MUNICIPALIDAD DE GARABITO

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA Nº 049

SEDE MUNICIPAL

06 DE AGOSTO, 2025

05:30 P.M.

DIRECTORIO:

NÉSTOR MATA RODRÍGUEZ — **PRESIDENTE**

YORGINA UREÑA ARLEY — **VICEPRESIDENTA**

REGIDORES PROPIETARIOS:

FREDDY GILBERTO CASTRO AGUERO

REINER OBANDO ENRIQUEZ

RONALD SANDÍ CAMBRONERO

REGIDORES SUPLENTES:

GREIVIN EDUARDO MOSCOSO JIMENEZ

LUIS DANIEL ROMAN DURAN.

SINDICOS PROPIETARIOS:

MARIA DEL ROSARIO SERRANO CHINCHILLA

SINDICOS SUPLENTES:

THOMAS BRICKER GHORMLEY HESSELL

EDWARD ANTONIO ARGUEDAS RAMOS

FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

SR. FRANCISCO GONZÁLEZ MADRIGAL

Alcalde Municipal

LIC. ANDRÉS MURILLO ALFARO

Asesor Legal del Concejo

LIC. XINIA ESPINOZA MORALES

Secretaria del Concejo

MIEMBROS DEL CONCEJO AUSENTES:

YANINI LARA MAROTO

Regidora Suplente

LUIS RENATO SEGURA VENEGAS

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * AUDITOR INTERNO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR *

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * SECRETARIA DE CONCEJO * JACO, PUNTARENAS *

MUNICIPALIDAD DE GARABITO

Regidor Suplente

JUNIER VILLAGRA SOLIS

Regidor Suplente

KEYLA TATIANA MURILLO ALPIZAR

Síndica Suplente

DANIELA ROMERO PINEDA

Síndica Propietaria

LUIS DIEGO GONZALEZ IRIAS

Síndico Propietario

AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON CINCO MINUTOS

INICIA LA SESIÓN.

TEMA ÚNICO A TRATAR:

OFICIO ALCM-016-2025 DEL ASESOR LEGAL, CON RELACIÓN AL INFORME DE AUDITORÍA PEFS-AIMG-AD-008-2025 "SOBRE SERVICIO PREVENTIVO DE ADVERTENCIA Y OBSERVACIONES, ACERCA AL DEBIDO PROCESO EN ACTUACIONES RELACIONADAS EN APERTURAS DE CALLES Y DEMOLICIONES EN PROPIEDAD PRIVADA."

COMPROBADO EL QUÓRUM INICIA LA SESIÓN, A LAS 17:31PM.

La presente Sesión Extraordinaria se lleva a cabo de conformidad con el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Garabito en Sesión Ordinaria N°.075, **ARTÍCULO III: CORRESPONDENCIA RECIBIDA DEL CONCEJO MUNICIPAL, punto 4),** celebrada el 28 de julio del 2025, notificado mediante oficio **S.G.390-2025** de fecha 29 de julio de 2025, para tratar como tema único: "**OFICIO ALCM-016-2025 DEL ASESOR LEGAL, CON RELACIÓN AL INFORME DE AUDITORÍA PEFS-AIMG-AD-008-2025 "SOBRE SERVICIO PREVENTIVO DE ADVERTENCIA Y OBSERVACIONES, ACERCA AL DEBIDO PROCESO EN ACTUACIONES RELACIONADAS EN APERTURAS DE CALLES Y DEMOLICIONES EN PROPIEDAD PRIVADA."** .....

Dicho oficio **ALCM-016-2025**, suscrito por el Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – dice literalmente lo siguiente: "Sobre la auditoria PEFS-AIMG-AD-008-2025, que versa sobre observaciones acerca del debido proceso sobre aperturas de calles y demoliciones de en propiedad privada. .....

1- Indica la auditoria que recibió una denuncia en marzo del 2025, relacionadas con invasión a la

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * AUDITOR INTERNO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * SECRETARIA DE CONCEJO * JUNTA DIRECTIVA

propiedad privada y demoliciones de edificaciones, sin respetar el debido proceso, en el sector de **playa herradura, playa azul y el peñón de Guacalillo**.

2- Indica la auditoria que recibió una denuncia en junio del 2025, relacionadas con invasión a la propiedad privada y demoliciones de edificaciones, sin respetar el debido proceso, en el sector de faro escondido.

3- Indica que en el mes de junio recibió otra denuncia con tentativa de invadir propiedad privada en playa blanca.

Sobre este particular debo indicar que la siguiente auditoria no indica que este protegida por el deber de confidencialidad y la misma carece de sustento probatorio, es decir, no se adjunta una prueba que sustente invasión a la propiedad privada, ya que indica que la auditoria está en desarrollo. Dentro del criterio que emite la auditoria indica que el tema versa sobre la inviolabilidad de la propiedad privada, el respeto al debido proceso para la apertura de calles públicas que darían acceso a playas de dominio público o demolición de obras en propiedad privada.

Por lo que procedo por medio de mi criterio jurídico a indicar los siguientes términos de mi criterio.

1- Explicación de la propiedad privada.

2- Debido Proceso para demoliciones en propiedad privada a falta de permiso de construcción.

3- Explicación de la ZMT, demoliciones en zona marítimo terrestre e inscripciones con título de propiedad en la ZMT.

I. SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA

El derecho a la propiedad privada en Costa Rica, esta tutelado en el ordinal 45 de la Carta Magna, que en su tanto reza:

ARTÍCULO 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

De la normativa transcrita, se desprende que solo mediante una ley con votación calificada de los diputados puede ponerse limitaciones a una propiedad privada tales como expropiación o bien la función social que cumple la propiedad privada en el numeral 40 de la Ley de Planificación Urbana, que son leyes que pueden

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
AUDITOR INTERNO
FISCALIZACIÓN SUPERIOR
SECRETARIA DE CONCEJO
JACO, PUNTARE

Limitar una propiedad privada.

El estado costarricense reconoce el derecho a la propiedad a título individual, lo que supone no solo un deber del Estado de crear los mecanismos que permitan al particular el uso y disfrute pleno de ese derecho; sino que, además, le obliga a abstenerse de realizar toda acción que se dirija a anular el contenido esencial del mismo si no ha efectuado la indemnización correspondiente.

El derecho de propiedad "... se define como el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el propietario, y conceptualizándose como facultades de uso, goce y disfrute del bien, por lo que toda limitación que traspase el límite del contenido normal significa expropiación" (Resolución No. 3617-94 de las quince horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro)

Con la definición anterior la Sala Constitucional hace una observación implícita en el sentido de que el derecho de propiedad no es irrestricto. Por el contrario, es posible que se encuentre sujeto a concretas limitaciones, sin que estas resulten inconstitucionales, siempre que sean proporcionales y razonables, y no vacíen el contenido esencial del derecho, además de que para imponerlas debe cumplirse con los requisitos que el constituyente estableció en el texto 45 citado. La teoría de los derechos fundamentales ha ido en constante evolución, de ahí que se ha aceptado la tesis anterior de que los mismos no son irrestrictos, sino que son susceptibles de limitaciones por razones de interés social, interés público, por lo que se habla ahora de la *"función social de la propiedad"*.

II. SOBRE EL DEBIDO PROCESO PARA DEMOLICIONES EN PROPIEDAD PRIVADA A FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Que conforme al artículo 74 de la Ley de Construcciones, toda obra temporal o definitiva requiere licencia temporal.

Artículo 74.- Licencias. Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente.

Así mismo, el artículo 87 de la Ley de Construcciones, permite a los Gobiernos Locales realizar cualquier inspección sobre permisos de construcción.

Artículo 87.- La municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción, así como sobre el uso que se les dé. Además, tendrá la misión de vigilar la observancia de los preceptos de esta Ley.

Y conforme al artículo 93 siguientes y concordantes del mismo cuerpo normativo, regula las obras que mediante una inspección se constatan que no tienen licencia avalada por el Gobierno Local, determinando el debido proceso para demolición de obra.

Artículo 93.- Cuando un edificio o construcción o instalación ha sido terminado sin licencia ni proyecto aprobado por la Municipalidad y sin que se haya dado aviso a ésta de la terminación de la obra, se levantará una información, fijando al propietario un plazo improrrogable de treinta (30) días, para que dé cumplimiento a lo estatuido en esta Ley y Reglamento, presentando el proyecto, solicitud de licencia, etc.

Artículo 94.- Si pasado el plazo fijado, el propietario no ha dado cumplimiento a la orden anterior, se le levantará una nueva información la que se pondrá de acuerdo con el artículo sobre Renuencia y se fijará un último plazo, oyendo al interesado.

En cuanto al segundo plazo es discrecional, no siendo menor a 10 días hábiles.

Artículo 95.- Si el propietario presenta el proyecto respectivo y una vez que sea aceptado, la Municipalidad comprobará si la obra ha sido ejecutada de acuerdo con él y si ambos satisfacen los requisitos exigidos por esta Ley y su Reglamento sometiéndolo a las pruebas necesarias.

Artículo 96.- Si no se presenta el proyecto o no se hacen las modificaciones ordenadas, la Municipalidad ordenará la destrucción de las partes defectuosas o la hará por cuento del propietario. En ningún caso autorizará el uso de la construcción y si está en uso, impondrá multa por esta causa y dispondrá la desocupación y clausura de ella.

Artículo 97.- La persona a la que se haya aplicado una sanción puede manifestar su inconformidad. Se tomará en cuenta su gestión si la hace en un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha en que se levantó la información. Si se toma en cuenta la inconformidad, la Municipalidad nombrará uno de sus técnicos, o a un técnico ad-hoc, diferente del que impuso la sanción, para que estudie el caso y, en vista de su dictamen técnico sólo puede resolver el Colegio de Ingenieros.

Por lo que el estado tiene su potestad de imperio, para llevar a cabo demoliciones de abras en propiedades privadas siguiendo este debido proceso, regulado mediante ley especial y el cual es diferente al proceso de demolición en la zona marítimo terrestre, que se regula por la ley de Zona Marítimo Terrestre, lo cual detallare en el punto 3 y es completamente diferente a este proceso.

III. SOBRE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

Desde los primeros años vida independiente, tanto en la Ley No. 162 del 28 de junio de 1828 y el

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * AUDITOR INTERNO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR

MUNICIPALIDADES DE ... * SECRETARIA DE CONCEJO * JACÓ, PUNTARENAS

MUNICIPALIDAD DE GARABITO

Reglamento General de Hacienda, como en el Código General de 1841, se atribuye a esta zona la característica de demanialidad.

En este sentido, y según lo cita la Procuraduría General de la República en **Opinión Jurídica No. 006-J de 14 de enero de 2005, nuestra Sala Constitucional en Voto No. 447-1991 de las 15:30 horas del 21 de febrero de 1991, afirmó que:**... El carácter demanial de la zona marítimo terrestre (o ribera marina como se le denominó antiguamente) se reconoce desde tiempo inmemorial, y el Derecho Romano mismo recoge ese status, como **"res communes" y "extra comercium"**. En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter público de esa franja, como una prolongación de la propiedad del Estado en la zona marina adyacente al territorio nacional, en la que ejerce su soberanía. ... Así quien pretenda por medios no autorizados ejercer un uso privativo de esa zona tendrá vedada la posibilidad de consumarlo, pues es aceptado también, desde tiempo inmemorial que se trata de bienes imprescriptibles en favor de particulares y que están fuera del comercio. ..."

Desde su inicio, la longitud de este bien demanial ha sufrido varias modificaciones, siendo que originalmente se la conocía como la milla marítima y tenía una medida de 1627 metros a partir de la pleamar ordinaria, fijada por la **Ley No. 11** de 22 de octubre de 1922. Luego, mediante varias desafectaciones legales se disminuye a doscientos metros en ambos litorales (**Leyes Nos. 19 de 12 de noviembre de 1942 y 201 de 26 de enero de 1943**). Posteriormente, mediante el artículo 7 de la **Ley No. 2825** de 14 de octubre de 1961 (Ley de Tierras y Colonización) se mantiene esa longitud de la zona inalienable y no susceptible de adquirir por denuncio o posesión. No obstante, se permitió a quienes tuvieren un título legítimo, adquirir los terrenos ubicados en el área de la zona, es decir, exceptuando los terrenos comprendidos en los 200 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares y en los 50 metros de ancho a lo largo de ambas márgenes de los ríos navegables. Bajo la vigencia de esta Ley, se utiliza la zona marítimo terrestre mediante contratos de arrendamiento otorgados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización, conceptualizándola como parte de la "Propiedad Agrícola del Estado".

Es por lo anterior que los contratos celebrados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) comenzaron a abarcar todo tipo de campos; como el turístico, industrial y de recreo, y por ello mediante la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, (**Ley No. 4558 de 22 de abril de 1970**), se transfiere parte de su competencia hacia otros entes, cuya especialidad en la materia les hacían más aptos para regularla, tal es el caso del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y el Instituto Nacional de vivienda

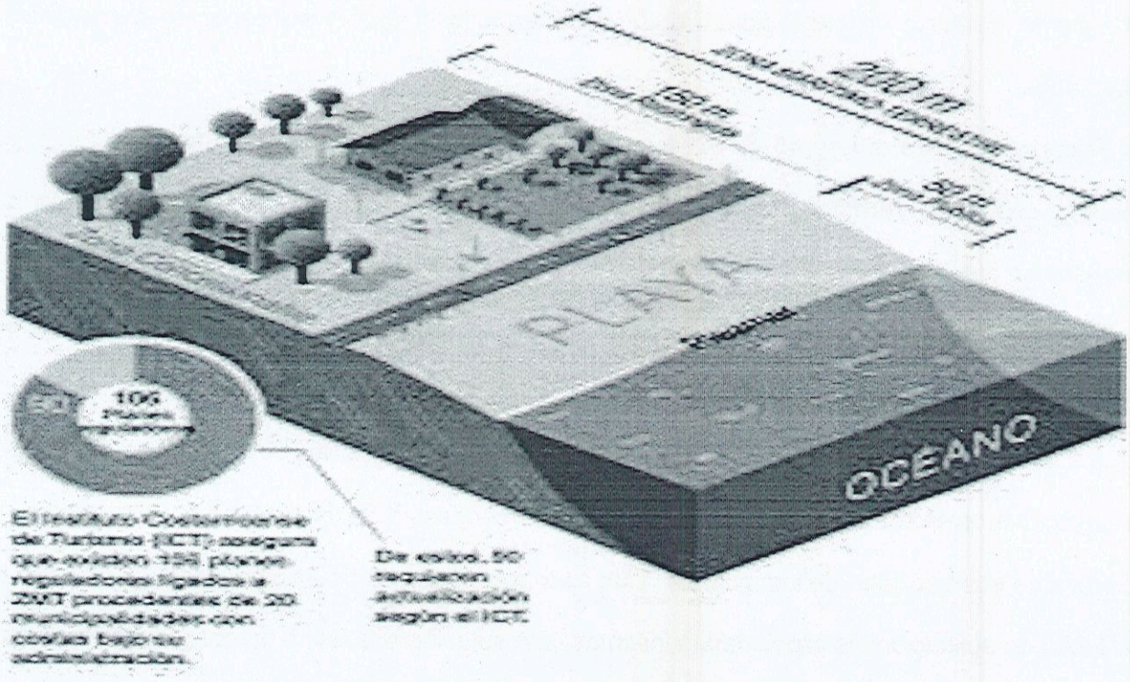
y Urbanismo (INVU), poniendo bajo el dominio de las municipalidades respectivas, las áreas urbanizables o aprovechables turísticamente de la zona marítimo terrestre (artículo 1° de Ley 4558), pero manteniendo como zona inalienable los 50 metros de la zona (artículo 6 de Ley 4558).

