobiliario la doble titulación de un terreno contraviene el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo primero de la Ley 3883 denominada Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y perturba el principio de concordancia que debe existir entre los asientos registrales y catastrales de un inmueble (artículo 18 de la Ley del



Catastro Nacional); pues las inexactitudes que contienen tal gravedad, desvirtúan la presunción de certeza jurídica que ostenta la publicidad registral inmobiliaria; transmitiéndose dicha incerteza a los títulos constitutivos de las fincas que soportan el traslape total y parcial con otros inmuebles.

Bajo este contexto, el apoderado del Instituto Costarricense de Turismo (en adelante ICT) en su oficio SJD-266-2022 del 22 de setiembre de 2022 manifestó que el plano catastrado L-434-1963 no se ajusta a la realidad física y jurídica de la finca de Limón matrícula 8283, es decir, acepta que el traslape conocido en autos fue provocado por plano catastrado L-434-1963, y que, el ICT deberá autorizar un nuevo levantamiento catastral que se ajuste a la realidad del inmueble.

Deben atender el recurrente y las partes procesales interesadas que, el saneamiento de las contradicciones parcelarias detectadas en autos, deben provenir de instrumentos públicos otorgados por los titulares registrales de las fincas involucradas, debidamente representados, resultando que estos documentos deberán ingresar a la corriente registral para someterse al proceso de calificación y de inscripción registral y así lograr que la futura publicidad registral de los bienes se ajuste diáfananamente con los documentos que la sustentan, por ello también el Instituto Costarricense de Turismo deberá incoar las diligencias correspondientes a su rogación.

La Subdirección Catastral convalidó lo manifestado por la representación del Instituto Costarricense de Turismo y determinó que dicho asiento catastral no es apto para describir la finca de Limón



matrícula 8283 y en el acto resolutorio, ordenó consignar inconsistencia 03, modificación 09 en el identificador predial de la finca de Limón 8283 (folio 2629 tomo V) y ordenó sustraer del traslape de las fincas de Limón matrículas 23637-000, 38792-000, 165796-000, 11182-B-000, 16666-000, 87315-000, 84023-000, con el plano catastrado L-434-1963; disponiendo en el mismo acto resolutorio, consignar inmovilización en dichas fincas por encontrarse comprendidos dentro de las áreas de la Zona Marítimo Terrestre de dicho sector.

Por dichos motivos se rechazan los agravios del recurrente referidos a la georreferenciación o demarcación del terreno comprendido en la sección 4-A del plano catastrado L-434-1963 ya que este plano fue sustraído del traslape por la Subdirección Catastral, a solicitud del apoderado del Instituto Costarricense de Turismo según lo comentado.

Se reitera que la Subdirección Catastral determinó que este plano catastrado de 1963 contiene errores de elaboración que provocan errores de cierre lineal y de área en el polígono que se obtiene a partir de los datos publicados por el derrotero del plano, sean vértices y coordenadas.

A la altura del presente dictado, conviene citar el artículo 1° de la Ley 2906 que declaró Zona de Recreo y Turismo la Franja entre Portete y Doce Millas de Limón (en adelante Ley 2906) del 24 de noviembre de 1961, el cual en lo de interés dicta:

Artículo 1º.- **Se declara zona de recreo y turismo la faja de**



doscientos metros de ancho, desde la pleamar ordinaria, comprendida dentro de la Milla Marítima entre el límite Norte de la zona urbana de la ciudad de Limón, o sea Portete, y el sitio conocido con el nombre de "12 Millas" o "Swamp Moth", al Norte de la ciudad de Limón, así como la zona comprendida dentro de los 100 metros de ambos lados del Río Moín en la sección paralela a la playa. De la referida zona se reservan veinte metros para una carretera panorámica en los sitios en donde en la actualidad no existe. El resto se traspasará al Instituto Costarricense de Turismo, como parte de su capital, quien dispondrá de acuerdo con las normas que la presente ley establece.

[...] (lo resaltado es propio)

Resulta pacífico deducir que la faja de terreno que cita el numeral ibidem posee un ancho de 200 metros contados a partir de la pleamar ordinaria, ello coincide plenamente con la descripción de zona marítimo terrestre que estipula el artículo 9° de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre 6043 (en adelante Ley 6043) que dicta:

Artículo 9°.– Zona marítimo terrestre es **la franja de doscientos metros de ancho** a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, **medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria** y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, **la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda**



tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales.

[...] (lo resaltado es propio)

Nótese que el artículo 1° de la Ley 2906 estipuló, dónde inicia y dónde termina la faja de 200 metros contados a partir de la pleamar ordinaria, es decir que inicia desde “el límite Norte de la zona urbana de la ciudad de Limón, o sea Portete”, hasta el sitio conocido con el nombre de "12 Millas" o "Swamp Moth", al Norte de la ciudad de Limón”.

Con fundamento en lo estipulado en dicho numeral, se rechazan los agravios y pretensiones del recurrente referidos a incluir a Portete dentro de la demarcación de la zona urbana de la ciudad de Limón; primeramente, porque el Registro Inmobiliario no se encuentra facultado por el ordenamiento jurídico para conocer, ni autorizar en un proceso de gestión administrativa, las pretensiones rogadas y relacionadas con la ampliación o delimitación de una zona urbana litoral, ello de acuerdo con el principio de legalidad que rige para la Administración Pública (artículo 11 de la Constitución Política).

Además resulta claro que el artículo 1° de la Ley 2906 hace una diferencia entre zona urbana y ciudad Limón; nótese que dicta este numeral que la faja inicia en “el límite Norte de la zona urbana de la ciudad de Limón, o sea Portete”; es claro que ambos conceptos no son idénticos como interpreta erróneamente el apelante, y para un



mayor ahondamiento, señala que la faja se extiende “hasta el sitio conocido con el nombre de "12 Millas" o "Swamp Moth", al Norte de la ciudad de Limón” denotando este numeral, que la ciudad de Limón comprendía un territorio hasta el poblado de 12 Millas y que la zona urbana de la ciudad de Limón limitaba al norte con el poblado de Portete que también pertenecía al distrito O1 de la ciudad de Limón.

