

## CIRCULAR RIM-001-2015

- DE:** Lic. Marlon Aguilar Chaves  
Subdirector Catastral
- PARA:** Funcionarios de la Subdirección Catastral que tenga a cargo funciones de calificación y registración; y de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.
- ASUNTO:** Calificación de asientos de presentación relacionados con la Ley No. 9205, denominada Titulación en Inmueble Propiedad de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica.
- FECHA:** 28 de enero de 2015.

### CONSIDERANDO:

I.- Que el Registro Inmobiliario al formar parte de una institución del Estado está sujeto o autorizado únicamente para emitir los actos que el ordenamiento jurídico le confiere, conforme lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. Por lo que no podemos ejecutar actos que en forma expresa la ley, en el más amplio sentido, no nos autoriza.

II.- Que conforme lo establece la Ley número 6545 que es Ley del Catastro Nacional y el Decreto Ejecutivo No. 34331, Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, compete a la Subdirección Catastral, entre otras, la calificación, trámite e inscripción de los planos de agrimensura presentados por los profesionales de la agrimensura.

III.- Que el procedimiento de calificación y registración contenido en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional debe responder a una lógica técnica y jurídica; de forma tal que una vez registrado el documento devienen para él mismo, principios básicos como el de Seguridad y Publicidad, garantizándole al administrado que lo que publicitan los asientos catastrales responde al acto que se emitió.

IV.- Que el artículo 41 inciso b) de la Ley No. 3091 de 18 de febrero de 1963 reformada íntegramente por la Ley No. 5337 de 27 de agosto de 1973, dispuso el dominio de los territorios concedidos a la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) y que se plasman en el plano inscrito bajo el número L-1-1977 que se relaciona con la finca inscrita al folio real matrícula 96658 del Partido de Limón.

V.- Que a través de la Ley No. 9205, denominada: Titulación en inmueble propiedad de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, de 23 de diciembre de 2013, publicada en el Diario Oficial La

Gaceta No. 40, Alcance No. 4 del 26 de febrero del 2014, se autoriza la titulación de inmuebles en el Registro Inmobiliario de terrenos comprendidos dentro del asiento catastral L-1-1977, finca inscrita bajo la matrícula de folio real 96658 del Partido de Limón; siendo ésta una norma de carácter especial que permite esas titulaciones amparadas al procedimiento contenido en la Ley de Informaciones Posesorias, No. 139 y sus reformas.

**VI.-** Que el artículo primero de la Ley No. 9205 citada, autoriza la colaboración de las instituciones públicas en general para el fiel cumplimiento de los fines de esa ley con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Protección al Ciudadano de Requisitos y Trámites Administrativos, No. 8220, para que se constituye como una necesidad el dictar el procedimiento para la calificación de planos de agrimensura referidos a la finca del Partido de Limón, matrícula 96658.

**VII.-** Que a efecto de hacer operativo los alcances del artículo 8 de la Ley No. 9205; deberá el Instituto Geográfico Nacional, conforme al ámbito de su competencia, delimitar y demarcar no solo las áreas correspondientes a las comunidades de Barra de Parismina, Barra de Pacuare, Boca de Matina, Barra de Tortuguero, Barra de Colorado Norte, Barra de Colorado Sur y Pueblo de Moín, donde al amparo de la referida ley han quedado desafectados del dominio público, los ciento cincuenta metros de la zona marítimo terrestre sino los 15 metros a orillas del sistema de canales principales y secundarios que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado, actuación técnica que este Registro está a la espera de recibir por parte de aquella institución para el marco de calificación.

**VIII.-** Que el artículo 8 inciso g) del Decreto Ejecutivo número 35509, que es Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; establece que corresponde a la Dirección del Registro Inmobiliario emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia catastral y registral. Lo anterior, dentro de los límites que la lógica y la racionalidad imponen, por cuanto los actos deben estar ajustados a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley número 6227, que es la Ley General de la Administración Pública.

**IX.-** Asimismo, el artículo 102 de la Ley General de Administración Pública establece en su inciso a), que el Superior Jerárquico tiene la potestad de: "*Dar órdenes particulares, instrucciones o circulares sobre el modo de ejercicio de las funciones por parte del inferior...*", estando contenidas dentro de éstas la emisión de circulares como la presente, la cual tiene como finalidad aumentar el rendimiento del trabajo mediante indicaciones de los medios que se deben usar en el ejercicio de la función.