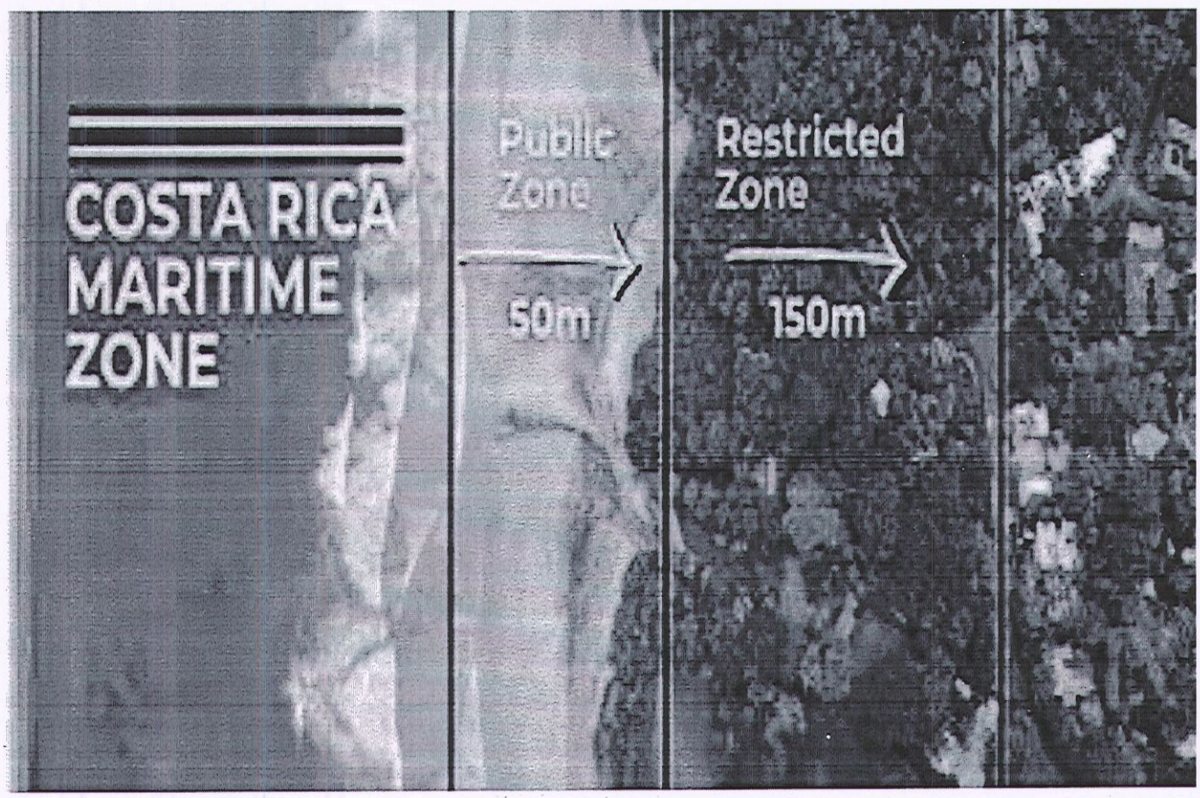
Que el articulo 9 siguientes y concordantes de la ley 6043, regulan la ZMT.

La 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.

La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.

Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública.





SOBRE LA COEXISTENCIA DE DOMINIO PÚBLICO Y PROPIEDAD PRIVADA EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.

A causa de la efímera desafectación que en su día aprobó el legislador y tiene su inmediato antecedente en la **Ley 4558** de 1970, ciertas secciones de la zona marítimo terrestre quedaron sometidas a propiedad privada. Ello produjo como consecuencia que en esa franja costera, junto a la titularidad pública, prevalente, coexista un excepcional régimen de dominio privado y su deber de respetar los derechos adquiridos.

El **Transitorio III de la Ley 4558** -publicada en La Gaceta N° 104 del 12 de mayo de 1970, para regir a partir de esa fecha perdió vigencia con la Ley 4847 del 4 de octubre de 1971, que derogó esa Ley. Con lo cual estuvo en vigor diecisiete meses y dos días. Las informaciones posesorias promovidas fuera de ese período tendrían un vicio de nulidad absoluta. **SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, resolución N° 7982-98.**

Ante esa situación, el principio constitucional que prohíbe conculcar los derechos adquiridos al amparo de la legislación preexistente (artículo 34), imponía la necesidad de incorporar en esta materia una regla expresa de intangibilidad de los mismos. Esto es lo que hace el artículo 6° de la Ley 6043, que excluye de su órbita de aplicación las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares.

La declaratoria de afectación genérica a uso público de esa faja litoral no puede tener efectos retroactivos

En demérito de los derechos de propiedad que entraron legítimamente al patrimonio de sus titulares. La modificación de ese estado dominial requiere del trámite de expropiación, compensando su valor económico, para hacer ingresar al dominio público esos espacios territoriales. La eficacia de la legislación derogada no desaparece para proteger los derechos que nacieron a su abrigo. Como manifestó la antigua Sala de Casación, siguiendo la jurisprudencia de la Corte cuando actuaba de contralor constitucional- "los derechos consumados al amparo del Derecho creado proyectan su validez en el régimen de jure"; "la derogatoria de una ley no tiene el efecto de anular o eliminar las situaciones jurídicas consolidadas o los derechos adquiridos durante su vigencia"

La sentencia de la Sala Constitucional N° 1176-91: "El artículo 34 de la Constitución Política contiene (en una de sus acepciones) el principio de irretroactividad de las normas, pero también podemos extenderlo a los actos públicos, cuando sea en perjuicio de las personas. Ese principio de prohibición para el poder público equivale a un derecho fundamental de las personas, desde que tiene que ver con la seguridad jurídica, uno de los valores fundamentales de la vida en sociedad. La Ley General de la Administración Pública, en su artículo 142.1 hace plena luz sobre la situación de análisis, ya que dispone que "el acto administrativo producirá efecto en contra del administrado únicamente para el futuro. Esta norma no es sino un desarrollo del principio constitucional aplicado al acto administrativo.

SOBRE EL DEBER DEL PARTICULAR DE DEMOSTRAR SU DERECHO DE PROPIEDAD.

Las únicas propiedades privadas que cabe reconocer dentro de la zona marítimo terrestre, son las que se hallaban debidamente inscritas al entrar en vigencia la Ley 6043 de 2 de marzo de 1977, sea, con estricto apego a la normativa que lo autorizó, o en trámite de titulación, si cumplieren los requisitos de rigor, culminaren con sentencia aprobatoria y llenaren el trámite registral (artículos 6° y Transitorio V ibídem). Para esgrimir su eficacia frente a terceros; en este caso, el Estado y el Municipio. La inscripción o presentación registral es requisito de oponibilidad, acorde con el artículo 455 del Código Civil: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al registro".

La sentencia que aprueba la información, ejecutoriada, constituye título inscribible, pero es posible que las diligencias hubieren concluido con una desestimatoria, por inobservancia de requisitos esenciales o haberse cursado el trámite inadvertidamente fuera de la vigencia de la ley objeto de la desafectación temporal. Y debe ser sentencia porque el Transitorio III de la Ley 4558 de 1970 fijaba como trámite a seguir para la titulación de inmuebles en la zona marítimo terrestre el de la Ley de Informaciones Posesorias

N° 139 de 14 de julio de 1941; no el de las diligencias administrativas ante el otrora ITCO, Ley 4545 de 20 de marzo de 1970 y sus reformas.

La Ley 4545 fue reformada por las Leyes 5243 de 22 de noviembre de 1973 y 5813 del 4 de noviembre de 1975, y derogada por la 6237 de 2 de mayo de 1978 (Gaceta de 24 de mayo de 1978**). SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, resoluciones números 7982 y 8284, ambas de 1998.**

Las que se hubieren aprobado por esta entidad estarían viciadas de nulidad absoluta, ya que no siendo ese el procedimiento autorizado, los funcionarios carecían por completo de competencia para ello, según lo tiene también establecido la Corte Plena y el Tribunal Superior de lo Contencioso Administrativo.

El procedimiento de titulación que fijó el Transitorio III de la Ley 4558 debió substanciarse ante un órgano jurisdiccional, y no por el procedimiento administrativo ante el ITCO, (Ley 4545 de 20 de marzo de 1970), sin que gestionantes pudieran optar por uno u otro trámite. CORTE PLENA, Sesión Extraordinaria N° 52 de las 14 hrs. del 2 de noviembre de 1972 y resoluciones de la **SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO números 7982-98 y 8284-98**. Nótese que la Ley N° 4847, Transitorio único, habla de "juzgados".

La competencia y correcto procedimiento son presupuestos de validez del acto administrativo, de acuerdo con el artículo 129 de la Ley General de la Administración Pública: "el acto deberá dictarse por órgano competente", "previo cumplimiento de todos los trámites sustanciales al efecto y de los requisitos indispensables para el ejercicio de la competencia".

El espíritu del Transitorio V de la Ley 6043 es el de exceptuar los derechos de particulares que entonces estuvieren consolidados o en vías de reconocimiento por información posesoria, en el entendido de que la sentencia que aprueba la información tiene efectos presuntivos; no constitutivos.

Dada la afectación a dominio público que en nuestro ordenamiento tienen desde antaño los dos litorales y, ahora la zona marítimo terrestre en la Ley 6043, las propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de particulares configuran una excepción y **compete a éstos demostrar la adquisición de su título adecuado a la ley. Si no acreditan los presupuestos de exclusión a la regla de demanidalidad, el inmueble se reputará de naturaleza pública por imperativo legal**. Así lo ha señalado esta Dependencia en los dictámenes C-138-91 y C-102-93, donde indicó que por conformar la propiedad privada dentro de la zona marítimo terrestre un régimen excepcional, incumbe al particular comprobar la existencia de la titularidad invocada, con ajuste a derecho, pues de no hacerlo, se reputará pública por

ministerio de ley. se refuerza en el dictamen C-127-88, de 5 de agosto de 1988, en el que tras insistirse en la ineficacia de la posesión para respaldar el dominio en ese tipo de bienes, siempre con relación a las piezas arqueológicas, se dijo: "Desde mil novecientos treinta y ocho viene atribuida al Estado, en el plano legal, una declaratoria de propiedad pública de las existentes en suelo costarricense (salvo las incorporadas a la sazón al patrimonio particular), que las coloca fuera del comercio de los hombres y excluye la posesión **animus domini** de terceros...En nuestro medio, la propiedad privada de objetos precolombinos deviene en régimen excepcional y ha de comprobarse".

El principio del **onus probandi** (carga de la prueba) y también ha sido sostenida en otras partes, como ocurre en España, donde en el pasado se permitió, durante algún tiempo, la titularidad privada de los bienes de dominio público marítimo terrestre. El Tribunal Supremo, en repetidas sentencias, como son la del 7 de mayo de 1975, 12 de noviembre de 1988 y 7 de julio de 1989, ha reiterado que "la zona marítimo-terrestre es bien de dominio público, sin perjuicio de los derechos de los particulares, siempre que sean ellos y no el Estado quienes así lo acrediten.

SOBRE LA PUBLICIDAD LEGAL DEL DEMANIO Y PROTECCIÓN REGISTRAL DE DOMINIO ILÍCITO. CONSECUENCIAS DE LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO DE PROPIEDAD PRIVADA.

Las indebidas inscripciones en el Registro Público de fincas privadas en la zona marítimo terrestre es el aparente conflicto entre el régimen exorbitante que dimana de la declaración legal de demanialidad frente a la protección de los títulos de dominio (originarios o derivados) que han conseguido acceso al Registro de la Propiedad.

SOBRE LAS CONSECUENCIAS DE LA INSCRIPCION.

En el caso de inmuebles privados dentro de la zona marítimo terrestre la inscripción registral, mientras subsista, produce importantes consecuencias: Por una parte, enerva para el inmueble de que se trata el ejercicio de las potestades de administración y autotutela demanial que ostenta la Municipalidad de la jurisdicción, las últimas dirigidas a proteger el uso público y la integridad material del bien (artículo 13 -en relación con el 3° y 35 de la Ley 6043). El artículo 35 ibid. lo indica con claridad: "Las municipalidades correspondientes mantendrán bajo su custodia y administración las áreas de la zona marítimo terrestre no reducidas a dominio privado mediante título legítimo".

SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRTIVO, resolución N° 6642 de 1997.

En tanto el asiento o inscripción no sea anulado o cancelado, la Municipalidad estaría inhibida para dar

concesiones y autorizaciones demaniales sobre la parcela en cuestión, la que deberá respetar como propiedad privada -formal, al menos-. Y si, por desapercibimiento, hubiere iniciado los trámites de concesión sobre el inmueble deberá suspenderlos, lo mismo cuando surja disputa, fundada, sobre su carácter privado, hasta que se dirima el asunto en vía ordinaria.

TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, resolución N° 6642 de 1997. La inscripción "da una especie de presunción de verdad en cuanto a los datos contenidos en el asiento registral, mientras no se demuestre lo contrario en vía judicial". SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, N° 53 de 1994.