El agravante también fundamentó dicho agravio porque considera que Portete ya estaba ubicado en la zona urbana de la ciudad Limón porque este poblado estaba comprendido en el distrito O1 de Limón, según la División Territorial Administrativa de 1953 que aportó en autos y que manifiesta, fue publicada en el Diario Oficial la Gaceta 35 del 12 de febrero de 1953 (folio 36 de este legajo de apelación), según la imagen siguiente:

PROVINCIA DE LIMON	
(Población: 43.434 habitantes)	
	Cantón I.—LIMON (24.111 habitantes)
Distrito	Habitantes
I LIMON, Ciudad.—Barrios: Jamaica y Puerto Nuevo, Hospital, Santa Rosa, Cieneguita y Caseríos: Punta, Portete, Milla Una, Moin, Co-cal, Nueve Millas, Doce Millas o Swamp Mouth, Buenos Aires, Liverpool, Castro, Sandoval, Río Madre, Westfalia, Filadelfia Sur, Beverly, Filadelfia Norte, Trébol, La Bomba (Río Banano), Bananito, San Cecilio, Bonifacio o Penschurt, San Clemente, La Boca, Río Niñey, Río Cerere, San Juan, Thelia, Duruy, Pandora (La Estrella), Atalanta, Cahuita, El Hueco, (Blood), Playa Grande, Tuba Creek, Punta Cahuita, Puerto Vargas, Home Creek y Puerto Viejo (Old Harbour).	17.161

Figura 3
(folio 36 del legajo de apelación)

La fundamentación del alegato es improcedente, note el agravante que en la imagen consta que el distrito O1 del cantón de Limón también comprende poblados como, Doce Millas, Puerto Viejo, Punta Cahuita, Home Creek, Cahuita, entre otros; los cuales hoy en día no se



encuentran delimitados dentro de la zona urbana litoral del cantón de Limón.

También se rechaza este agravio porque en las actuaciones procesales en este procedimiento, se denota que el recurrente solicitó en otras instituciones información sobre la declaratoria de zona urbana (cuadrante urbano) del poblado de Portete de Limón, lo cual demuestra contrario a sus alegatos, que no existe un documento probatorio que demuestre su pretensión, al menos no se denota respuesta oficial alguna que respalde sus manifestaciones al respecto. Note el agravante, su probanza aportada en autos y que responden a las diligencias realizadas por su persona, ante el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU, según Oficio DU-UCTOT-140-2020 del 4 de junio de 2020 (folio 712 del tomo tercero) y en el cual, el jefe del Departamento de Urbanismo y el Encargado de la Unidad de Criterios Técnicos Operativos de Ordenamiento Territorial; ambos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, le informan que la Ley 9221 es reciente; que no se ha oficializado su reglamento; que el espacio territorial de Portete se encuentra dentro de un Plan Regulador Parcial vigente para el Cantón de Limón; y que deberá el promovente (Jerome Fait Monge) consultar “en la Municipalidad de Limón, tanto el Mapa de Zonificación como los reglamentos asociados” para obtener la “información sobre la delimitación y declaratoria de zona urbana (cuadrante urbano)” en el poblado de Limón del cantón primero del cantón central de la Provincia de Limón. Por tanto, este Tribunal debe rechazar este agravio al no contar con la prueba que acredite su manifestación.

Para un mayor ahondamiento en este tema, la Opinión Jurídica OJ-



090-2010 del 16 de noviembre de 2010 aclara:

[...]

Conforme a los pronunciamientos de la Procuraduría General de la República los límites del perímetro de las ciudades costeras, para efecto de la excepción prevista en el artículo 6 de la Ley 6043, han de entenderse restringidos a la extensión que presentaban las ciudades litorales a la fecha en que entró a regir la Ley 6043, sin posibilidad de ampliación, puesto que las áreas no abarcadas por ese perímetro quedaron afectas al dominio público. (C-002-1999 del 5 de enero de 1999). El Instituto Geográfico Nacional es el órgano competente para suministrar esas coordenadas conforme a su Ley constitutiva, N° 59 de 1936, artículos 1, 2 y 3 (oficio AAA-585-2002 del 17 de octubre de 2002 y dictamen C-080-2007 de 19 de marzo de 2007).

Además, en el dictamen C-105-96, del 1º de julio de 1996, la Procuraduría llamó la atención de que ese perímetro de ciudad costero no es extensivo "a toda la circunscripción territorial del distrito".

El ampliar los límites de una ciudad costera en concreto conlleva un acto de desafectación. Y, como es sabido los bienes demaniales sólo se desafectan por ley (Sala Constitucional N° 5026 de 16:21 hrs. del 27 de agosto de 1997; Sala Primera, N° 230-90; Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Primera, Nos. 7747 de 9:50 hrs. del 28 de mayo de 1985 y 9172 de 9:45 hrs. del 20 de enero de 1987; dictamen C-002-99 de 5 de enero de 1999; artículos 261 y 262 del



Código Civil).”

[...] (lo subrayado es propio)

Por lo tanto, también se rechaza su alegato referido a que el plano L-434-1963 “va más allá de los límites legalmente establecidos” porque no aporta algún elemento probatorio que defina el límite del polígono de este asiento catastral y que sea conforme con el artículo 1° de la Ley 2906.

En cuanto a que la finca de Limón 11182-B-000 tiene una situación consolidada y que por lo tanto existe “en un régimen de excepción creado por el legislador” y que no se encuentra afecta al numeral 6 de la Ley 6043 porque “la titulación de este tipo de terrenos debía tramitarse mediante el procedimiento dispuesto en la Ley N° 129 (sic) de julio de 1941”, sea a la Ley 139 del 14 de julio de 1941, Ley de Informaciones Posesorias. Este alegato se rechaza totalmente; reitera este Tribunal que las inexactitudes generadas por sobreposiciones totales de fincas o por doble titulación de terrenos, máxime si ese traslape se haya en zonas marítimo-terrestres, contienen una alta gravedad, porque desvirtúan la presunción de certeza jurídica que ostentaba la publicidad registral inmobiliaria y los títulos constitutivos de las fincas traslapadas.