**X.-** Mediante resoluciones administrativas interlocutorias dictadas por la Subdirección Catastral, se remitieron en consulta a la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica y al Ministerio de Ambiente y Energía, asientos de presentación en trámite de inscripción con el

encuentra bajo estudio por parte de la Sala Constitucional, ya que fue interpuesta una Acción de Inconstitucionalidad contra dicha norma legal, por lo que cualquier decisión final sobre los terrenos antes descritos, se encuentra suspendida hasta la resolución de la misma”.

**XIII.-** Que de las respuestas dadas, tanto por la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica como del Ministerio del Ambiente y Energía, concretamente el Sistema Nacional de Áreas de Conservación, se desprende que es innecesario seguir remitiendo documentos en consulta a esas instituciones, en virtud de la imposibilidad de dar aprobaciones referentes a planos de agrimensura.

**XIV.-** No obstante, al no ser el Registro Inmobiliario el ente competente para determinar los territorios que se encuentran dentro de las áreas del Patrimonio Natural del Estado (PNE), de zona marítimo terrestre y los administrados por la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, no podrá accederse a la registración de planos que correspondan a derechos de uso, concesiones, arrendamientos e informaciones posesorias, hasta tanto no existan los estudios técnicos a cargo del Sistema de Áreas de Conservación (SINAC), que permitan alcanzar los objetivos de la Ley No. 9205, tal y como lo dispone su Transitorio III, y en consecuencia el cumplimiento por parte de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica en la elaboración del respectivo reglamento para el otorgamiento de concesiones; insumos que deberán estar, necesariamente, al alcance de la Subdirección Catastral para su proceso de la calificación de planos.

**XX.-** Conforme a lo anterior, se hace necesario dictar el procedimiento a seguir por parte de la Subdirección Catastral respecto a planos de agrimensura que se localicen dentro de los límites de la finca del Partido de Limón matrícula 96658, y referidos al plano catastrado número L-1-1977.

Por tanto, **SE RESUELVE:**

**PRIMERO. PLANOS PARA INFORMACIÓN POSESORIA.**

- i. Los planos de agrimensura que se refieran a derechos de posesión sobre la finca matrícula de folio real 96658 del Partido de Limón, deberán consignar la respectiva inscripción registral y la relación de antecedentes catastrales al plano inscrito número L-1-1977, indicando en forma expresa que es propiedad de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) y el nombre del poseedor, así como las notas técnicas a las que alude el artículo 77 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.
- ii. Por no contarse con la certificación oficial de las áreas correspondientes al Patrimonio Natural del Estado, (PNE) por parte del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) ni la delimitación de los poblados

Objetivo de que se indicara la procedencia de inscribir dichos asientos catastrales, toda vez que la citada norma especial, deja claro la imposibilidad de titular inmuebles ubicados dentro de áreas consideradas parte del demanio costarricense, del Patrimonio Natural del Estado, contiguas al sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado, las áreas silvestres protegidas, los humedales o cualquier otro bien de dominio público o afecto a un fin público por disposición normativa.

**XI.-** Que mediante el Oficio número SINAC-AL-681 de 19 de setiembre de 2014, suscrito por la licenciada María de los Ángeles Gómez Zúñiga, Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio de Ambiente y Energía, se indica en lo que es de interés: *“Por lo anteriormente indicado, tanto por el Área de Conservación Tortuguero como por el Área de Conservación La Amistad Caribe, y en vista de que existe una acción de inconstitucionalidad contra la Ley No. 9205, “Titulación en inmueble propiedad de la Junta Administrativa Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA)”, la cual no ha sido resulta, no se recomienda realizar pronunciamiento final sobre la autorización de las citas de presentación que se ubiquen dentro de la finca matrícula de Folio real No. 96658-000, finca de JAPDEVA”.* (sic). En la misma línea se manifiestan los oficios números SINAC-ACLAC-PNE-071 de 03 de setiembre de 2014, suscrito por el Geógrafo Francisco Domínguez Barros, funcionario de Cuencas Hidrográficas y Recurso Hídrico del Área de Conservación La Amistad y los oficios ACLAC-AL-174-2014, de 24 de setiembre del 2014 y ACLAC-AL-209-2014, de 27 de octubre de 2014, suscritos por la Asesora Jurídica Magdalena Melegati, del Área de Conservación La Amistad Caribe, funcionarios que atendiendo las consultas de las presentaciones 2014-60678, 2014-60679, 2013-92971, 2013-92978, 2014-71929, 2014-67916, 2014-79492, 2014-80270, 2014-81836 y 2014-34669 manifiestan: *“1. Que dicha Ley en su artículo 2, deja condicionada la aplicación de la misma, a la realización de los estudios técnicos correspondientes por parte del Ministerio de Ambiente y Energía para determinar las Áreas que constituyan Patrimonio Natural del Estado, una vez delimitadas las áreas que no forman parte de este patrimonio, las personas poseedoras podrán titular. Se desprende entonces que debe cumplirse primero con la delimitación del Patrimonio Natural del Estado, y hasta que este trabajo culmine, es que podrán las personas poseedoras iniciar los procesos de titulación. 2. Además debe tomarse en consideración que esta ley actualmente se encuentra impugnada ante la Sala Constitucional, por tanto corresponde esperar el dictado de la sentencia definitiva. En consecuencia y con fundamento en los argumentos señalados considera esta Area de Conservación que no es procedente autorizar los planos que se ubiquen dentro de la finca propiedad de Japdeva inscrita a Folio Real 96658 del partido de Limón”.*