Por consiguiente, la inscripción hace inoperante la actuación de la potestad de reintegro de oficio del bien (art. 13; Ley 6043). Lo que equivale a decir que la posesión del inmueble no puede recobrarse administrativamente, sino que ha de acudirse a los Tribunales de Justicia, haciendo las impugnaciones de rigor. La singular protección que el Registro de la Propiedad otorga al titular inscrito, apuntan GARCIA DE ENTERRÍA Y FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, constituye un límite de la autotutela administrativa y, por ende, a "las facultades reinvindicatorias de la Administración, que en cualquier caso resulta gravada con la carga de impugnar (destruir o invalidar la protección) judicialmente la presunción de la legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro.

SOBRE EL PRINCIPIO DE "INMATRICULACIÓN" DEL DOMINIO PÚBLICO.

La SECCIÓN PRIMERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, en sentencia N° 5579 de 1982, expresa que los bienes demaniales se rigen por el "principio de inmatriculación".

La titularidad registral opera sobre la base del régimen de propiedad privada, para hacer de conocimiento público la existencia de los derechos reales inscribibles, con su nacimiento, modificación, extinción y tráfico jurídico. La institución del Registro de la Propiedad no se ideó alrededor del dominio público, **que no requiere formalmente de ese mecanismo protector**.

En expresión de LEGUINA VILLA, "el Registro de la Propiedad y el dominio público discurren por cauces distintos, se inspiran en principios diferentes"

LA NULIDAD Y EFECTOS NO CONVALIDANTES DE LA INSCRIPCIÓN ILÍCITA DEL DOMINIO PÚBLICO. DEBER ADMINISTRATIVO DE INSTAR SU IMPUGNACIÓN.

En bienes afectos a uso público, como la zona marítimo terrestre, la desafectación nunca podría provenir de un acto abusivo e ilícito de los particulares. Si los **bienes de dominio público de la zona marítimo terrestre no requieren inscripción en el Registro de la Propiedad, ni de "las ventajas y garantías que**

proporciona el sistema registral.

" -ha dicho el Tribunal Supremo español, en la sentencia de 19 de diciembre de 1977- "su contenido no puede perjudicarles". Posición que se armoniza con la frase categórica de la Ley de Costas, ya transcrita: "carecen de todo valor obstativo frente al dominio público las detentaciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad".

La SALA CONSTITUCIONAL, en las sentencias números 1975-91, de las ocho horas cuarenta y ocho minutos del cuatro de octubre de mil novecientos noventa y uno, y 06170-98, de las diecinueve horas con doce minutos del veintiséis de agosto de mil novecientos noventa y ocho, ha sostenido que por la índole demanial de la zona marítimo terrestre, el particular, "ante una eventual inscripción ilegítima, no adquiere ningún derecho sobre el bien, pues el acto es absolutamente nulo". Tesis que ratifica la **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPEREMA DE JUSTICIA en la sentencia 104-96 y la SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, resolución N°7407-98.**

La acción que tiene el Estado para anular el título y cancelar el asiento de un inmueble inscrito en el Registro Público, situado en la zona marítimo-terrestre , "no está afectada a ningún término de prescripción, pues en realidad se trata de rescatar bienes que nunca han salido del patrimonio del Estado..." **SALA PRIMERA DE LA CORTE, sentencia 104-96. T.**

"La enajenación del bien demanial es nula de modo absoluto por falta total de objeto: enajenar una cosa demanial es jurídicamente tan imposible como enajenar una cosa que no existe ni podrá existir..." **BIONDO BIONDI. Los bienes. Edit. Bosch-Urgel, 51 bis. Barcelona. 1961, pgs. 276 a 347. TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO, sentencia N° 101 de 1995.**

Interpretar que la usucapión o prescripción adquisitiva es procedente en bienes de dominio público, sería una forma ilegal de desafectarlos. **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSITICIA, sentencia N° 230 de 1990.**

En bienes de dominio público los particulares no ejercen posesión, ya que ni de hecho ni de derecho los tienen bajo su poder. **TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO, SECCIÓN PRIMERA N° 1019 de 1988, TRIBUNAL SUPERIOR AGRARIO N° 101 DE 1995 y Dictamen de la PROCURADURÍA C-004-98.**

La indebida inscripción de una propiedad sobre un inmueble localizado en la zona marítimo terrestre inhibe el despliegue directo de las potestades de administración y autotutela demanial en el mismo, mientras aquella subsista, mas no elimina el deber del Estado y de la Municipalidad para instar, según el caso, los actos correctivos o de impugnación que prevé la ley en procura del reconocimiento de su legítima condición

de dominio público.

SOBRE LAS POSIBLES ACTUACIONES MUNICIPALES EN SEDE JUDICIAL O CON INCIDENCIA EN EL REGISTRO EN CASO DE DETECTAR UNA IRREGULARIDAD DE INSCRIPCIÓN DE UN INMUEBLE DENTRO DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.

Entre las actuaciones a llevar a cabo por la Municipalidad están las ordinarias en lo judicial y las cautelares que inciden en el Registro Público.

ACTUACIONES EN SEDE JUDICIAL

Jurisdicción contencioso administrativa y civil de hacienda.

PENAL. En sede penal, si se dieren los supuestos, la Municipalidad puede interponer denuncia ante el Ministerio Público por cualquier delito de acción pública que perjudique el demanio costero.

NULIDAD: La acción de nulidad es un medio reaccional contra actos o contratos insusceptibles de producir efectos jurídicos, por infringir disposiciones prohibitivas o adolecer de un vicio grave en sus elementos o formalidades esenciales necesarios para su formación o existencia. Eso ocurre con los que implican una ilegal apropiación del dominio público marítimo-terrestre, pues recaen sobre un objeto que no puede ser materia de relaciones jurídico privadas. En tal caso, la nulidad absoluta que las afecta no se convalida con el transcurso del tiempo, por cuanto el demanio es imprescriptible, tanto en lo que atañe a la titularidad pública, como al ejercicio de acciones judiciales para recuperarlo.

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, sentencia N° 007-1993 y 104-96. El derecho que tiene el Estado para ejercer la acción de nulidad del título y la cancelación del asiento de inscripción en el Registro Público obtenido por el procedimiento de información posesoria "no está afectada por ningún término de prescripción, pues en realidad se trata de rescatar bienes que nunca habían salido de su patrimonio". TRIBUNAL SUPERIOR DE LO CONTENCIOSO AMINISTRATIVO, SECCIÓN PRIMERA, sentencia N° 230 de las 15,30 hrs. Del 20 de junio de 1995.

La nulidad absoluta de un título que otorga propiedad privada sobre inmuebles en la zona marítimo terrestre cuando contraviene las disposiciones de la Ley 6043, debe responderse en forma afirmativa. Siendo el Ayuntamiento interesado legítimo en la defensa directa, administración y usufructo de ese bien como segmento sustantivo del demanio costero, podría solicitar la nulidad independiente de la información posesoria, del título y subsecuente inscripción en el Registro.

La declaratoria retrotraería los efectos hasta la realización del acto o contrato desabridos (eficacia ex tunc). "El vicio de nulidad absoluta produce la insubsistencia del acto de manera tan completa que, jurídicamente,

es como si él jamás hubiese existido; de ahí su total impotencia para dar vida a ningún derecho y para producir el menor efecto a favor o en contra de alguien".

ACCION RESARCITORIA POR INDEBIDO APROVECHAMIENTO DEL BIEN O DETERIOROS: El virtual ejercicio de una acción resarcitoria por el indebido uso o aprovechamiento del bien u otro tipo de responsabilidad pecuniaria (daños a la materialidad del inmueble o sus recursos, por ej.), también podría tener lugar, pero precedida o acompañada de la pretensión de anulación o reinvindicación del inmueble, estatal ésta, con sentencia estimatoria. Antes de ello, el bien ha de considerarse formalmente de propiedad privada.

Sentencia N□ 230-1990 de la SALA PRIMERA DE LA CORTE, que hace abundancia de citas al respecto, y Dictamen C-044-89. Tatándose del dominio público, el término "propietario" se emplea con reservas. Modernamente el dominio público se concibe más como una técnica de intervención y base material para el ejercicio de funciones públicas, que como una relación de propiedad. SALA CONSTITUCIONAL, resolución N□ 04587-97, considerando IV, y Dictamen C-004-98. REIVINDICACIÓN: La acción reinvindicatoria para recobrar o recuperar la cosa del ilegítimo detentador, junto a las anulaciones y otros reclamos procedentes, constituye una acción de seguimiento que se concede al propietario del bien despojado, de conformidad con inveterada jurisprudencia y doctrina. En el caso de la zona marítimo terrestre el único que podría ejercitarla es el Estado; no la Municipalidad.

MEDIDAS CAUTELARES DE TIPO REGISTRAL:

Las medidas cautelares con incidencia registral serían: la anotación de demanda, la nota marginal de advertencia y la Gestión Administrativa.

SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA DEMOLER OBRAS EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

Conforme a los numerales 12 y 13 de la ley 6043 no pueden haber edificaciones, cercas ni desarrollos.

Artículo 12.- En la zona marítimo terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación.

Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan

pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto **si se estimare necesaria**, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

De la voluntad del legislador costarricense no se contempló ningún debido proceso para desalojar o demoler edificaciones en la ZMT, a diferencia de las demoliciones de construcciones sin licencia municipal en propiedad privada como lo vimos anteriormente, en este episodio no opera el artículo 93 de la Ley de Construcciones, opera la ley 6043 como norma especialísima y solo contempla que la municipalidad **si lo estima necesario levante información**, es decir, es facultativo y no potestativo, por lo tanto, la Municipalidad al ver infracciones a la zona pública, puede y está obligada a demoler cualquier estructura, realizar la denuncia penal correspondiente y cobrar el costo de la demolición, no ocupa notificar nada a ningún infractor. En cuanto a la zona restringida se debe tener en cuenta que el legislador desde el año 2018 mediante la ley 9577 ha venido postergando vía ley protección a los ocupantes en la zona restringida antes de la entrada en vigencia de dicha norma, siempre que no se determinen daños ambientales.

SOBRE LAS FINCAS PRIVADAS QUE FUERON INSCRITAS DEBIDAMENTE Y QUE PERTENECIAN A LA ZMT O que dan acceso a la ZMT.

Artículo 8º.- Se declara de **utilidad pública la zona marítimo terrestre** a efecto de que los lotes, parcelas o mejoras ubicados en ella, **que hubieren sido vendidos, adquiridos o poseídos en propiedad**, por particulares, puedan rescatarse para el patrimonio nacional por medio de **expropiación.**

Artículo 23.- El Estado o las municipalidades **deberán construir vías**, para garantizar el acceso a la zona pública.

Se declara de interés público toda **vía de acceso existente o que se origine en el planeamiento del desarrollo de la zona pública y procederá su expropiación.** Pero si se trata de inmuebles que estuvieren con restricciones específicas para vías públicas a favor del Estado o sin inscribir en el Registro Público, bastará que sean declarados de libre tránsito mediante decreto ejecutivo.

Sobre los siguientes dos artículos se desprende lo siguiente la ZMT debe ser declarada de utilidad pública, y procede su expropiación por interés público, es decir, si la municipalidad desea recuperar una finca que se inscribió a nombre de un particular y desea recuperar esa finca para su demanialidad y recuperarla para

la zona restringida y el título del particular fue adquirido por medio del transitorio III de la ley 4558, debe el Concejo Municipal declarar de utilidad pública esa finca, y posterior negociar el precio con el particular, si no hay negociación se debe acudir a la expropiación.

Como segundo punto si el título del particular es ilegal y no adquirido por medio del transitorio III de la ley 4558, debe declararse su nulidad en el Contencioso Administrativo y declarar lesivo los permisos de construcción entre otros.

Como tercer punto, la Municipalidad de Garabito está obligada a crear accesos a las zonas públicas y deben respetar la ley 7600, dicho acceso debe ser inclusivo y accesible, es decir, que cualquier persona pueda ingresar, la norma no indica que el acceso debe ser obligatoriamente vehicular, basta con que el acceso sea peatonal, accesible a la ley 7600 y si tiene que expropiar puede hacerlo por interés público.

RECOMENDACIONES JURIDICAS

1. La Municipalidad debe respetar las propiedades situadas en la zona marítimo terrestre que los particulares demuestren fehacientemente estar inscritas a su nombre, con sujeción a la Ley.
2. Dichas propiedades, en tanto se mantenga la inscripción en el Registro Público, están excluidas de la administración municipal y de la defensa administrativa directa que establece el artículo 13 de la Ley 6043.
3. Por configurar un régimen excepcional a la afectación de dominio público que tiene la zona marítimo terrestre, es al particular a quien incumbe probar la existencia de su titularidad privada, siendo insuficiente la simple invocación.
4. Cuando un particular alegue ante la Corporación Municipal propiedad privada sobre un terreno comprendido en la zona marítimo terrestre, sin comprobarla, lo propio es que le confiera un plazo prudencial para que la demuestre, mediante certificación o documento auténtico, apercibido que de no hacerlo, se tendrá el inmueble como de dominio público, para todos los efectos legales.
5. La Municipalidad está obligada a crear accesos a las playas del cantón, dicho accesos bastan con que sean accesibles y peatonales para ingreso a la zona publica, procede la expropiación si el acceso es privado.
6. La municipalidad puede expropiar cualquier propiedad inscrita con anterioridad a la ley 6043 y que conformaba la ZMT.
7. Cualquier edificación en zona marítimo terrestre debe ser demolida, sin la debida autorización, interponer denuncia penal y cobrar el gasto de demolición, no requiere debido proceso, solamente

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR * AUDITOR INTERNO

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * SECRETARIA DE CONCEJO *

la simple constatación de la infracción.