Además, este aspecto, sobre la declaratoria de un mejor derecho de propiedad debe ser analizado en sede judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del Reglamento General del Registro Inmobiliario.

Resultando que la finca de su interés se encuentra en dicho supuesto



y así lo resolvió el *a quo*, observe el recurrente que la finca 11182-B, estaba traslapando con la faja de 200 metros contados desde la pleamar ordinaria pertenecientes a la finca de Limón 8283; empero al sustraerse el plano L-434-1963 de las contradicciones parcelarias; ahora esta finca 11182-B está traslapando con la misma faja de 200 metros contados desde la pleamar ordinaria, pero que esta vez afecta las áreas protegidas constitucionalmente por la zona marítimo terrestre de la Bahía de Portete; sin perjuicio que el nuevo levantamiento catastral realizado por el ICT incluya dicha sección 4 A.

Continuando con lo referido al artículo 6 de la Ley 6043 mencionado anteriormente y en cuanto a la aplicación retroactiva de la Ley argumentada por el recurrente, no observa este Tribunal que exista una “aplicación retroactiva” de la Ley 6043 y resultando que la reiterada jurisprudencia constitucional ha indicado que no se pueden ejercer actos de dominio, ni posesorios en los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre; y que el régimen que comprende a la milla marítima deviene desde tiempos coloniales; sus alegatos en este sentido, son rechazados porque no existe una aplicación retroactiva. Para un mejor entendimiento sobre la protección de este bien, previo al título que aduce el recurrente sobre la finca de Limón matrícula 11182-B-000; el Voto 454-2006 dictado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006 aclara:

[...]

VII.- DE LA DEMANIALIDAD DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COSTARRICENSE. La demanialidad de la zona marítimo-



terrestre no se estableció en la Ley número 6043 –como pareciera que considera el accionante–, sino que la misma tiene un origen anterior, que se remonta, inclusive, a los orígenes de la conformación de nuestro Estado costarricense. Así, a lo largo de la historia de la humanidad, se ha denotado la gran importancia económica, comercial y también de seguridad – para la defensa del territorio nacional– que tiene la costa para cualquier país u organización estatal. Así, en lo que respecta a nuestro país, desde la época colonial, el litoral ha permanecido destinado al uso público. En un principio, el área reservada era de una milla de ancho, por lo que se le conocía –y aún en nuestra época en algunos medios– como la "milla marítima"; según lo dispuso el precepto de la Real Cédula, del quince de octubre de mil setecientos cincuenta y cuatro, que se mantuvo vigente a lo largo de toda la legislación emitida en el siglo XIX. Así, la normativa de mayor relevancia en la regulación de la zona litoral costarricense inicia con la Ley número 162, de veintiocho de junio de mil ochocientos veintiocho, recién declarada la independencia de la Corona Española, y en la etapa de formación del Estado costarricense. En esta ley se estableció la reserva de una milla marítima en las costas de ambos mares, con lo que se recogió el precepto anterior de la época colonial – supra señalado–. Posteriormente, en el Código General de 1841 (promulgado en la época de Braulio Carrillo), además de la distancia de la zona que se regula, se resalta el carácter demanial del flujo y reflujo del mar y sus riberas. Asimismo, en la Ley número 7, de treinta y uno de agosto de mil ochocientos sesenta y ocho, se ratifica la "irrenunciabilidad" de los terrenos de la milla marítima, esto es, la imposibilidad de titular las tierras



de esta zona. Por su parte, en la Ley de Aguas, número 8, de veintiséis de mayo de mil ochocientos ochenta y cuatro, por primera vez se califica esta franja de tierra con la denominación de "zona marítimo terrestre", la que expresamente se afecta como bien demanial, esto es, como bien de dominio público, y en consecuencia, se incorpora al patrimonio nacional. El Código Fiscal de mil ochocientos ochenta y cinco, dispuso la prohibición de enajenar los terrenos comprendidos en una milla de latitud a lo largo de la costa de ambos mares. Ya en el siglo XX, la primera normativa a que hizo referencia la zona marítimo terrestre fue la Ley número 75, de treinta de agosto de mil novecientos veinticuatro, que reafirmó el carácter demanial de estas tierras, así como la imposibilidad de explotar y usufructuar de ellos. Por su parte, la Ley número 11, de veintidós de octubre de mil novecientos veintidós, precisó, con exactitud, su extensión, al delimitarla en mil setecientos sesenta y dos metros (medida que corresponde a una milla exacta), a partir de la pleamar ordinaria, y de quinientos metros a lo largo de ambos márgenes de los ríos. Esta medida se mantuvo hasta mil novecientos cuarenta y dos, en que a partir de las Leyes número 19, de doce de noviembre, y la Ley número 201, de veintiséis de enero de mil novecientos cuarenta y tres, se redujo su extensión, a doscientos metros para ambas costas; provocando así, las primeras desafectaciones de este bien, en relación a todos aquellos terrenos más allá de la determinación hecha, y su consecuente apropiación particular. Es decir, a partir de estas dos disposiciones y a excepción de los doscientos metros contados a partir de la pleamar ordinaria, el resto de los mil seiscientos setenta y dos metros dejaron de ser de dominio público desde el momento en que pudieron se



reducidos a dominio privado. Sin embargo, los terrenos contenidos en los doscientos metros exceptuados por las dos leyes precitadas, continuaron siendo bienes de dominio público, no reducibles a dominio privado por ser inalienables, imprescriptibles e inembargables. De manera que a partir de las leyes mencionadas, la zona marítimo-terrestre quedó demarcada con una extensión de doscientos metros contados a partir de la pleamar, que es la que actualmente tiene, manteniendo su carácter de bien demanial. Esta medida (de doscientos metros) junto con el carácter demanial de los terrenos allí comprendidos, se reafirmó en el entonces vigente artículo 7 de la Ley de Tierras y Colonización número 2825, de catorce de octubre de mil novecientos sesenta y uno, y se repitió en la Ley Forestal, número 4465, de veinticinco de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve y de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, número 4558, de veintidós de abril de mil novecientos setenta. Especial mención debe hacerse de la Ley número 4558, de veintidós de abril de mil novecientos setenta, por cuanto al tenor de lo dispuesto en su Transitorio III., se desafectaron ciento cincuenta metros de los doscientos metros, después de los primeros cincuenta metros contados a partir de la pleamar, al autorizarse a los particulares que hubiesen poseído por más de treinta años, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción, lotes o fincas en ese sector, a inscribirlos por medio del trámite de informaciones posesorias ante las autoridades jurisdiccionales (no administrativas). Esta ley tuvo una vigencia de diecisiete meses y dos días, por cuanto ante la gran cantidad de abusos que se cometieron al tenor de la vigencia de esta disposición, sea, del doce de mayo de mil