**XII.-** Que en igual sentido, las licenciadas Badra Ma. Núñez Vargas y Giselle Mora Arce, Abogada y Jefe del Departamento Legal a.i. de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA), en Oficio AL-276-2014-SJ, de 14 de julio de 2014, indica en lo que es de importancia para el presente caso: *“Sin embargo actualmente, la referida Ley 9205, se*

desafectados por la Ley No. 9205, la inscripción de cualquier documento que describa derechos posesorios resulta improcedente, debiéndose indicar tal situación como defecto.

- iii. Los planos de agrimensura que se presenten para estos efectos no podrán exceder la superficie de las 300 hectáreas.

## **SEGUNDO. PLANOS EN ZONA MARITIMO TERRESTRE.**

- i. Los planos de agrimensura que se refieran a derechos de concesión, sobre la finca matrícula de folio real 96658 del Partido de Limón, deberán consignar la respectiva inscripción registral y la relación de antecedentes catastrales al plano inscrito número L-1-1977, indicando en forma expresa que es patrimonio de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) y el nombre del concesionario.
- ii. Por no contarse con la certificación oficial de las áreas correspondientes al Patrimonio Natural del Estado, (PNE) por parte del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), ni de la delimitación y demarcación de los poblados las áreas correspondientes a las comunidades de Barra de Parismina, Barra de Pacuare, Boca de Matina, Barra de Tortuguero, Barra de Colorado Norte, Barra de Colorado Sur y Pueblo de Moín, y los Canales principales de Barra del Colorado y Moín, la inscripción de cualquier documento que describa dichos derechos, resulta improcedente, debiéndose indicar tal situación como defecto.
- iii. Los planos de agrimensura que se presenten para estos efectos deberán contar con el visto bueno del Instituto Geográfico Nacional, en cuanto a la demarcatoria de esta zona.

## **TERCERO: PLANOS PARA PERMISO DE USO.**

- i. Los planos de agrimensura que se refieran a permisos de uso sobre la finca matrícula de folio real 96658 del Partido de Limón, deberán consignar la respectiva inscripción registral y la relación de antecedentes catastrales al plano inscrito número L-1-1977, indicando en forma expresa que es propiedad de la Junta Administrativa Portuaria de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica (JAPDEVA) y el nombre del administrador correspondiente y el permisuario.
- ii. Por no contarse con la certificación oficial de las áreas correspondientes al Patrimonio Natural del Estado, (PNE) por parte del Sistema Nacional

de Áreas de Conservación (SINAC), ni el Reglamento a la Ley No. 9205, la inscripción de cualquier documento que describa permisos de uso resulta improcedente, debiéndose indicar tal situación como defecto.

#### **CUARTO: PLANOS DE FINCAS INSCRITAS.**

- i. Cuando se presenten planos de fincas inscritas situadas dentro del polígono del plano catastrado L-1-1977, el registrador catastral deberá verificar que la finca a la que se refiere el plano presentado, haya nacido con anterioridad a la creación de la finca matrícula de folio real 96658 del Partido de Limón, en cuyo caso será procedente la registración, siempre y cuando otro defecto no lo impida.
- ii. En los casos de planos correspondientes a fincas originadas mediante diligencias de información posesoria, con posterioridad a la creación de la finca matrícula de folio real 96658 del Partido de Limón, indicará tal situación como defecto e informará mediante correo interno a la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, para que proceda como corresponda.
- iii. En los casos de planos que se refieran a fincas inscritas con anterioridad a la inscripción finca 96658, que pretendan rectificar en aumento su cabida, serán aplicables las disposiciones de los artículos 22 de la Ley del Catastro Nacional, y/o 13 y 14 de la Ley de Informaciones Posesorias. Para aquellas fincas nacidas con posterioridad a la creación de la finca matrícula 96658 se deberán aplicar las disposiciones de la Ley 9205 respecto de sus excedentes de cabida.



*[Handwritten signature]*