8. El transitorio III de la ley 4558, permitió únicamente inscribir propiedades mediante información posesoria, sobre la zona restringida, no contemplo la zona pública la cual está regulada en la carta magna, siendo inalienable, imprescriptible e inajenable.
9. En el caso de terrenos registrados a favor de particulares dentro de la zona marítimo terrestre, la inscripción, mientras subsista, enerva, para el inmueble de que se trata, el ejercicio de las potestades de administración y autotutela demanial que ostenta la Municipalidad, por lo que en tanto la inscripción no sea anulada, la que deberá respetar como propiedad privada, formal al menos. Además, la inscripción hace inoperante la actuación de la potestad de reintegro de oficio del bien (art. 13; Ley 6043), con lo cual el Municipio no puede recobrar la posesión del inmueble administrativamente, sino que ha de acudir a los Tribunales de Justicia, haciendo las impugnaciones de rigor.
10. La normativa costera no concreta las distancias o "a cada cuanto es necesario el acceso a las playas", para que el público pueda tener acceso real a ellas. Son cuestiones que deben valorarse casuísticamente, atendiendo a las características y necesidades de cada lugar, así como a los objetivos de la planificación territorial que hagan las Municipalidades administradoras, en coordinación con otras entidades que intervienen en los visados de los Planes Reguladores costeros a implementarse, (INVU, Dirección de Urbanismo, y el ICT), siguiendo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, de manera que aseguren la mejor realización del fin público. Si no hubiere aún Plan Regulador aprobado, o habiéndolo se ameritare, el Estado, como titular de la zona marítimo terrestre, y las Municipalidades, como administradoras y entes planificadores de ese territorio, deben construir vías para garantizar el acceso a la zona pública.
11. En los sectores litorales donde se aplica la Ley 6043, el Instituto Costarricense de Turismo actúa como superior y general vigilante, en nombre del Estado y en especial, las Municipalidades litorales, deben adoptar las medidas requeridas para garantizar el destino de uso común de las playas, la existencia de accesos apropiados a éstas para satisfacción general.

Conclusión

Que han pasado 48 años, 12 administraciones municipales desde que el legislador aprobó la ley 6043 que contemplo la obligación del estado de crear accesos apropiados a las distintas playas para acceder a la zona publica, además de la posibilidad de expropiar las fincas inscritas con anterioridad a la ley 6043, su

predecesora ley 4558, que permitió la inscripción de la zona restringida a particulares mediante información posesoria, por lo que existen las herramientas dadas por el legislador para las recuperaciones de las parcelas pertenecientes a particulares que formaban parte de la zona marítimo terrestre. Por lo tanto, ha sido responsabilidad de los Gobiernos Locales la no recuperación de esas fincas y la de no crear los accesos apropiados, en cuanto al particular que inscribió legalmente su finca con anterioridad a la ley 6043, goza de la protección del artículo 45 de la Carta Magna y su derecho a no ser violentado su propiedad salvo las excepciones de ley mencionadas anteriormente y en el tanto no se declare una nulidad" .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo, - manifiesta: Bien, buenas tardes, compañeros del Concejo en Pleno y ciudadanía que nos que nos escucha y nos ven por las redes sociales, al celebrarse el día seis de agosto del veinte veinticinco en la Sala Municipal, a las cinco y treinta y un minutos, damos inicio a la sesión extraordinaria número cuarenta y nueve. Tema único a tratar en el orden del día es oficio **ALCM-016-2025**, entonces, vamos a darle la palabra al compañero Andrés.....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – expone lo siguiente: Bueno, muy buenas tardes, tengan todos, bueno, el presente oficio nace de una auditoría preventiva, que realiza el Auditor, donde indica que ha recibido denuncias por invasiones a propiedad privada, demoliciones, edificaciones, sin respetar el debido proceso, en lo que es Playa Herradura, Playa Azul, y el Peñón de Guacalillo. Ahí yo les indico que, le debo indicar que la auditoría no hace confidencial el tema, entonces, por lo tanto, se ventiló en sesión y puedo yo ventilarlo, y que el oficio del auditor carece de sustento probatorio, porque el mismo, en el informe, indica que está recabando la prueba de elementos probatorios –Sí, el informe, porque el informe no tiene una prueba –. Digamos, lo que trae son recomendaciones, conclusiones, pero no indicamos en este lugar, en esta propiedad, con plano tal, se invadió el día tal, en espacio, tiempo, no lo está indicando. Entonces, yo procedí a hacer un criterio, ya que me lo trasladaron, por lo menos explicando parte de los temas que abarca la auditoría externa, y todavía ir un poquito más allá, donde considero importante que el Concejo Municipal, uno, por los temas que han sonado de prensa, de sesiones, de personas que vienen aquí a hacer manifestación, hablar un poco de lo que es la zona marítimo terrestre, el proceso de construcción, el proceso de demoliciones, y lo que es la propiedad privada, y la coexistencia de propiedad privada en lo que es la zona marítimo terrestre, lo cual es una excepción de muchos lugares, pero que en muchos países, pero que en algún momento el legislador Costarricense permitió que particulares inscribieran terrenos y generaran terrenos que eran del Estado, conceptos demaniales, y que los inscribieran a nombres de particulares, y cómo a partir de eso deben de protegerse como propiedad

Privada, como si fuera la casa de cualquiera de ustedes. Entonces, el primer punto, lo desarrollo, el concepto de la propiedad privada. La propiedad privada nace del artículo 45 de la Constitución Política, por lo general van a ver que la parte, como es un oficio largo, eso rayé en amarillo las partes más importantes (si me dicen, preocupan que lo haga más grande). El artículo 45 de la Constitución Política de 1949 contempló que la propiedad es inviolable y nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. El legislador contempla en este artículo 45 que la propiedad privada, a pesar de que es inviolable, puede tener limitaciones, es decir, no es ilimitada, y ¿Cómo puede tener limitaciones? Por medio de una ley que la Asamblea Legislativa, por medio de las dos terceras partes de los diputados, aprueben ponerle limitaciones al derecho de propiedad privada; es decir, dos terceras partes son 37, 38 votos de la Asamblea Legislativa, es decir, no podría pasar una ley de expropiación con 29 votos. A eso se refiere el artículo 45, donde dice que a pesar de que es inviolable, puede tener limitaciones por interés social o lo que se le llama la función social de la propiedad, que es un tema muy amplio de cómo la propiedad, a pesar de que particularmente el dueño tiene una, mientras esté registrada, una ilimitación de actuaciones, también tiene a su vez una limitación, siempre y cuando la administración alegue un interés público o bien una función social, como es el artículo 40 de la ley de planificación urbana, que es como, por ponerlo ejemplo, las urbanizaciones que usted tiene, yo puedo tener una hectárea, puedo tener 10 mil metros y yo voy a desarrollar una urbanización y a pesar de que las 10 mil hectáreas son mías, yo desarrollo las 10 mil, pero el Estado me va a acaparar el 10 por ciento, es decir, yo pierdo mil por ciento de mi propiedad gracias a una limitación a mi derecho de propiedad por una función social en cuanto a las áreas verdes y áreas comunales y parques infantiles, es decir, me permite desarrollar, pero ese mil por ciento del 10 por ciento va a ser de todos. Entonces, eso es parte de las limitaciones, incluso la Sala Constitucional hace una observación implícita en el sentido que el derecho de propiedad no es irrestricto, por el contrario, es posible que se encuentre sujeto a concretas limitaciones, es decir, lo que yo les acabo básicamente de explicar, y voy a ir desarrollando lo que es el concepto de propiedad privada, luego lo que es el debido proceso en demoliciones en propiedades privadas para poder llegar a explicar lo que es la parte de la zona marítimo terrestre y demoliciones en la zona marítimo terrestre, que es diferente al proceso de demolición con respecto al permiso de construcción. Entonces, en este apartado, lo que es la ley de construcciones, el Estado tiene una potestad de imperio de hacer procedimientos administrativos disciplinarios de anulación y puede hacer procedimientos administrativos de demolición, procesos que tienen ley específica en la ley de construcciones, artículo 93, siguientes y

Concordantes. Entonces, el artículo 74 explica lo que es una licencia que indica que toda obra relacionada a la construcción que se ejecute en las poblaciones de la República debe ejecutarse por medio de una licencia en la jurisdicción correspondiente de su municipalidad. El artículo 87 de esa ley, dentro de la potestad de imperio, da una competencia a las municipalidades de ejercer vigilancia sobre la ejecución de esas obras, es decir, por potestad de imperio una municipalidad puede entrar a una propiedad privada a realizar una inspección sin necesidad de una orden de allanamiento, porque la orden de allanamiento se realiza cuando usted va a entrar a la casa o va a sustraer algún otro bien, ahí efectivamente esto ocupa que el fiscal avale con anuencia del juez. Cuando la municipalidad ocupa ir a hacer una inspección sobre construcciones, sobre una patente, entra y tiene esa potestad de imperio de inspección, es decir, no se le puede negar, digamos, puede entrar a pedir requisitos. Claramente una práctica va siendo excepcional. No es que todos los días van a ir a su casa a pedirle permiso de construcción, ¿verdad? O se tiene un local y todos los días van a ir a pedirle el permiso de patente, ¿verdad? basta con ir uno y ver cuándo vuelve a finalizar y estar viendo si está siendo renovado. Entonces el artículo 93, que es el procedimiento madre, de hecho, ya este Concejo Municipal aprobó un reglamento con base a este artículo, que lo que determina es cuándo yo construyo sin una licencia o permiso de construcción, efectivamente la municipalidad debe levantar un acta de información, notificarle al propietario en propiedad privada y decirle tiene 30 días, y así comienza este procedimiento administrativo, ¿verdad? tiene 30 días para ponerse en regla; permisos con el CFIA y permisos municipales, y aparte de esto, una vez que se pone en regla, pagar lo que es las multas correspondientes por no tener la licencia. Si fijado este plazo de 30 días, el propietario no haga cumplimiento, se levanta una nueva información y se le otorga un plazo de 10 días. Si llegados los 10 días la persona no endereza su permiso de construcción, efectivamente se aplica ya lo que es el artículo 95 y 96, no se presenta el proyecto y por medio de la potestad imperio del Estado, la municipalidad puede entrar y demoler estando en una propiedad privada. ¿Por qué? Porque se construyó sin permiso. Entonces es lo que obviamente las personas deberían evitar, pero es parte de la competencia municipal. Entonces, bueno, aclarado esos puntos, ahora entramos en lo que es el concepto de la legislación costarricense que ha regido en lo que es la zona marítimo terrestre. La zona marítimo terrestre desde el año 1828, el Reglamento General de Hacienda, así como el Código General de 1841, va indicando que lo que es la zona marítimo terrestre tiene una característica de demanialidad, quiere decir que es del Estado. Imposible que en 1841 alguien se hubiese apropiado de lo que es parte del mar o cerca del mar. Todo esto viene aquí, la opinión jurídica de la sala constitucional en voto 447-1991, donde determina que el carácter

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
AUDITOR INTERNO
FISCALIZACIÓN SUPERIOR

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SECRETARIA DE CONCEJO
JACÓ, PUNTARENAS

Demanial de la zona marítimo terrestre o ribera, marina, como se le denominó antiguamente, la ribera marina era en épocas desde el derecho romano, nosotros nos dirigimos por el derecho romano germano, donde desde tiempos romanos se indicaba que toda esta característica de lo que era la zona marítimo terrestre que hoy conocemos, lo definían como res comunes y extra commercial, que en latín significa, res comunes es que es común para todos, no podía nadie jamás adueñarse de una parte, y extra commercial que está fuera del comercio de los hombres, como un carro que usted lo puede vender, como una computadora que puede vender, usted no podía vender esa franja de terreno. Entonces, desde ese entonces ya se le iba reconociendo el carácter público. Luego, posteriormente en Costa Rica, la ley número 11, en 1922, define y empiezan a hacer lo que es el concepto de la ribera marítimo terrestre, sobre, en ese entonces había una medida de 1.627 metros a partir de la pleamar ordinaria, luego tuvo desafectaciones legales, derogaciones, y se fue disminuyendo a 200 metros en ambos litorales desde la ley 19 del 12 de noviembre de 1942. Ya está en 1942, esos 1.627 metros, ya esta ley permitía ir inscribiendo los 400, restringió 200, pero los otros 1.400 permitía ir aprovechándose por medio de posesiones e informaciones posesorias, etcétera. Entonces, ya de ahí empieza el legislador a ser un poquito más flexible en lo que es esta, esta ley marítimo terrestre, y ya en 1961, empieza lo de la ley de tierras de colonización. Aquí se da una etapa donde, por medio de procedimientos administrativos, hubo una gran inscripción de propiedades, que más adelante vamos a ver que los que le hicieron de esa forma está, contienen una nulidad. Y posteriormente existe la 4558, que es la más importante para el tema que nos resulta que, le leo el nombre, que es ley de urbanización turística de la zona marítimo terrestre y empieza a regir el 22 de abril de 1970. transfiere estas competencias a lo que es el INVU, el ICT, y municipalidades y ya quita lo que es el Instituto de Tierras y Colonización. Esta ley de urbanización mantiene sólo lo que es la zona marítimo, la zona pública y ya no, aquí todavía no entramos a lo que es la zona marítimo terrestre, que ya casi la voy a ir explicando. En esta 4558 de 1970 fue la que permitió que privados inscribieran lo que hoy conocemos como la zona marítimo terrestre por medio de sentencia judicial y le inscribieran registro judicial. Por eso es que en Costa Rica tenemos algunas personas que tienen propiedades a la pura parte de una playa y que la misma ley hoy por hoy dice que se le debe respetar esos títulos. No, ese sigue siendo por zona marítimo terrestre, digamos uno de esos es sectores de Playa Blanca, sectores de Pógeres, tienen inscripciones, digamos en Pógeres hay inscripción de propiedad en lo que hoy llamaríamos zona marítimo terrestre, que hoy por hoy no se podría. Es que Jacó está excluido de la ley de zona marítimo terrestre.