novecientos setenta, es que se derogó mediante Ley número 5602, de cuatro de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro, la cual entró en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta número 206, del catorce de octubre de mil novecientos setenta y uno. En la actualidad, la zona marítimo-terrestre o zona costera es regulada mediante la Ley número 6043, de dos de marzo de mil novecientos setenta y siete y su Reglamento, Decreto Ejecutivo, número 7841-P, de dieciséis de diciembre del mismo año, y es la primera que lo hace en forma específica, manteniendo su condición de bien demanial de la nación.

[...] [lo resaltado es propio]

Por las razones anteriores se rechaza su agravio referido la “condición consolidada” de la finca 11182-B pues aquel título constitutivo, ha perdido certeza jurídica por las inexactitudes e inconsistencias detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral del distrito O1 del cantón central de Limón. Además, todo el análisis cronológico expuesto en su escrito de apelación no encuentra sustento legal para demostrar lo que de forma reiterada insistió el recurrente sobre la aplicación retroactiva de las distintas normas citadas en los informes catastrales, por lo que deben rechazarse en su totalidad estos agravios. Sin mayor abundamiento, considera este Tribunal que el argumento jurídico para fundamentar este rechazo, es respaldado por la misma Procuraduría General de la República, quien al referirse al recurso y la ampliación de agravios ante esta instancia en su escrito aportado al legajo de apelación y que consta a folio 002, en forma contundente concluye:



“(…) 6) La zona inalienable del numeral 6 de la Ley 4558 de 22 de abril de 1970 ya había sido afectada a dominio público por la Ley 162 de 28 de junio de 1828. Su eficacia persiste para dirimir hechos previos a la impronta del artículo 20 de la Ley 6043, porque “las leyes y reglamentos continúan produciendo efectos jurídicos aún después de modificados o derogados, para regular aquellas situaciones jurídicas nacidas bajo su vigencia” (Sala Primera, sentencia 79-1989). Además, constituye una impronta o núcleo inamovible del demanio costero intangible para el legislador (Ley de Aguas 11 de 26 de mayo de 1884, art. 20; Ley de Aguas 276 de 26 de agosto de 1942, arts. 3.I, 70 y enunciado del Capítulo III; Ley 2825, art.7.b; Ley 4558 de 22 de abril de 1970, art.6; votos constitucionales 5210-1997, 2408-2007, 3113-2009, 8596-2013 y 10158-2013).

Por ende, al particular le corresponde demostrar la posesión decenal previa a la afectación de 1828 (voto constitucional 4587-97; Sala Primera, sentencias 352-2021 y 1453-2022). En este asunto, la posesión sobre la finca 7-11182-B **no** es previa a **1828**. El expediente 97-1970 aportado por la propia recurrente lo acredita (folios 564-602).

Recordemos que los bienes demaniales sólo se desafectan por ley (Código Civil, artículos 261 y 262; votos constitucionales 5026-97, 7294-98, 2988-99, 11346-2006, 2408-2007, 11155-2007, 3113-2009, 13367-2012 y 10158-2013; Sala Primera, sentencias 230-90 y 189-2011; Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Nos. 7747-85-I, 9172-87-I, 46-2009-IX, 190-2012-II, 84-2014-II), siendo improcedente la



vía reglamentaria, la resolución judicial o la actuación administrativa. (...)"

(lo subrayado en propio)

Así las cosas, esta instancia rechaza los agravios referidos a las violaciones a los principios de legalidad, reserva de ley y de irretroactividad, por las razones expuestas y al extracto del criterio citado supra; confirmando las conclusiones emitidas en los informes catastrales cuestionados por el apelante, los cuales, a la luz de lo transcrito del criterio de la Procuraduría, se encuentran ajustados a derecho, y que respaldan la resolución venida en alzada.

En este procedimiento de gestión administrativa se demostró de forma clara para este Tribunal la sobreposición de las fincas de Limón matrículas 23637 (plano catastrado L-2050757-2018); 38792 (plano catastrado L-720512-1987); 165796 (plano catastrado L-10186-1954); 11182 duplicado B (plano catastrado L-372395-1979); 16666 (plano catastrado L-773290-1988); 87315 (plano catastrado L-75661-1992); 84023 (plano catastrado L-152023-1993); y 7732 (plano catastrado L-57463-1963); los cuales demostró el Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentran traslapados con la sección 4A del plano catastrado L-434-1963. asociado y publicitado por la finca de Limón matrícula 8283.

Se aclara que no fueron las actuaciones procesales del recurrente los que extrajeron el plano L-434-1963 del traslape antes mencionado; sino la rogación de la representación del ICT sobre las inconsistencias contenidas en plano catastrado L-434-1963, según se ha reiterado;



por ello se rechazan los agravios en contra los funcionarios catastrales que realizaron informes y conciliaciones jurídicos catastrales, porque esa información no deviene de la actuación individual de un funcionario catastral determinado; sino que los resultados del informe catastral devienen del actuar de un equipo de trabajo dirigido y consolidado por el Registro Inmobiliario y del Registro Nacional, para lograr la declaración de zona catastrada de todo el territorio nacional, con las herramientas informáticas e insumos catastrales modernos para esa ejecución.

