

DIRECTRIZ-DRI-003-2018

De: M.Sc. Oscar Rodríguez Sánchez
Director Registro Inmobiliario

Para: Subdirección Registral, Coordinación General, Jefes de Registradores, Asesoría Jurídica, Asesoría Técnica, Registradores, Reconstrucción de Documentos e Índice.

Asunto: Cancelación de concesiones de Zona Marítimo Terrestre.

Fecha: 21 de setiembre del 2018

V.Bo. Director

CONSIDERANDO

Primero: Que el derecho de propiedad sobre la zona marítimo terrestre la tiene el Estado. A las municipalidades les corresponde en términos de los artículos 3 y 4 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, la administración del sector costero, comprendido dentro de su jurisdicción, y su usufructo.

Segundo: Que es competencia de las municipalidades velar por el cumplimiento de las normas referentes al dominio, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre que es ley N° 6043 del 02 de marzo de 1977.

Tercero: Que las municipalidades son las facultadas legalmente a otorgar concesiones para el uso privado y disfrute de los terrenos ubicados dentro de la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre; según lo indica la ley dicha en los artículos 39, 40 y 41.

Cuarto: Que la Ley N° 6043 establece en el **artículo 52 las causales de extinción** de las concesiones y en el **artículo 53 indica las causales de cancelación** de estas.

Quinto: Que el artículo 56 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre textualmente indica: *“Extinguida una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.”*

Por otro lado; el artículo 80 del Reglamento a la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre en lo que interesa señala:

*“Toda **cancelación** de concesiones que decida una municipalidad (...) enviará copia de la resolución administrativa emitida al Instituto correspondiente y al interesado, y **lo comunicará formalmente mediante Resolución considerada**, extendida por la Secretaría Municipal, al Registro General de Concesiones **para que se proceda a dejar sin efecto la inscripción correspondiente.**”* (La negrita no es del original).

Sexto: Que el Código Civil en su artículo 450 establece que sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por ley para este efecto. En concordancia con los artículos 83 y 84 de la ley N° 6043.

Todo lo dicho a su vez es concordante con el principio de paralelismo de las formas, el cual supone que aquello que fue creado o solicitado mediante una forma específica, ha de ser eliminado o modificado a través del mismo mecanismo, situación que queda clara en el entendido que tanto el Código Civil como la Ley de Zona Marítimo Terrestre apuntan como documento idóneo a la protocolización de los acuerdos tomados por el Concejo Municipal; convirtiéndose de esta forma, y para este caso en particular; la escritura pública o bien la protocolización de piezas los medios aptos para acceder a la publicidad registral.

Sétimo: Que de conformidad con lo indicado en el artículo 53 de la Ley N° 6043 y el artículo 80 del Reglamento a esa misma ley; las municipalidades se encuentran facultadas para la cancelación de concesiones

Octavo: Que el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, Ley N° 6545 del 25 de marzo de 1981; establece en lo que interesa que: *“... Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional.”*

Por otro lado, el artículo 86 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, N° 34331; indica: *“Procedencia. Procederá la cancelación de la inscripción de un plano de agrimensura debidamente Catastrado, en los siguientes casos:*

a. Cuando lo solicita la parte legitimada; (...)”

De los artículos indicados, se desprende que los efectos jurídicos de los asientos catastrales inician con la inscripción en el Catastro Nacional y se mantendrán hasta que el mismo haya sido cancelado a gestión de parte.

Que no ha existido un criterio uniforme en la publicidad registral que se brinda a la cancelación o extinción de la concesión, de manera que en algunos casos se procede a la desinscripción de la misma y en otras se revierte la titularidad a la municipalidad respectiva.

POR TANTO:

De conformidad con las facultades contenidas en el artículo 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; que es Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas; además de los artículos 6 y 8 inciso g) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; que es Decreto N° 35509-J del 30 setiembre del 2009; y en aras de mantener un criterio uniforme en la cancelación de las concesiones en zona marítimo terrestre se dispone:

Primero: La cancelación o extinción de una concesión debe ser presentada al Diario de este Registro, cumpliendo con todas las formalidades establecidas al efecto y acatando lo dispuesto en los artículos 49, 50 y 51 del Reglamento del Registro Público.

Segundo: Para cualquiera de las causales de cancelación o extinción indicadas en los artículos 52 y 53 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043; se debe realizar la protocolización del acuerdo del Concejo Municipal en el que se solicite expresamente al Registro Inmobiliario (conforme al principio de rogación), ya sea la desinscripción total de la concesión de conformidad con lo indicado en el artículo 80 del Decreto Ejecutivo N° 7841-P; o bien, que la concesión continúe inscrita a nombre de la municipalidad, apegándose ésta a lo indicado en el artículo 53 y 56 de la Ley N° 6043.

Tercero: La desinscripción de la concesión implicará la cancelación del plano de agrimensura y así será anotado al margen del asiento catastral.
Para hacer efectiva dicha solicitud deberá el registrador; una vez inscrito el documento, remitirlo mediante nota a la Dirección del Registro Inmobiliario.

Cuarto: En la inscripción de documentos de cancelación o extinción de concesión, debe dar fe el notario de que se realizó la consulta previas de conformidad con el artículo 80 del reglamento de la Ley 6043.

Quinto: Para efectos de cancelación de concesiones en el Polo Turístico de Papagayo, se aplicará la presente directriz en el entendido que el ente legitimado será el ICT.