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * AUDITOR INTERNO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * SECRETARIA DE CONCEJO * JACO, PUNTARENAS

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo, - manifiesta: Compañero, si quiere, le damos la palabra. .....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – indica: Si quiere, voy terminando. Ahora, voy a explicar la zona marítimo terrestre y me hacen las preguntas para ya una vez terminar, ya ahorita abro el espacio de preguntas. Bueno, y luego posteriormente ya entra la ley 6043 en el artículo 9, ya estamos hablando en 1977 y es la que nos rige hoy por hoy, que define lo que es la zona marítimo terrestre como la franja de 200 metros de ancho a todo lo largo de los litorales atlántico y pacífico de la república, cualquiera que sea zona de naturaleza, y aquí contempla lo que son islas y cuestión, entonces, correcto, ya el siguiente, el artículo 10 define lo que es la zona pública, entonces para que entiendan, la zona marítimo terrestre, el legislador en el 77 la partió en dos partes, la zona pública, que son los primeros 50 metros de la pleamar ordinaria, que es la marea alta, 50 metros horizontales,, y está lo que es la zona restringida, que es de donde termina la zona pública, que son los primeros 50 metros, los 150 metros restantes. La zona pública inalienable, intransferible, no se puede tocar, no se puede ceder, la zona restringida es la que ha sido por el legislador un poquito más abierta en cuanto a desarrollo y es donde se pueden dar concesiones, pero usted no puede dar una concesión en zona pública, la zona pública es de todos, de hecho, la zona pública no es del vecino, del que nació ahí, es de cualquier costarricense, turista que se encuentre dentro del territorio costarricense, es en la zona de todos. La zona restringida es la que se puede explotar, entonces aquí tengo una figurita que encontré, donde lo define está el océano, donde dice playa, que son los 50 metros es la zona pública, luego usted ve que en los 150 metros restantes, que es lo ideal, ahí es donde ve que iba la vía pública, la calle, ahí es donde debe estar la calle en la zona restringida, no debería estar en la zona pública, en la zona pública es hasta para conservación de especies, para que usted se esté leyendo un libro, para que practique deporte sin ser molestado, para la fauna flora, Y están los 150 metros, y usted ve que ya ahí sí puede haber construcción, pero para que haya esa construcción debe haber una concesión. Entonces, poniendo un poquito el ejemplo que pasó el lunes, de la audiencia que hubo, en Herradura no hay plan regulador, entonces en Herradura no puede existir ni debe existir este tipo de edificación, porque lo que ve este tipo de edificación es adherido a tierra. Podría haber estas edificaciones en Herradura si son contenedores, glamping o bajo impacto ambiental, porque esos proyectos de uso de suelo no van a Setena, no van Al INVU, no van al ICT, como si va una concesión, que ustedes Regidores cuando votan una concesión, quien le determina si hay un daño ambiental o cuál es el impacto ambiental no son ustedes, es Setena. Entonces ustedes votan porque Setena les está dando

El visto bueno. El ICT funciona como policía de la zona máxima terrestre y el INVU en realidad yo he pensado que lo que genera es burocracia, porque no he encontrado, digamos, la necesidad de que sea EL INVU pero así lo dice la ley y hay que respetarlo en realidad. Y aquí hay otra imagen, digamos, donde comparte este parecido, lo que es la zona pública, la zona restringida, viene en inglés, pero fue de las imágenes como más claritas que podía ir encontrando. Entonces cuando ahora me estoy refiriendo a zona pública son estos 50 metros, zona restringida son los otros 150 metros, que son cuestiones diferentísimas, a pesar de que conforman junto la zona marítima terrestre, tienen restricciones, una tiene más libertad y la otra es completamente imposible que haya muros de contención, etcétera, a no ser que estén protegidas por la ley 4558, que ya casi lo vamos a analizar. Entonces este título es coexistencia de dominio público y propiedad privada en la zona marítima terrestre. Era parte de lo que indicaba que esta ley 4558 de 1970 avaló en el transitorio 3 y en el artículo 6 de esa ley, permitió que la franja de la zona marítima terrestre, en eso no se llamaba zona marítima terrestre, porque ya vimos que empezó en el 77, en el 70, lo que hoy conocemos como la zona marítima terrestre, permitió el transitorio 3 de 1970 y que efectivamente fue derogado por la ley 4847, 17 meses y dos días después, eso fue lo que rigió esa ley que lo permitió, el legislador permitió desarrollo turístico en la pura playa. Entonces, lo único que indicó era que usted tenía un proceso de usucapión, información posesoria, donde usted demuestra que por más de 10 años, todo lo que esa ley tenía como 30 años, creo que era de los 20 o 30 años en su momento, que usted demostraba una posesión, abría un procedimiento agrario y con testigos usted determinaba que de forma pacífica y de buena fe en el transcurso del tiempo, usted ha operado en esa zona. Entonces, el legislador, en eso no existía la sala constitucional, verdad, porque si esta ley pasara hoy por hoy, posiblemente se le pone una acción de inconstitucional y lo hubiera declarado inconstitucional. Nos guste o no nos guste, porque puede ser que a mucha gente no le gustó, pero la realidad es que quien legaliza las conductas y las acciones es la asamblea legislativa, la asamblea legislativa dice qué estaba ilegal y qué estaba legal. Pues en 1970, por información posesoria, hubo particulares que inscribieron en lo que hoy llamamos la zona marítimo terrestre por medio de sentencia judicial. Entonces, por eso es que en Costa Rica existen playas que están a manos de particulares, frente, tal vez frente a playas. No puede haber, en Costa Rica no podemos hablar de privatización de playa, porque en la playa no puede ser privada, la playa es el mar. Hay 15 a 18 playas en Costa Rica que el acceso ni siquiera se puede entrar peatonalmente, sino hay que entrar por barco, jet ski o tabla o lo que sea, pero no se puede porque usted tiene que pasar por propiedades privadas que lograron inscribir y que la municipalidad de turno no ha creado los accesos. Digamos, por lo menos

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
AUDITOR INTERNO
FISCALIZACIÓN SUPERIOR

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SECRETARIA DE CONCEJO

Garabito no se encuentra en esas, por lo menos que haya que llegar solo en barco, digamos, dentro de las más conocidas. Bueno, ante esta situación, empezó a desarrollarse en el 75, 73, ya una vez derogada, y qué pasó con las personas que inscribieron la propiedad, y efectivamente se les aplicaba, aquí empezó a hablar la sección tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo en el 98, sobre lo que es el artículo 34 de la Constitución Política, que es la irretroactividad de la ley, principio de irretroactividad, la ley no puede ser retroactiva. Si en el 70, Ronald inscribió una propiedad frente al mar, y en el 77 llegó el legislador y dice que la zona pública es inalienable, y no puede llegar esa ley a decirle a Ronald, vea Ronald, ya usted perdió su derecho. Es básicamente lo que quiere decir, ¿por qué? Porque tiene una situación jurídica consolidada y un derecho adquirido. Entonces, de hecho, la misma ley 6043, que es la de Zona Marítimo Terrestre, en el artículo 6, dice que la ley de Zona Marítimo Terrestre excluye de su órbita de aplicación las propiedades inscritas con sujeción a la ley a nombre de particulares. Quiere decir que antes del 77, el que la inscribió, no le aplica a la Zona Marítimo Terrestre, al igual que, este es el artículo 6, en el artículo 7 ó 8, habla sobre algunos lugares que no les aplica la ley de Zona Marítimo Terrestre, como Jacó, como es Esparza, como es Golfito. Si usted le aplica la ley de Zona Marítimo Terrestre a Esparza, no queda nada. Entonces, ya como empezaron a desarrollarse, había que protegerlas porque no se les podía aplicar. De hecho, Jacó, por eso es que no tiene y no puede tener concesiones, ¿verdad? Porque lo que tiene es una zona pública de 50 metros, pero no tiene la zona restringida de 150 metros, y nos regimos por ley de construcciones, ley de bienes inmuebles, y no por la ley de Zona Marítimo Terrestre, aunque sí deben respetar lo que es la zona pública, ¿verdad? Jacó no está exenta de que no pueden haber construcciones, a no ser, como lo dije, que demuestre que es propietario de una propiedad inscrita antes de la entrada en vigencia. Entonces, en el 91, la Sala Constitucional dijo que la derogatoria de una ley no tiene el efecto de anular o eliminar las situaciones jurídicas consolidadas o los derechos adquiridos durante su vigencia. Eso es desde la Sala Constitucional y la interpretación de este artículo 34, donde el que inscribió, y luego viene una ley a decirle que le protejo ese derecho, y no hay nada que hacer más que las herramientas que ahora vamos a ver, que contempló el legislador después de adquirir las propiedades. Entonces, lo que ha hablado la Sala Constitucional y el Tribunal Contencioso Administrativo es que siempre el terreno, aunque esté frente a una playa, se va a suponer de su característica de demanialidad. Entonces, si yo como municipalidad veo una construcción cerca de la playa tengo el deber de decirle, levantar un informe, demuéstreme en un plazo de 10 días que es a propiedad suya. ¿Por qué? Porque yo tengo unas inscripciones legítimas, eso se le llama, ya casi le digo el nombre. Entonces, dentro

De esta zona se llevaban propiedades inscritas antes de 1977, en apego a la normativa que lo autorizó, que fue la 45-58, el legislador indicó que sólo podían ser inscritas aquellas propiedades que culminaran con sentencia aprobatoria y llenaran el trámite registral. Eso dice el artículo 6 y transitorio 5, dividen de ese cuerpo normativo. ¿Esto por qué? Porque ahora más adelante vamos a ver que hay un montón también de propiedades inscritas, pero por medio de procedimientos administrativos del ITCO, que es el Instituto de Tierras y Colonización. Como la ley 45-58 decía, que debía ser inscritas por medio de sentencia, el único que puede emitir una sentencia es un juez. Entonces, todas las propiedades que en el 70 al 77 fueron inscritas por medio del ITCO contienen una nulidad absoluta, evidente y manifiesta, y lo pertinente es, cuando la municipalidad se da cuenta, solicitarle al registro que anule la cita de inscripción y haga los debidos procedimientos administrativos. Es decir, la ley de zona marítimo terrestre sólo va a excluir las propiedades que fueron inscritas por medio de sentencia judicial, es decir, una información posesoria y que por medio de sentencia se lleva al registro a su debida inscripción. Entonces, eso es parte de la importancia de tener que la municipalidad indicarle al que dice ser dueño de la propiedad, que demuéstrese esa prueba, el cargo probatorio en esta parte debe ser por parte de la persona que indica tener el derecho de propiedad. Y aquí, en amarillo, les puse que las propiedades inscritas en el registro de propiedad a nombre particular configuran una excepción y comparte esto, demuestra la adquisición de título adecuado a la ley, si no acreditan los presupuestos de exclusión a la regla de manualidad, el inmueble se reputará de naturaleza pública por imperativo legal. Y aquí copio los dictámenes 638 de 1991, 602 de 1993 y reforzado por el dictamen 627 de 1988. Entonces, se va a presumir que es demanial, pero yo antes de suponerlo en administración, debo darle un espacio al particular, demuéstreme que usted no está protegido por esta ley del 70, y si yo logro demostrarle, efectivamente, la administración debe respetarme como si fuera una propiedad privada. El principio del onus probandi, ¿qué significa el cargo de la prueba? Esto nace de una sentencia del Tribunal Supremo de España, donde indicaba que en España en algún momento también permitieron las inscripciones y decía que no era el Estado quien debía acreditarlo, sino el particular debía acreditar ser el propietario. Ahora bien, las consecuencias de las inscripciones, este apartado básicamente es, si es por medio del delito, básicamente hay que hacer un procedimiento administrativo, pero le corresponde a lo que es el registro nacional. Si es por medio de inscripción, de una sentencia judicial, en realidad estaría bien y no se puede hacer más que respetar el derecho del propietario, a no ser que se apliquen las excepciones que indica la misma ley de zona magnético terrestre, este es el principio de inmatriculación del dominio público. Es parte de lo que le decía, el Estado no tiene el deber de inscribir,

Como si tiene el particular de inscribir si yo compro una casa, tengo una propiedad, tengo que inscribirla o un carro. El Estado no está obligado a inscribir la zona marítima terrestre, no está obligado a inscribir un parque, porque se resalta el principio de inmatriculación que está protegido por los artículos 7 y 8 de la Ley de Planificación Urbana, que los espacios públicos se presumen públicos, a no ser que se demuestre lo contrario. Esto básicamente son actuaciones que puede hacer la municipalidad cuando se da cuenta que la inscripción que se dio fue de una forma errónea en sede penal, trasladarlo al Ministerio Público en sede administrativa, realizar la acción de nulidad, básicamente, y acción resarcitoria por indebido aprovechamiento del bien o por deterioro de una zona pública, si el registro, si se dio una inscripción por medio de procedimientos administrativos del ITCO, solicitar medidas cautelares de tipo registral a la propiedad que se presume con alguna nulidad, donde se anote que hay alguna sentencia o algún proceso judicial pendiente de resolución como medida cautelar. Y ahora viene ya todo lo explicado para explicar lo que es el criteric para aplicar en lo que es la zona marítimo terrestre. Estos artículos 12 y 13 de la Ley 6043, que es la Ley de Zona Marítimo Terrestre, qué pasa cuando en la zona restringida o en la zona pública hay construcciones sin la debida autorización. Y aquí les voy a explicar por qué es diferente al proceso de demolición cuando es en una propiedad privada y cómo se hace en una propiedad pública para hacer una posible demolición. Y estos artículos los voy a tener que leer literal, porque dice el artículo 12, en la zona marítimo terrestre es prohibido sin la debida autorización legal, aquí en esta coma, donde dice sin la debida autorización legal, la jurisprudencia ha indicado que sólo sobre la zona restringida es la que se puede realmente explotar, salvo en la parte pública, por excepción un puerto, un muelle, alguna otra cuestión, una marina, pero en casos muy excepcionales, y las autorizaciones legales que se refiere son permiso municipal, permiso del INVU, permiso de ley de SETENA. Cualquiera de estos requisitos que falte, efectivamente el permiso tendría una nulidad absoluta y nada más es de constatar los hechos, levantar una información previa e ir a demoler. No se puede explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles, en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación. Entonces ve como la zona marítima o terrestre tiene un régimen diferente a la ley de construcciones. Aquí no se puede levantar edificios e instalaciones en zona pública, en zona pública usted no puede levantar un muro y en zona restringida puede levantar un muro si la concesión le permitió levantarlo. es decir, si una concesión a mí me permite hacer tres casas y una piscina y yo hago seis casas, las otras tres que, vamos a ver, solo tres tendrían el permiso de SETENA, el permiso del INVU, las otras tres que construyeron de más no tienen la