Cabe acotar que, a partir de la promulgación de la Ley 8154 del 27 de noviembre de 2001, Programa de Regularización del Catastro y el Registro, mediante Convenio de Préstamo número 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo (en adelante Ley 8154) y con la declaración de todo el territorio nacional como zona catastrada (Decreto Ejecutivo 30106-J del 28 de enero de 2002, se inició la compatibilización de la información publicitada por el anterior Registro de la Propiedad Inmueble con los datos publicitados por el Catastro Nacional, resultando que el objetivo es que el mapa catastral incluya inmuebles que estén debidamente identificados con un número predial y que publiciten su compatibilización o en su defecto, las inconsistencias detectadas en dicho proceso.

Note el recurrente que el distrito 01 Limón del cantón 01 de Limón de la Provincia 07 Limón, fue declarado zona catastrada mediante el decreto ejecutivo 42427-JP del 5 de marzo de 2020, publicado en el Diario Oficial La Gaceta 235 del 23 de setiembre de 2020; **esto implica que al momento de dictarse los informes catastrales el**



levantamiento catastral para la conformación del mapa catastral de este distrito, ha sido concluido y se encuentra debidamente oficializado (artículo 5 de la Ley del Catastro Nacional 6545) razón por la cual, al haberse declarado zona catastrada dicho distrito, la información catastral de los predios en cuanto a su ubicación y medida “se tendrán como ciertos y no podrán ser impugnados excepto por la vía judicial” (artículo 21 ibidem). Siendo tales informes la base de la resolución recurrida y que decretó la inmovilización de los asientos indicados en el considerando primero de esta resolución. De tal manera, que cualquier objeción a la conformación del mapa catastral y la correspondiente declaratoria de zona catastrada, debe ser discutida en vía judicial, como lo indica el artículo de previa cita.

En relación con lo anterior, la imagen subsiguiente muestra el montaje de los planos catastrados antes aludidos, en el cual se aprecia pacíficamente, la doble titulación de terrenos asociados con las fincas de Limón 23637, 38792, 165796, 11182-B-000, 16666, 84023, 87315, 7732, sobrepuestas -algunas total y otras parcial- con la sección 4A del plano catastrado L-434-1963 de la finca de Limón matrícula 8283 propiedad del Instituto Costarricense de Turismo; montaje que consta en el Informe Técnico Catastral con Oficio DRI-CTE-03-0139-2021 del 21 de abril de 2021, elaborado por la Licenciada Jessica Medina Quijano funcionaria del Sub Proceso Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario (informe completo de folios 1197 a 1216 y el montaje ilustrado precisamente en el folio 1213, todos visibles en el tomo cuarto del expediente de origen):

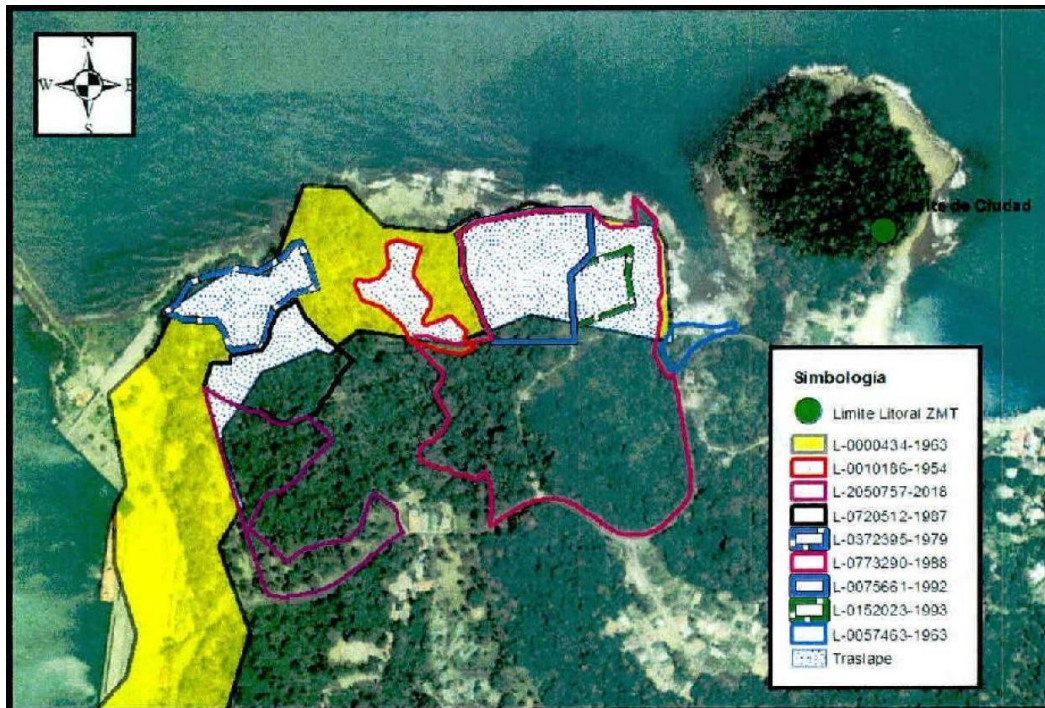


Figura 1
Montaje de planos en folio 1117 tomo 4

En cuanto a la finca de interés del recurrente, inscrita en el Partido de Limón 11182-B-000 y que publicita el plano catastrado L-0372395-1979, el siguiente montaje individualiza la sobreposición de este inmueble con la finca propiedad del Instituto Costarricense de Turismo de Limón matrícula 8283, precisamente en la sección 4A del plano catastrado L-434-1963, el cual consta en otro Informe Técnico Catastral con Oficio DRI-CTE-0346-2020 del 18 de noviembre de 2020 (informe completo de folios 1097 a 1120 y el montaje ilustrado precisamente en el folio 1117, todos visibles en el tomo tercero del expediente de origen):