Autorización legal y por ende deben de ser demolidas. Ya casi explico el proceso que ha contemplado la sala constitucional de cómo debe ser este proceso. Y el artículo 13 dice que las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, aquí es importante lo que viene, tan pronto tengan noticias de las infracciones a que se refieren, los dos artículos anteriores procederán obligatorio. Es decir, una municipalidad apenas se da cuenta que hay una invasión a la zona pública o a la zona restringida están obligados a demoler y están obligados a pasar a la persona a la fiscalía por un presunto daño ambiental. Entonces, dice que tan pronto tengan noticias de las infracciones a que se refieren, los dos artículos anteriores procederán previa información levantada al efecto, si se estimar es necesario, al desalojo de los infractores o la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones, instalaciones realizadas por aquellos sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. Esta responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad, siempre y cuando el proceso lo haga bien la municipalidad, ahora si hace mal, efectivamente hay una responsabilidad. Y aquí les comparto esta sentencia, que es una acción de constitucional a 004523007 del año 2000, donde en dominical una persona se le acerca la municipalidad y le demuele, le levanta una información y le dice bueno usted construyó en la zona pública y no tiene permiso, le da ciertos días para que presente el título, a ver si está adentro las excepciones enmarcadas y efectivamente él no logra demostrarlo y la municipalidad le demuele, al día 10. Entonces él alega en la sala, iba y dice que le violentaron el debido proceso, porque él esperaba a que le lo acusaran, le trajeran un traslado de cargos, le dieran un debido proceso, le analizaran la prueba, el refutar y que le dieran un acto final. Entonces básicamente la sala, todo esto es copiado a la sala, aquí no hay nada alterado por una persona, le copia el artículo 13 que se acabó de leer y dice que este artículo obviamente hay que entenderlo en estrecha relación con lo dispuesto en los artículos 1, 9, 10, 12, la misma ley. El 1 lo que dice es que la zona marítimo terrestre es patrimonio natural del estado, el 9 lo que define la zona marítimo terrestre, el 10 la zona pública, el 12 es que no se puede edificar sin los permisos correspondientes. Entonces lo que dice la sala es la comprobación que ha de realizarse es precisamente en el caso de zona pública que no se trate de uno de los casos de excepción que la misma ley señala, es decir, yo no puedo llegar a demoler de una vez, yo tengo que decirle, demuéstreme en particular que usted no está en esa excepción que la ley señala, cuál es la 4558 que les hablé en 1970, porque si usted tiene inscripción le tengo que respetar esa propiedad privada, eso para el caso de la zona pública. Y en el caso de la zona restringida, si se contaba con concesión en primera instancia y en qué condiciones estaba otorgado y si existía autorización para realizar las obras, construcciones, mejoras que se hayan hecho y

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
INTERNO
FISCALIZACIÓN SUPERIOR
SECRETARIA DE CONCEJO
JACÓ, PUNTARENAS

Que sean objeto de discusión en el proceso. Constatada la ausencia de autorización por los entes competentes, según sea el caso, lo precedente es la demolición de lo construido, el desalojo de los ocupantes sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondieran. Entonces la sala analiza en cuanto al deber de levantar la información. El artículo 13 dice levantar la información si así lo quisiera, la municipalidad lo deja muy facultativo. Entonces la sala dice que en cuanto al deber de levantar la información previa que aquí se establece, la sala encuentra que siempre será necesaria por manera de que la frase, si se estima necesaria como excepción a la regla, solamente puede entenderse en casos en que el posible infractor acepte expresamente su condición de tal y se avenga a la actuación municipal o la autoridad respectiva, lo que deberá constatar de modo fehaciente. Quiere decir que yo le digo a la persona, se está invadiendo, la persona acepta, que de voluntad va y demuele. Si no demuele de voluntad, yo municipalidad levanto al efecto, hago una nota sobre Mojón 77 y 75, hay una construcción sin aparentes permisos, le meto el back-hoe y le cobro el back-hoe, y aparte lo llevo a la instancia penal y lo acuso de delito ambiental, porque hay un daño ambiental. Incluso ayer estaba leyendo entre la jurisprudencia constitucional el concepto que utiliza la sala constitucional para una persona que esté ocupando ilegítimamente la zona pública, le llama precarista demaniales; y todos conocemos el término precario. Está utilizando una franja que no tiene que jamás utilizar. Entonces, aquí les hago, y ahora sí esto sí es un resumen mío, de las diferencias de procesos que debe acudir una municipalidad en los diferentes escenarios, si es en zona pública, si es que él no tiene permiso para una propiedad privada, cómo se debe abordar en zona restringida y cómo se deben de hacer los procesos. Ahora bien, sobre las fincas privadas que fueron inscritas debidamente y que pertenecían a la zona marítima terrestre y que dan acceso a la zona marítima. El artículo 8 de la zona marítima terrestre dice que se declara utilidad pública a la zona marítima terrestre a efecto de que los lotes, parcelas o mejoras ubicadas en ella, que hubieran sido vendidas, adquiridas o poseídas en propiedad por particulares, puedan rescatarse por el patrimonio nacional por el medio de expropiación. Y de todas las leyes que yo le he tocado desde 1820 y algo hasta 1977 es que el legislador empieza a utilizar el término expropiación, y es porque como en el 70 el legislador permitió inscribir y el del 77 dejó las herramientas necesarias, y bueno vamos a ver, ya que existen pedazos privados, el del 77 dejó el arma a la expropiación. Entonces, ¿Por qué anteriormente no se hablaba de expropiación? Porque nadie había inscrito una propiedad cercana a la playa, no había necesidad de hablarlo. Entonces, el artículo 23 dice el Estado o las municipalidades deberán construir vías para garantizar el acceso a la zona pública. Vean que se deberán, viene en mandato, no viene facultativo, o

Sea, la municipalidad no es que diga voy a ver si lo hago o no, tiene que, y si no lo hace, hay un incumplimiento de derechos. Se declara interés público, todavía acceso existente o que se origine en el planeamiento del desarrollo de la zona pública y procederá a su expropiación. Vuelve a mencionar la expropiación, ¿Por qué? Porque quedaron un montón de propiedades inscritas, entonces, para accesar, usted tiene que pasar por finca privada y no va a poder. Entonces, ¿qué tiene que hacer de acuerdo al legislador? expropiar, para llegar a ese exceso, si el acceso va a la zona pública. Tanto es así que incluso, ya leyendo el artículo 53 y 54, la zona marítima o terrestre, si la zona restringida no tiene pasada a llegar a la zona pública, la municipalidad le dice tiene que dejar un acceso de 14 metros y si no le da, se le quita la concesión. Entonces, siempre se fueron contemplando los accesos y el acceso, el artículo 23, no habla cómo debe ser. Digamos, no habla qué tiene que ser en moto, en bus, en carro, se supone, obviamente se desprende lógica, que mínimo tiene que ser peatonal. En el 77 no estaba lo que era la accesibilidad. Yo diría que a día de hoy usted tiene que hacer no sólo que la gente accese, sino tiene que respetar la ley de accesibilidad y obviamente la ley 7600 tiene que crear un acceso para que entren las personas con discapacidad. Entonces, parte de las recomendaciones que yo le hago a la municipalidad, bueno el Concejo Municipal es, son varias y ahí están. En la municipalidad es respetar las propiedades situadas en la zona marítimo terrestre que los particulares demuestren fehacientemente están inscritas a su nombre con sujeción a la ley. Dichas propiedades, en tanto se mantenga la inscripción en el registro público, están excluidas de la administración municipal y de la defensa administrativa directa que establece el artículo 13 de la ley 6043, por configurar un régimen excepcional a la afectación de dominio público que tiene la zona marítimo terrestre, es al particular a quien incumbe probar la existencia de su autoridad privada, siendo insuficiente la simple invocación. Quiere decir que si esta municipalidad sospecha de que algo puede estar invadiendo la zona marítimo terrestre, debe solicitarle en un plazo prudencial, que yo considero que 10 días es más que suficiente, demuéstreme si usted tiene ese título de propiedad y demuéstreme la sentencia y demuéstreme la inscripción. Cuando un particular alega ante la corporación municipal propiedad privada sobre un terreno comprendido en la zona marítimo terrestre, sin comprobarlo a los propios que le confieran un plazo prudencial, bueno eso fue lo que acabo de decir, la municipalidad está obligada a crear accesos a la playa del cantón, dichos accesos bastan con que sean accesibles y peatonales para ingreso a la zona pública, procede de la expropiación si el acceso es privado. La municipalidad puede expropiar cualquier propiedad inscrita con anterioridad a la ley 6043 y conformada a la zona marítimo terrestre. Cualquier edificación en zona marítimo terrestre debe ser demolida sin la debida autorización, interponer denuncia

MUNICIPALIDAD DE GARABITO AUDITOR INTERNO FISCALIZACIÓN SUPERIOR

MUNICIPALIDAD DE GARABITO SECRETARIA DE CONCEJO JACÓ, PUNTARENAS

Penal y cobrar el gasto de demolición, no requiere debido proceso, solamente la simple constatación de la infracción, esto ampliado más lo que indiqué de lo que dijo la sala constitucional. El transitorio 3 de la ley 4558 permitió únicamente inscribir propiedades mediante información posesoria sobre la zona restringida no contemplada la zona pública, la cual está regulada en la Carta Magna Imprescindible e Inalienable. En el caso de terrenos registrados a favor de particulares dentro de la zona marítimo terrestre, la inscripción mientras subsista para el inmueble del que se trata el ejercicio de la potestad de administración y auto tutela demanial que ostenta la municipalidad, por lo que en el tanto la inscripción no sea anulada, la que deberá respetar como propiedad privada, formal al menos. Además, la inscripción hace inoperante la actuación de la potestad de integro de oficio del bien del artículo 13, que es cómo se debe demoler en esa zona, con lo cual el municipio no puede recobrar la posesión del inmueble administrativamente, sino que ha de acudir a los tribunales de justicia haciendo las impugnaciones de rigor. La normativa costera no concreta las distancias a cada cuánto es necesario el acceso a las playas para que el público pueda tener acceso real a ellas. Son cuestiones que deben valorarse casuísticamente, entendiendo las características y necesidades de cada lugar, así como los objetivos de la planificación territorial, que hagan los entes del INVU, ICT y los que he mencionado. Y en los sectores litorales, donde se aplica la ley 6043, el Instituto Costarricense de Turismo actúa como superior y general vigilante en nombre del Estado y en especial las municipalidades litorales deben adoptar las medidas requeridas para garantizar el destino, uso común de las playas, la existencia y accesos apropiados a esta para satisfacción general. Y la **conclusión** es la siguiente, de 1977 a la fecha han pasado 48 años, estas dos administraciones, no me refiero precisamente a las de Garabito, pero entran en la cuenta, han pasado 12 administraciones en todo Costa Rica desde que el legislador aprobó la ley 6043, que contempló la obligación del Estado de crear accesos apropiados a las distintas playas para acceder a la zona pública, además de la posibilidad de expropiar las fincas inscritas con anterioridad a la ley 6043, sobre la ley 4558, que permitió la inscripción de las zonas restringidas particulares mediante información posesoria, por lo que existen las herramientas dadas por el legislador para las recuperaciones de las parcelas pertenecientes a particulares que formaban parte de la zona marítimo terrestre, por lo tanto ha sido responsabilidad de los gobiernos locales la recuperación de estas fincas y la de no crear los accesos apropiados. En cuanto al particular que inscribió legalmente su finca con anterioridad a la ley 6043, goza la protección del artículo 45, la carta magna y su derecho a no ser violentado su propiedad, salvo las excepciones de ley mencionadas anteriormente, en el tanto no se declare su nulidad. Es decir, ha pasado 48 años donde el legislador obligó a las municipalidades a crear

Los accesos y si no se han creado accesos a las diferentes playas de todo Costa Rica es porque posiblemente las administraciones no le han tomado el interés necesario a los artículos de la zona marítimo terrestre que indican que hay una obligación de dar accesos. Entonces efectivamente si hay accesos, si hay playas que no tienen acceso, por supuesto que hay una responsabilidad de cada gobierno local de no haberlo creado. Y tanto es así que ayer también revisando el artículo 133 de la ley de tránsito prohíbe la entrada de vehículos a las playas, pero hay una excepción para las zonas públicas donde no hay, donde el acceso llegando solo en carro. Por lo que una municipalidad podría tomar, crear un acceso accesible, valga la redundancia, para personas con discapacidad y efectivamente permitir el ingreso de la zona pública de vehicular en el tanto el vehículo sea con placas de discapacidad para facilitar a las personas su llegada a cualquier playa más los accesos que tengan que hacer. No es para que todo el mundo entre en carro, sino personas por sus condiciones especiales y crear los accesos. Entonces básicamente eso es el resumen de lo que yo les hice para que entendieran un poco lo que es la zona marítimo terrestre, la evolución histórica que ha tenido en Costa Rica, los procedimientos a interponerse para realizar los diferentes procesos, las protecciones a la propiedad privada y cómo el legislador en algún momento permitió la inscripción de propiedades privadas y luego un año y algo después se arrepintió de lo que había hecho, pero generó derechos adquiridos, lo que hizo un posterior arrepentimiento y luego una posterior solución en el 77, porque no era lo mismo que en el 77 yo vaya expropie a una persona que tiene sólo seis años de disfrutar su propiedad frente al mar, que yo voy a expropiar en el 2023, donde posiblemente las propiedades aumentaron elevadamente, podría tener construcciones más valiosas y dentro de las limitaciones que vimos de la propiedad privada es la expropiación y debe pagársele de acuerdo a un avalúo o bien ir a los tribunales para ponerle las limitaciones y eso sería y estoy abierto a cualquier consulta, el tema lo hago general, no lo hablé, no lo quise tocar específicamente cada playa, ni Playa Mantas, ni Playa Blanca, ni Caletas, ni playa Herradura, ni Playa Hermosa, porque todos tienen una situación independiente y para determinarlo tendría yo que ver planos, verme con la parte técnica, geógrafos, topógrafos para determinar si Villa Caletas está bien, cómo está Playa Hermosa, cómo está Playa Herradura, entonces es una pincelada general para que tengan conocimiento y efectivamente también me obliga a mí a estar estudiando y reforzando materia que tenía hasta el rato de no estudiar, entonces no hay mal que por bien no venga, entonces estoy abierto a cualquier duda. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo, - manifiesta: Bien, muchas gracias Licenciado por esa excelente explicación y detallada y con ese criterio, entonces vamos los compañeros a

MUNICIPALIDAD DE GARABITO
AUDITOR INTERNO
FISCALIZACIÓN SUPERIOR
MUNICIPALIDAD DE GARABITO
SECRETARIA DE CONCEJO
JACO, PUNTARENAS

Deliberar sobre el tema, tiene la palabra el señor Alcalde luego Thomas y veremos a ver qué más.

El señor Alcalde Francisco González Madrigal manifiesta: Buenas noches, bueno a decir verdad parece que esas doce administraciones vinieron a hacer nada o se vendieron o se acomodaron o les gustó el casado, porque todo lo que estamos viendo es muy evidente, es tan evidente para nosotros como administración como también debería ser evidente para las personas que ilegalmente se han apropiado de las áreas públicas y no solamente en la playa sucede esto, también en las calles, o sea tenemos alrededor de 25 casas en la ruta 34, por ejemplo, en el ancho de la vía de ruta 34, empezando en Tárcoles y terminando en Quebrada Amarilla y no hicieron nada, he hablado con las familias y nunca les han notificado nada, sólo han ido a pedirle el voto, es lo único que fueron a hacer. Y si contamos las que están en los cauces de los ríos, muchas más, al menos unas 500 familias podrían estar en esa condición, no solamente de ilegalidad sino de pobreza. Teniendo la costa que es la que le da nombre a nuestro país y que realmente es una súper rica, ¿cómo la desaprovechamos dejándola en manos de personas que en su mayoría adineradas ilegalmente las utilizan para su propio beneficio? Y además le prohíben a los costarricenses y a nuestros turistas extranjeros disfrutar de esas áreas. Ya le iba a pedir que me pusiera esa esa imagen ¿Por qué es que es tan fácil detectar dónde sí y dónde no, dónde podemos sacar provecho pero no apropiarnos de la propiedad pública? Pero sí le podemos sacar provecho, claramente, un restaurante frente a la playa tiene su plus, más que el que está frente a la calle, pero ¿Por qué quieren privatizar la playa si ahí es donde van a estar sus clientes? Y los clientes claramente de todos. Estamos revisando constantemente los casos y hoy revisamos la situación del glamping en Punta Leona. Y muy curioso, ellos dicen ser dueños de la playa, de la zona pública, a como también lo dice Punta Leona, ¿verdad? donde está el restaurante, los baños y unas terrazas. Pero resulta que el del glamping no tiene permisos por la construcción de los glamping, ni por la construcción de las estructuras metálicas donde puso tres o cuatro containers, no tiene permisos de construcción, ¿Por qué no saca permisos de construcción? No se los hubiéramos dado. Además, solicitó permiso por 200 metros cúbicos de piedra para instalarlos en un avión y ¿Adivinen qué? Cuando presentó aquí los planos, la construcción era hasta la línea de la zona marítima terrestre pública, o sea, que tenían muy buen conocimiento de que no podían traspasar esa línea. Pero no, no sólo invadió la zona pública, sino que, en lugar de 200 metros cúbicos de piedra, que fue el permiso que solicitó y que se le otorgó en esta municipalidad, más 150 metros de movimiento de tierra. No, yo calculo que ahí pueden haber 1.500 metros cúbicos de piedra de avión que invadió sin permiso la zona pública. O sea, ¿Cómo esta persona grita en cámara, se ofende, pelea, quiebra una cámara? Por lo que

No es de él, él mismo lo sabe, porque aquí trajo los permisos donde sí podía haber construido. No es que se haga el idiota, ni tampoco el vivazo, es que reconozca el error. ¿Cómo le va a pegar a un funcionario público y ofrecer matar al Alcalde? Es que es muy estúpido. Realmente es estúpido. Yo me sentiría estúpido creerme que ahí donde dice playa es mío. En ninguna parte de la legislación de este país lo permite. ¿Creen que son la cereza del pastel o qué? Y tras de eso ofenden. Fui a Punta Leona y claro, todos como burros y lo repitiendo, me ofendieron, me echaron de la playa, como que si la playa fuera de ellos. Al igual como lo hicieron los gerentes. Bueno, no he visto a los dueños en ese ridículo, pero seguro es que mandan a los trabajadores. Entonces, claramente a mí lo que me da es pena por esas personas que creen que lo que no es de ellos es suyo. O sea, apropiarse de lo ajeno es lo más tonto que una persona puede hacer. Pero uno pensaría que esas propiedades, porque todas esas situaciones son de gente, llamémosle, de buena posición económica en el país, que seguramente estudiaron en Harvard, hicieron su maestría en el exterior y vienen aquí a jugar de tontos o a vernos la cara nosotros de tontos, yo no estoy aquí para que se burlen, yo no estoy aquí tampoco para poner el pie a nadie encima, mi puesto amerita trabajar en el marco de la legalidad y todos tienen que ir sobre esa línea, el que se salga, pues simplemente va a perder. Los procesos que ha presentado Punta Leona en los juzgados, de verdad que dan risa, dan risa, nosotros nunca, por lo menos hasta ahorita, hemos iniciado el proceso para derribar el restaurante, los baños y las terrazas, no, todavía no estamos hablando de eso, únicamente fuimos a quitar las agujas de la calle pública, que están cerrando, únicamente eso fue lo que hicimos, no hemos abierto ningún proceso para demoler, y ya Punta Leona presentó procesos en contra de la demolición que se va a hacer en Playa Blanca, ni siquiera hemos tocado eso, no hemos pasado las agujas, estamos ya coordinando con el Ministerio Público para que quite las agujas por orden de un juez, que yo quiero ver qué me dice el Ministro, todavía no nos ha dado reunión, pero pronto nos la dé. Pero ir en contra de la corriente, en contra de lo correcto, es bastante tonto, es como que yo me haga una casa en medio de las dos líneas de la autopista General Cañas y sencillamente porque me da la gana, digo que eso es mí, y cuando llega la policía a quitarme, me ponga de bravo porque no eso es mío, ahí la General Cañas, o sea, ¿Quién se imagina que ahí va a haber una casa en medio? Como tampoco tiene que haber en la playa. Ahora, cuando hay gente de escasos recursos, uno lo entiende lo hacen por necesidad, porque le permitieron o porque se lo ofrecieron a cambio del voto, pero personas preparadas, estando en contra de lo que es legal, realmente es mañoso, por eso es que les llaman los malos de cuello blanco, y fue uno de mis principios cuando fui a retirar mi título de Alcalde, fui bastante informal para ni siquiera parecerme a ninguno de esos

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * AUDITOR INTERNO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR *

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * SECRETARIA DE CONCEJO * JACÓ, PUNTARENAS

Que ha gobernado este país de manera sucia e ilegal, permitiéndole a la clase adinerada de este país hacer lo que les da la gana. Y es que me llama la atención, porque también en Los Sueños escrituraron la zona pública, y me mandan planos, me mandan escrituras como que realmente fuera de ellos, o sea, yo digo, eso más que fue que llegaron con Cristóbal Colón antes de que., o sea, es que, explíquenme, seamos serios, seamos serios. La gente que se le concesionó en Playa Hermosa cercaron la calle para hacer sus parqueos y ahora tienen miedo a la inseguridad, si les habían dado de regalado por un canon que ni siquiera están pagando todos, era cumplir con el contrato que firmaron con esa institución para disfrutar de una súper propiedad delante de la playa que tiene mejores olas en el mundo. ¿Por qué diantres tienen que estar cercando la calle? Dentro de esa concesión que se les dio, tenían que incluir los parqueos de sus clientes. ¿Cómo van a construir todos si el contrato dice que sólo se puede construir el 60% y después simplemente cercan la calle? Es que de verdad que es tonto. o sea, que no me digan que es... Ay, es que nadie decía nada, me dijo alguien por ahí, y yo, bueno, ya la Muni está diciendo algo, entonces ¿por qué están en contra? Si ustedes saben que la Muni pudo haber dicho algo, el ICT o el MOPT, pero ninguna de esas tres instituciones dijo nada ante las irregularidades que estaban cometiendo los concesionarios. Irregularidades que los lleva a perder la concesión. Por ejemplo, también estábamos analizando la situación de Punta Leona de los 150 metros restringidos, que los tienen escriturados con una jugada lindísima. Así una jugada como la que hizo el París-Saint Germain para ganar la Champions, buenísima, como esos golazos que vemos de los genios del fútbol. Compran las zonas restringidas y después unen escriturando con la zona privada, después del plazo que la ley lo permitía, pero no, como les permitieron eso entonces se estiró el brazo y agarraron también la zona pública. Nosotros no tenemos que discutir esto con nadie, señores. Si una macetera la atraviesan en la acera, simplemente la quitamos, es propiedad pública. no tengo que preguntarle al dueño de la macetera si puso la mata, si le cortó las flores, si le quitamos las espinas, no tengo que decirle nada, simplemente agarro la macetera, la quito, la pongo en el pick-up de la municipalidad y me la llevo para el relleno sanitario, o para donde quiera, porque al final ya es pública y está entorpeciendo el paso de los peatones. Pero no entiendo por qué gente tan preparada quiere jugar de vivo, quiere ver luego una cara de tonto, y se equivocaron con ninguno de los dos, porque ni me juegan de vivo ni yo soy tonto. La ley es clara y ustedes ya pudieron ver en ese dibujo que si Punta Leona hubiera hecho el restaurante donde está la casita de techo rojo, no hubiera pasado nada, si la calle no hubiera traspasado la línea de la zona pública, tampoco hubiera pasado nada, es propiedad privada. O si en este país no hubiera acceso a las playas, o si esa Playa Blanca no se hubiera utilizado desde 1900

Para jalar insumos de los habitantes de esta época, que la hicieron pública, pero hubo gente antes que ellos que ya declaró pública la calle ¿Qué diantres están peleando? Y no estamos demoliendo nada ni metiéndose a propiedad privada, simplemente estamos ejerciendo el derecho de transitar por la calle pública que existe, que la construyeron con recursos privados. Muchas gracias señores, pero ya les sacaron el jugo de todas formas. pero bueno, ya quedó construida y tenemos derecho de uso. ¿Para qué se ponen en el ridículo de estar peleando, de estar ofendiendo, de estar rebajándose? Porque eso es lo que hacen rebajarse, o sea, ante toda la población, porque realmente, no sé, los únicos 2.600 socios que tiene Punta Leona, yo creo que 1.300 están a favor de que esa calle tenga que ser pública. Entonces, de verdad que es demasiado sencillo verlo. pero más sencillo es ver el potencial que hemos estado perdiendo por estas irregularidades. En Hermosa es un desorden tremendo, en Agujas es un desorden tremendo, en Hermosa es un desorden tremendo. ¿Piensan que ellos desarrollaron un destino turístico? eso es echar a perder un destino turístico, más bien. El potencial que tiene Tárcoles con ese montón de botes afuera, listos para embarcarse, hacer un tour de pesca artesanal, pero en aquel desorden de lavadoras y refris malolientes y basura, donde nunca se planifica una zona comercial frente a la playa, y está invadida con personas que construyen sin permisos, y en Tárcoles sin empleo, Tárcoles gritando por empleo, por salir adelante, y este gobierno local permitiendo el desorden, el desaprovechamiento de las áreas más valiosas de este país, y por supuesto que de nuestro cantón, el frente de la playa, tener desempleo en comunidades que tienen frente a las playas es simplemente de brutos, de personas que simplemente no tenían visión, o no querían sacar a esas personas de donde estaban, no querían brindarles oportunidades de trabajo y de desarrollo en sus comunidades. ¿Cómo es posible que nosotros con playa en Bajamar en Guacalillo, en Tárcoles, en Agujas, en Playa Blanca, en Playa Mantas, la gente del distrito 2 y 3 sepan que venía a trabajar a Jacó? es lo más tonto que, de verdad, o sea, es que no puede ser posible que no entendamos que allá son destinos turísticos en abandono, que es un potencial tremendo no solamente para el poquito de gente que vive ahí, sino que va a venir cualquier cantidad de gente a vivir, a trabajar y a disfrutar de esos destinos que hoy están en abandono. En abandono de calles, en abandono de aceras, en abandono de infraestructura turística, en abandono de promoción turística, para proteger al que tenía el Peñón de Guacalillo secuestrado, cobrando dos mil pesos por entrar. no jodan, ¡Qué cochinos! qué cochinos, cobrar veinte mil pesos en un parqueo para que simplemente la gente no tenga confort de ir a vacacionar, es ser muy cochino. Vamos a ver cómo resuelven los jueces. pero deberían de rechazar ad portas los reclamos que hacen esas personas sobre la zona pública. porque es una materia, primero que todo costarricense

Que deben conocer, y leyendo las redes sociales parece que cualquier costarricense lo conoce, que las playas en nuestro país son públicas. Así que, yo espero que con esta explicación los señores de Punta Leona, de Escondida, de Caletas, del Peñón de Guacalillo, de Agujas, de Playa Hermosa, simplemente vengan a esa institución a pedir perdón, a corregir, y no estén desgastando a los funcionarios de esta institución, en una situación donde no tiene pie ni cabeza lo que están reclamando. Es más, el reclamo por abrir la calle en Playa Blanca, no lo hemos...la apertura de esa calle, más bien no el reclamo, la apertura de esa calle no lo hemos hecho por decencia, porque queremos llevar las cosas en paz. pero no lo pueden evitar, es una materia juzgada, se llevó a última instancia .no entiendo cómo se atreven a meter más reclamos sobre eso. no tiene lógica y nosotros incumplimos si no ejercemos el derecho de todos, así de sencillo, incumplimos si no ejercemos el derecho que tenemos todos de ir a estos lugares públicos, ocupados ilegalmente por privados, maliciosamente, y ahora hasta con ofensas hacia nosotros porque queremos hacer las cosas de manera correcta. No tiene sentido. Estoy seguro que, viendo ese dibujo, ninguna persona que va en contra de lo que estamos haciendo podría opinar lo contrario, y mucho menos si hubiera escuchado la explicación de Andrés, del Licenciado Andrés Murillo, porque es súper claro, no hay dudas del aprovechamiento que podemos tener de la costa. Sí es una responsabilidad de esta institución, del ICT y de otras instituciones, desarrollar las costas de manera más bonito, que le dé mejor estadía a nuestros turistas y a todos nosotros, que usualmente vamos a ver el atardecer, nos vamos a bañar al mar, vamos a surfear, vamos a jugar mejengas. Es una cosa muy sencilla, que no deberíamos de estar gastando tanto tiempo en algo después de 45 años en el cantón, después de tantos años de que ya se conoce la ley y es clara, no debemos de estar discutiendo este tema con nadie, simplemente deberíamos de estar enfocados en cómo desarrollar los bulevares en esas áreas, los baños públicos en estas áreas deberíamos de estar escogiendo la planta de tratamiento que va a tratar las aguas de esos baños públicos. deberíamos de estar eligiendo los materiales de la acera que va a ir ahí, de qué color, de qué material, las sillas, deberíamos de estar desarrollando, invirtiendo nuestro tiempo, en dónde van a parquear todos los carros que hoy invaden la zona pública ilegalmente, y no estar discutiendo con personas que cometen actos ilegales dentro de la zona pública, y estoy seguro que Playa Blanca se va a constituir en el mejor destino para ir a cenar de este país. la gente va a ir hasta en yate de la marina. en cinco minutos están bajándose para ir a comerse una langosta y una botella de champán en Playa Blanca, y deberían de estar aprovechando eso, porque al menos salen cientos de botes a Tortuga, pero Tortuga por ser parque nacional no podría tener un restaurante dentro de la reserva. nosotros sí, porque de los 150 metros hacia