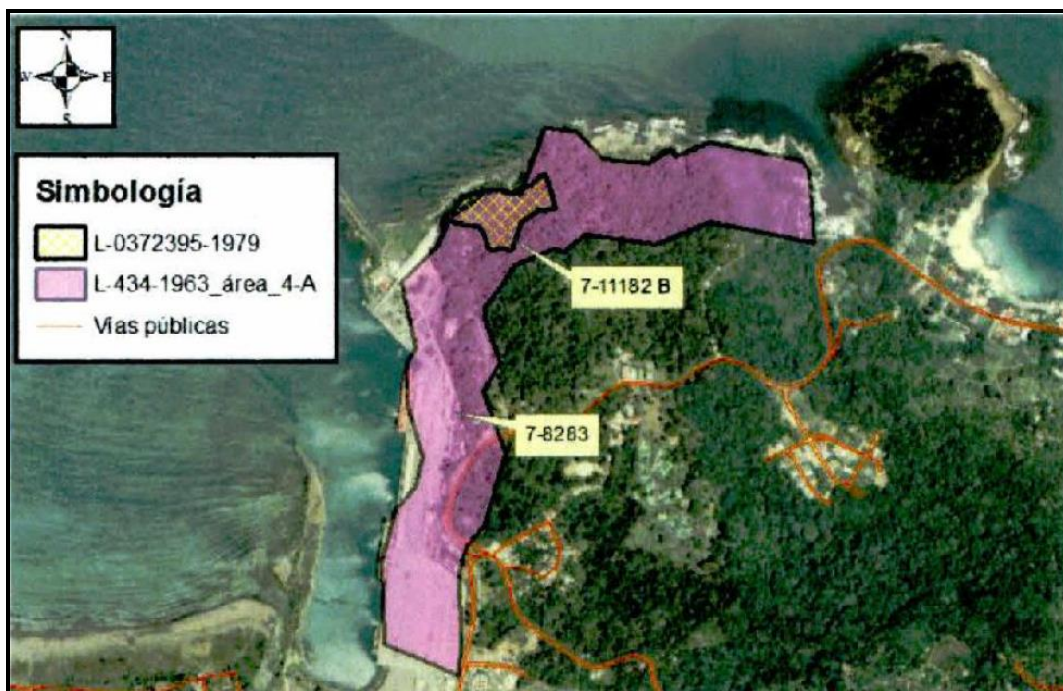


Figura 2
Montaje de planos en folio 1117 de tomo 3

Además, el segundo Informe Técnico Catastral que consta en autos con Oficio DRI-CTE-03-0139-2021 del 21 de abril de 2021 también suscrito por licenciada Jessica Medina Quijano (folios 1197 a 1216 del tomo cuarto); fue elaborado en una fecha posterior a la fecha en que se declaró zona catastrada al distrito 01 del cantón central de la provincia de Limón por medio del Decreto Ejecutivo 42427-JP del 5 de marzo de 2020, publicado en el Diario Oficial La Gaceta 235 del 23 de setiembre de 2020, lo cual brinda certeza jurídica y técnica acerca de la existencia de las contradicciones parcelarias expuestas por la funcionaria, quien además ratificó los informes suscritos y aportados en esta causa, a gestión del mismo recurrente, por medio del Oficio DRI-CTE-0216-2021 del 18 de junio de 2021 (folio 1403 del tomo cuarto) en el cual revalidó sus informes y explicó que las conclusiones de un informe técnico catastral elaborado por un ingeniero no pueden contener conclusiones jurídicas como las



pretendidas por el promovente (hoy recurrente en este legajo de apelación), siendo que además explicó que los informes técnicos aportados en autos “tienen como punto de partida la demarcación realizada por el Instituto Geográfico Nacional”

Lleva razón la licenciada Medina Quijano porque las conclusiones sobre contenidos jurídicos de fondo acerca de inexactitudes extrarregistrales e inconsistencias detectadas en este proceso no son competencia de la ingeniera, sino que dichas conclusiones deben ser dictados en las resoluciones de cada procedimiento conforme a lo establecido por el Reglamento General del Registro inmobiliario (vigente al día de hoy) o por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente a la fecha de inicio de este procedimiento).

El traslape entre fincas, no solo ha sido demostrado en autos por medio de los informes técnicos catastrales antes detallados, sino que han sido reconocidos por la representación del Instituto Costarricense de Turismo, y ratificado por el mismo recurrente, por medio del informe técnico topográfico que aportó (folios 1814 a 1819 del tomo quinto) y que fue elaborado y firmado digitalmente por el ingeniero topógrafo, Cesar Sancho Estrada, carnet IT-24169 que concluyó acerca de la sobreposición examinada en autos; por esta razón también se rechazan los alegatos referidos a los informes catastrales, ya que el mismo recurrente presentó un informe que ratifica la sobreposición antes expuesta.

Así las cosas, y de acuerdo con el análisis que se ha desarrollado a lo largo de esta resolución, la solicitud del recurrente de proceder con la



apertura de procedimientos disciplinarios contra los servidores del Departamento Técnico Catastral que elaboraron los informes técnicos catastrales y conciliaciones jurídicas catastrales, por desatender, según su parecer, el principio de irretroactividad de la ley; pues considera que no debe aplicarse el artículo 6 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre Ley No 6043 del 16 de marzo de 1977 y porque los ingenieros del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario utilizaron como insumo para sus montajes de planos, las delimitaciones de la zona de costa y amojonamientos de la zona pública del Instituto Geográfico Nacional el 22 de octubre de 2015, las cuales tampoco le son aplicables al inmueble 11182-B-000 por haber sido inscrito el 02 de octubre de 1971; debe ser rechazado por este Tribunal, ya que tal y como se explicó anteriormente, la resolución que autoriza incoar este procedimiento administrativo se dictó a las 11:00 horas del 13 de abril de 2020 (folio 84 del primer tomo) y consta que el distrito 01 Limón, del Cantón 01 Limón de la Provincia 07 Limón fue declarado zona catastrada mediante el Decreto Ejecutivo 42427-JP del 5 de marzo de 2020 que se publicó en la Gaceta 235 del 23 de setiembre de 2020; por lo que se colige con total claridad que la información utilizada en los informes cuestionados, deviene del proceso de levantamiento catastral y de conformación del mapa catastral del distrito donde se ubica la finca objeto de esta apelación. Note el recurrente que el proceso de levantamiento catastral está conformado por diversas etapas (Recopilación de antecedentes, conciliación de los asientos catastrales y registrales, exposición pública; actualización y mantenimiento del mapa, entre otros) en las que se obtiene información de muchas fuentes como la cartografía digital, ortofoto digital, información registral y catastral, mapas de vías públicas y otras; razón por la que no puede pretender el recurrente que



todo este proceso de conformación sea responsabilidad de las personas que elaboraron los informes a partir de la información que constaba en el mapa catastral de un distrito declarado zona catastrada.

Igualmente este Tribunal rechaza los agravios y las pretensiones del recurrente en cuanto a que deben modificarse la línea georreferenciada que permite delimitar la zona pública del sector examinado; o la capa de mojones georreferenciados digitalmente que permiten la delimitación de dicha zona pública, ya que lo pretendido obedece a las atribuciones que por imperio de Ley, le han sido conferidas al Instituto Geográfico Nacional y porque la capa de mojones y la línea georreferenciada donde inicia la zona pública, es una delimitación oficial que dicho Instituto ofrece como insumo para muchos entes públicos y privados que lo requieren, por ejemplo el Registro de origen para la conformación del mapa catastral del distrito O1 de Limón.

Además el agravante no presentó fundamentos normativos vigentes; o informes técnicos especializados, ni probanzas objetivas para demostrar la existencia de alguna inconsistencia en la demarcación oficial actual autorizada por el instituto Geográfico Nacional; resultando que dichas pretensiones contra la capa de mojones georreferenciados digitalmente y su correspondida línea de pleamar (línea donde inicia la zona pública), no pueden ser de recibo por la sede registral administrativa porque el principio de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) limita el actuar de todo ente público y en el caso de examen, el Registro Inmobiliario no puede ordenar al instituto Geográfico Nacional la modificación de ninguna demarcación



o delimitación oficial suscrita por dicho instituto; tome nota el recurrente que el instituto Geográfico Nacional, para cumplir los fines encomendados por ley, debe realizar funciones en diversas materias como la Topografía, Geografía, Cartografía, Geodesia, geodinámica, entre muchas otras, para delimitar no solamente la zona costera aludida en este proceso, sino también los límites fronterizos terrestres y marítimos del país; razón por la cual, se rechazan todos sus agravios en este sentido.

Lo anterior se ajusta con la delimitación realizada por el Instituto Geográfico Nacional y explicada claramente en el Informe Técnico Catastral con oficio DRI-CTE-03-0346-2020 (folio 1097 a 1120 del tomo tercero) y a la figura visible en folio 1111 del mismo tomo:



Figura 4
(folio 1111 del tomo 3)

Además, en su Oficio DRI-CTE-03-0174-2022 del 26 de abril de 2022, la ingeniera Medina Quijano, también a gestión del mismo recurrente, explicó:

[...]



- La conciliación de la ubicación del plano L-434-1963 se realiza conforme a los elementos catastrales aportados en el mismo. Este plano es georreferenciado de acuerdo con los insumos correspondientes a la cartografía oficial (hojas cartográficas y ortofotos) del Registro Inmobiliario y no conforme a lo establecido en el oficio N° 222 emitido por Fernando Mauro Rudín Rodríguez con fecha del 2 de setiembre de 1980, en el cual se establece el punto límite norte de la Ciudad de Limón. Es decir, la georreferenciación de dicho plano se basa en la conciliación de la información catastral respecto a la realidad física observada en los insumos cartográficos, el límite de la Ciudad de Limón sólo se señala en los informes para efectos de establecer hasta donde llega la línea digital georreferenciada que publicita el instituto Geográfico Nacional (IGN), la cual establece la delimitación de la zona pública de la zona Marítimo Terrestre. Cabe aclarar que para determinar el espacio físico del plano L-434-196, no se realiza ningún tipo de amarre de este último plano a la delimitación que se describe en el oficio N° 222 del IGN.

- Los informes realizados por mi persona solo exponen los datos de índole técnico, los cuales son fundamentados en la información pública que publicita tanto el Instituto Geográfico Nacional (IGN) como el Registro Inmobiliario a la fecha de realización de cada informe.

- La información expuesta en el Mapa Catastral del distrito O1 de Limón del cantón O1 Limon de la Provincia 7 de Limón es consecuente con la información publicitada, tanto por el Registro



Inmobiliario como por el IGN, dicha información se encuentra vigente y expuesta por medio de las plataformas digitales.

- Los documentos aportados por la parte y adjuntados dentro del expediente N° 2020-242-RIM son de índole jurídico y no técnico. Dentro de las manifestaciones aportadas no se encuentran insumos gráficos o alguna clase de material georreferenciado que se pueda valorar y que cambie lo expuesto en las conclusiones emitidas en cada informe.

[...] (lo subrayado es propio)

Además no existe duda para este Tribunal acerca la legitimidad que el Estado costarricense ha delegado al Instituto Geográfico Nacional por medio de la Ley 59 de Creación del Instituto Geográfico Nacional, entidad que posee la autoridad oficial en materia geodésica y de la representación espacial de la geografía de la República, extendiéndose su autoridad a las actividades de cualquier orden que tengan por origen los trabajos confiados a su cargo y por Ley 8905 que estableció que el Instituto Geográfico Nacional será la dependencia científica y técnica rectora de la cartografía nacional, destinada a la ejecución del Mapa básico oficial y la Descripción básica geográfica de la República de Costa Rica y a los estudios, las investigaciones o labores y el desarrollo de políticas nacionales de carácter cartográfico, geográfico, geodésico, geofísico y de índole similar que tenga relación con dichas obras, con el fin de apoyar los procesos de planificación.

Determina este Tribunal que los agravios del recurrente no descartan ni eximen, el traslape descubierto entre la finca de Limón matrícula 11182-B-000 y la finca de Limón matrícula 8283-000; ni el actual



traslape de la finca 11182-B-000 con áreas de la zona marítimo terrestre, según lo dictado en la resolución impugnada; y no logra desvirtuar el recurrente con sus agravios, la afectación subsistente de dicho inmueble sobre áreas de la zona marítimo terrestre.

También se rechaza su alegato referido a que la finca de su representada no se encuentra afecta al artículo 6 de la Ley 6043 y sustentado en un oficio del 29 de marzo de 2016, oficio DIG-0140-2016 dictado por la dirección del Instituto Geográfico Nacional el 29 de marzo de 2016, porque en él se le informa al recurrente que “NO es aplicable la normativa de la zona pública de la Zona Marítimo Terrestre” (folio 605 del tomo segundo del expediente de origen y 211 de este legajo de apelación) a su finca de Limón 11182-B, es decir el oficio claramente informa “la zona pública”, por lo que debe atender el recurrente que, a la fecha del dictado del oficio DIG-0140-2016, no se había extraído el plano catastrado L-434-1963 de la contradicción parcelaria expuesta; es decir que a la fecha del oficio, esos terrenos correspondían a la delimitación de la finca de Limón 8283 propiedad del ICT (una faja de 200 metros desde la pleamar ordinaria, según se explicó), razón por la cual, dicho oficio no le consolida o declara algún tipo de eximente a la finca 11182-B-000 en el presente dictado.

Igualmente sucede con el Oficio DRI-01-0072-2016 dictado por la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de febrero de 2016 (folio 606 del tomo segundo del expediente de origen y 210 de este legajo de apelación) y con el cual el recurrente pretende excluir la finca 11182-B-000 de la afectación a zona marítimo terrestre; note el agravante que el artículo 6 de la Ley 6043 dicta:



[...]

Artículo 6.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las zonas urbanas litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.

(Así reformado por el artículo 25 de la Ley marco para la declaratoria de zona urbana litoral y su régimen de uso y aprovechamiento territorial, N° 9221 del 27 de marzo del 2014)
[...] (lo subrayado es propio)

Se reitera que la faja de terreno de 200 metros contados desde la pleamar ordinaria y que, inicia en el límite norte de la zona urbana de la ciudad de Limón (Portete) nació por imperio de ley, por lo que no existen dudas que cualquier finca que se ubicara dentro de la sección 4-A del plano dicho cumple la condición dada por el artículo 6 ibidem, sea que no estarán afectas aquellas fincas “cuya legitimidad reconozcan las leyes”; por ello el dictado por la Dirección del Registro Inmobiliario en su momento se ajustó a los mecanismos de verificación con que se contaba en ese momento; situación que varía conforme se expuso en la resolución impugnada, donde claramente se indica que luego del Decreto Ejecutivo 42427 del 05 de marzo de 2020, se declara la zona en cuestión “zona catastrada”, como se ha explicado anteriormente en esta resolución; y es lo que hace que el Registro pueda contar con más insumos, y así lograr un mejor análisis técnico del polígono que describe el plano L-372395-1979 y concluir que a la finca del apelante le resulta aplicable la Ley No.



6043. Por lo que se rechaza este agravio por las razones indicadas.

Igualmente, resulta importante en este punto señalar, que los titulares registrales y partes legitimadas –si procede conforme a la realidad física y jurídica de cada inmueble– deberán contratar a los profesionales en topografía de su elección para que efectúen los nuevos levantamientos catastrales que procedan conforme a derecho, a fin de catastrar nuevos planos que se ajusten al principio de concordancia y así lograr las rectificaciones que se ajusten al mapa catastral del distrito O1 del cantón central de Limón.

En tal sentido, conforme a lo requerido en el expediente de origen, será la representación del Instituto Costarricense de Turismo, debidamente legitimada, quien deberá sanear la inconsistencia de la finca de Limón matrícula 8283 y les corresponderá a los titulares de las fincas de Limón matrículas 23637-000, 38792-000, 165796-000, 11182-B-000, 16666-000, 87315-000, 84023-000; sanear la publicidad de los asientos inmobiliarios referidos a las fincas de su titularidad, conforme a lo dictado por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario

De lo expuesto, se le reitera al agravante que la sobreposición de la finca con la zona pública y la zona restringida de la zona marítimo terrestre es clara y contundente, y sin eximentes legales; se logra determinar además, que los Informes técnicos catastrales se encuentran a derecho, que los antecedentes registrales poseen una inexactitud que el recurrente deberá dilucidar en la sede jurisdiccional correspondiente, si bien lo considera; por lo que resulta procedente la inmovilización de asientos registrales y catastrales ordenada en



autos, toda vez que no existe certeza acerca de la posesión pública y pacífica ejercida en un bien demanial, precisamente sobre la zona pública y la zona restringida de la zona marítimo terrestre, o bien, en la faja de doscientos metros de la milla marítimo terrestre, lo cual es contrario a derecho, según la normativa citada y analizada a lo largo de esta resolución.

Por último, en cuanto a la audiencia oral y privada requerida por el recurrente Jerome Fait Monge, en su condición mencionada; esta instancia rechaza esa solicitud dado que, se confirió dentro del legajo de apelación la audiencia de ley mediante resolución de las 14:17 horas del 22 de mayo de 2025, y el agravante no solo respondió la audiencia, sino que también expuso manifestaciones mediante cuatro escritos que presentó en diversos momentos procesales; todos en este legajo de apelación razón por la que este Tribunal asiente que existen abundantes manifestaciones de la parte recurrente, sumado al hecho que en este proceso las partes involucradas han aportado todas sus manifestaciones de forma documental, por lo que toda la información valorada por el Registro de origen como por esta instancia, ha sido presentada en esa forma, de manera amplia y clara, por lo que se considera innecesario la realización de una audiencia, cuando es abundante la documentación aportada en autos para el estudio y confrontación de los alegatos expuestos a lo largo del proceso sometido a conocimiento de este Tribunal.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Jerome Fait Monge, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de



suma de la empresa RASTAFA DE LIMÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-403812; contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de marzo de dos mil veinticinco, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Jerome Fait Monge, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa RASTAFA DE LIMÓN SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica 3-101-403812; contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de marzo de dos mil veinticinco, la cual en este acto se CONFIRMA. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 25/03/2026 03:29

Karen Quesada Bermúdez



Firmado digitalmente por
CELSO DAMIAN FONSECA MC SAM (FIRMA)
Fecha y hora: 25/03/2026 02:16

Celso Fonseca Mc Sam

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 24/03/2026 04:05
Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 25/03/2026 02:13

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 25/03/2026 08:40

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/CDFM/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53