Adentro podemos desarrollar comercio privado, y lo estamos desaprovechando por algunos sencillos que quieren jugar de que se la saben todas y hasta brincarse la ley, y es que son bastante sencillos, porque a una persona inteligente no le costaría entender esto. no le costaría pedir disculpas por el atrevimiento de tener esa zona privada. Así que ojalá que los interesados de la zona pública, en la zona marítimo terrestre, vean la explicación que dio Andrés, no tanto la mía, porque es clarísimo lo que está explicando, clarísimo y a nosotros simplemente nos corresponde liberar esta área, aprovecharla y mantenerla en mejores condiciones de lo que hoy ha estado. Eso es nuestro trabajo, aprovechar más todas estas áreas, no es que vamos a quitarle el parqueo en la zona pública, Playa Hermosa, y la vamos a dejar ahí hecha leña, no, una acera, motivar a los vecinos a que hagan jardines más lindos de lo que hay ahora., de que destinemos un área de la zona pública, o sea, propiedades que tiene la municipalidad en el Plan Regulador de Hermosa, para destinarlos como parqueo, que hay varios lotes incluso que se le concesionaron a alguien y nunca cumplió con el contrato de lo que dijo iba a hacer. Entonces recuperar esas tierras y hacer parqueos porque por supuesto requerimos seguridad, requerimos comodidad para el turista que el turista tenga confianza que está dejando su vehículo y sus bienes en una zona segura, esa es nuestra obligación, en algunos no tenemos un solo parqueo en un área legal todo en la zona pública de la playa, pero les han dado, algunas personas, propiedades para que las tengan vacías, llenas de zacate, propiedades municipales, propiedades públicas que son del pueblo de Garabito, en personas que tienen una cancha de fútbol vacía. Nunca he visto rodar una bola en esa cancha de fútbol. o un charral que va desde Agujas hasta Bochinche, al lado de una calle pública donde nunca pagaron un cinco en esta institución para mantener esas tierras. Y nosotros sin parqueo, sin áreas de recreación en Agujas con el montón de desorden en la zona pública, en Bochinche, montones de carros haciendo mal ahí. Invadiendo la zona protegida que debe ser protegida. En Playa Hermosa tenemos un bar que prácticamente todos sus clientes están en la playa; playa que anidan tortugas y que por eso es un refugio de vida silvestre. con el volumen hasta que le dé la gana. con una sola patente de licores pero tiene dos bares que yo me pregunto también los inspectores, la policía municipal, porque eso es de años ¿Qué están haciendo? ¿Será que están esperando que el Alcalde les diga que eso tiene que suceder? Que tienen que parar ese acto ilegal, esa actividad ilegal. ¿Por qué tenemos que esperar que alguien nos diga? hacerlo correcto. si todos en esta institución conocemos cuáles son nuestras obligaciones, y mucho más un policía que conoce la ley al dedillo. que la mayoría están estudiando para ser abogados o para ser criminólogos. Así que conocen la ley al dedillo. no son policías comunes, todos están estudiando en grado alto ya casi todos se están

Graduando, pero no actúan. ¿Para qué estudian si no actúan? ¿Para qué estudian la ley si no la quieren ejecutar? Y ahora que cortamos algunos contratos interinos en mayo pasado, en mayo antepasado, 2024, algunos solicitaron regresar porque decían ser policías, pero veo que no actúan como policías porque se brinca la ley y les permiten a otros que se brinque la ley también, y el Alcalde que no es ni Abogado, ni Criminólogo, ni Policía, ni Coronel de la Policía, sí conoce que es ilegal, que las sillas son ilegales y que tengo que darle la orden a la policía municipal para que vaya y actúe. Así como que tiene que actuar a quitar los parqueos, que tiene que actuar a quitar la aguja, que tiene que actuar en quitar todo lo que está en la zona pública de la zona marítima terrestre. ¿Por qué yo con un año y meses tengo que estar dando esas órdenes? Si eso debió de mantenerse en orden desde que empezó la policía municipal en el 2007.porque para eso la fundamos, para eso le pagamos. Del 2007 a la fecha se han gastado al menos en la policía municipal 20 mil millones de colones y no han solucionado el desorden que tenemos en el cantón. Claro que decían que había miedo de que yo eliminara a la policía municipal, y tenían miedo, y hablaban y estaban hasta enemigos míos porque les cuentearon que yo quería quitar la policía, no, yo lo único que dije es que la policía tiene que cumplir sus funciones y que tenemos que mejorar y que tenemos que tener mejores cargos, mejor equipo, mejores armas, chalecos más decentes, no esa cosa que pesa una tonelada, eso sí es lo que he dicho, que tenemos que mejorar la seguridad, pero tenemos que actuar nunca he dicho que hay que quitar la policía municipal. Si no sirve, sí, porque no espero seguir pagando plata para que no se hagan las cosas, o si no, hay que decirle al director de ahí, usted no tiene la capacidad para administrar la policía municipal, porque veo que no hacen lo que les corresponde. Mira, y hablo de la policía por decir uno de los cuerpos más importantes a nivel de ordenamiento territorial en nuestro cantón.

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo, - manifiesta: Señor Alcalde se está saliendo del tema. Don Thomas tiene la palabra. .....

El Síndico Suplente – Thomas Bricker Ghormley Hessell – manifiesta: Gracias. Buenas noches a todos. Tengo una pregunta sobre su presentación. Hay ciertas áreas de nuestro cantón que están bajo las concesiones de la tierra de la corona, bueno, los dueños dicen, ¿Cómo existe esto? y todavía yo sé que por un tiempo sí fueron aprobados, o sea, el gobierno los reconoce, pero ahora, ¿Cómo está el asunto?

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – indica que: Es un título de la corona, pero yo, a lo que tengo entendido en Garabito, no hay. En Bajamar se dijo, digamos, le podría decir Cabuyal, Cabuyal, digamos, en algún momento lo tentó; o que hicieron fue, se lo llevaron a la sede contencioso administrativa para la recuperación de la zona, y lo recuperaron por medio de una sentencia del tribunal

Contencioso administrativo y recuperaron la zona pública. Pero, digamos, en Garabito yo desconozco si hay algún título de la corona. Sé que hay inscripciones de propiedad privada con la ley 4558, eso sí lo tengo entendido, pero con título de la corona, por lo menos a lo que entiendo, no lo he llevado. El concepto era que antes la corona daba títulos, efectivamente. También cuando en Guatemala existió la Capitanía General de Guatemala, Juan de Caballón, estaba capacitado, tenía el aval para dar en nombre de la reina Isabel. Esos títulos existieron, efectivamente, pero los desconozco yo en Garabito. O sea, si le digo de algún lugar o empiezo a hablar de Garabito, podría estudiarlo, y con mucho gusto el jueves se lo aclaro.

El Síndico Suplente – Thomas Bricker Ghormley Hessell – manifiesta: Gracias. Un propietario allá nos presentó un documento, antiquísimo, mostrando su derecho. Entonces, voy a ver si está actual porque es un parte muy importante, un parque lindísimo para nosotros. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo, - manifiesta: Una pregunta Licenciado, salió un documento que dice de la ley 10735, que fue publicada en La Gaceta, que amplía 8 años la moratoria en la zona marítimo terrestre. Esta norma reforma el artículo 4 de la ley 9242 y el transitorio de la ley 9221, dando un nuevo plazo a las municipalidades para aprobar sus planes reguladores costeros y declaratorias de zona urbana litoral ¿Qué significa esto para las municipalidades? Esa es la pregunta. ¿Se evita el desalojo y la demolición de construcciones existentes?, ¿Se mantiene la posibilidad de uso a título precario?, ¿Se gana tiempo para cumplir con la planificación territorial sin poner en riesgo a las familias?

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – indica que: En esa imagen, de hecho, yo iba a hablar de ese tema aprovechando la imagen, porque algunas personas han confundido un poco esa ampliación. En esa imagen se ven los primeros 50 metros en la zona pública y los otros 150. La ley protege a los que están en las 150. Entonces, hay personas que están invadiendo la zona pública que creen que esa ley les está permitiendo su permanencia durante su vigencia. Le permite durante ocho años, porque lo que ha venido viene de una ley desde el 2012 y básicamente yo lo que ha analizado el legislador es esto; toda obra que no tenga permiso debe ser demolida, pero a partir del 2012 cada diputación, cada cuatro años, va pateando, como decimos en Costa Rica, va pateando la bola no soluciona, pero ninguno quiere comerse la bronca de decir, bueno dejamos de prorrogar esto, porque es una solución que el Estado no le ha interesado darle una solución. Pues cada tres años van prorrogando y así va 2015, 18, 21, 24, 27 y ahora lo ampliaron a un plazo más. Efectivamente lo que quiere decir esta ley es esto. Las construcciones del 2012, anterior a esa fecha, existentes y siempre y cuando la municipalidad, por medio de acuerdo municipal, acoja esa ley, la municipalidad no puede ir a demoler. Pero si yo construí en el 2015 una casa,

Esa casa no está protegida, porque es del 2012 para abajo, junto con las prórrogas. En todas las leyes, ahora reviso ha solicitado que la municipalidad, por medio de acuerdo municipal, acoja esa moratoria y siempre dice la ley que siempre y cuando no se compruebe un daño ambiental, porque sí yo puedo tener una casa, pero estoy tirando todas las aguas sucias al río y se constata ese daño ambiental, efectivamente eso hay que demolerlo, porque el derecho al ambiente está dentro de la lista de derechos que más hay que tutelar. Pero efectivamente siempre y cuando esté la ley y el Concejo Municipal lo acoja, efectivamente les da protección a los habitantes con construcciones con anterioridad al 2012. No pueden hacer nada nuevo, no pueden estar, digamos, en una remodelación, no puede estar haciendo ampliaciones, ni nada, a no ser que lo haga por medio de usos de suelo, que si va a ampliar algo va a poner un contenedor, digamos sería lo ideal, digamos un cuarto más le meten el contenedor y protege nada más la zona restringida. En la zona pública aplicamos artículo 13 y 12 que vimos antes, una información levantada, le decimos demuéstrenos si usted tiene título de propiedad inscrita, no lo tiene, efectivamente se le da un plazo de 10 días más para que usted demuela, no demuele, demuele el Estado. Pero básicamente es lo que indica esa ley, si le da una prioridad a la zona restringida, a la zona pública desde el 77, inalienable, imprescriptible, intransferible, no se puede ser tocada, no puede ser maltratada, no puede tener ninguna adhesión desde el 77 en adelante. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo –: manifiesta: Otra pregunta Licenciado, en el caso de Playa Hermosa que tiene plan regulador, ¿Ahí no aplica esto? .....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – instruye: Playa Hermosa es lo siguiente, Playa Hermosa es un lugar que, si usted se pone a ver, tiene reserva, refugio de vida silvestre, tiene zona pública y tiene humedales. Y la misma protección que el humedal y la zona pública son declarados patrimonio natural del Estado. Entonces, a como se pide que se proteja los humedales y se demuelan las construcciones que están cerca de los humedales o invadiendo el humedal, utilizando ese criterio, verdad, que, si usted pide que destruye una casa, demoler, porque está afectando un humedal que es patrimonio natural del Estado, tiene que usarle la misma lógica a la zona pública. Playa Hermosa tiene una zona restringida, pero cada concesión en Hermosa hay que analizarla; uno, que esté utilizando el tipo de suelo para el que fue creado, por decirlo, si tiene uso residencial, lo que tiene que haber es suelo, una casa. Si es suelo, uso de suelo, tipo de suelo comercial, debe haber comercio, es decir, no puede haber comercio en algo residencial o no puede en algo residencial haber comercio. Luego ver qué avaló Setena, INVU, ICT y la MUNI, porque si la MUNI indicó que del terreno tienen que aprovechar el 50% para construcción

De casas y tienen un 75%, hay un 25% careciente de ICT, de INVU, de Setena, de Municipalidad, y efectivamente habría que aplicarles el artículo 12 y 13, que es falta de permisos a una franja, decirles, bueno, arrégleme esta situación en la zona restringida. Y en Hermosa, el que se haya pasado, porque Hermosa tiene una situación que sí tiene plan regulador, en Hermosa el que esté tocando zona pública sabe que está invadiendo una zona que es patrimonio natural del Estado y que es lo mismo estar invadiendo la zona pública que estar invadiendo un humedal o dentro de él. Entonces, efectivamente, entre la potestad de imperio también en estos aspectos hay que utilizar oportunidad de conveniencia también, que es un principio del derecho. Yo nada hago, voy tiro y tiro y si no tengo plan B, efectivamente, como pasó una vez en Limón, que demolieron un hotel, de hecho, el propio Oscar Arias lo dice, él fue y demolió un hotel, aplicó la legalidad, el hotel le daba empleo a los de Puerto Viejo, demolió el hotel. la gente se quedó sin empleo, se tuvo que ir de Limón. Entonces, como el Estado no invirtió más en el hotel, lo agarraron los piedreros. Entonces, él dice que, en los mandatos de él, si él retrocedería a una decisión, retrocedía a esa, porque tenía un plan B o mejor lo hubiera dejado, porque al final de cuentas la construcción se quedó, la levantaron y lo que hizo fue que la población perdió su trabajo. Entonces, todo esto debe ir de la mano de oportunidad, conveniencia, interés público, ¿cómo se llama? costumbre y parte de la legalidad y buscarle soluciones al conflicto. Ahora, yo no estoy diciendo que vayan y muelan Hermosa ni nada, pero si me ponen el caso concreto que en Hermosa hay una casa, un hotel que está invadiendo zona pública, hay que aplicarle efectivamente la ley, así como si están en humedad metidos, hay que aplicarles la ley, porque el resguardo del patrimonio natural del Estado es un mandato de imperativo legal.

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo – agrega: Y la última pregunta, Licenciado, es si, bueno, también para el señor Alcalde, ¿Si la Municipalidad tiene un control de datos de cuáles son las propiedades y los negocios que están en esa zona restringida y si todas están parejo o alguna tiene alguna excepción? .....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – responde que: Debería tenerlo. la municipalidad debe tener los informes necesarios de quién está en zona pública, quién está en zona restringida, quién está invadiendo. Eso sí, debo indicar que en el 2016 en adelante a Garabito le pasó algo muy, que hay que ser realistas, a los inspectores de zona marítima les quitaron el carro y el departamento tenía un abogado de zona marítima y lo quitaron. Entonces, si usted a un departamento tan importante que genera tanto dinero, le quita el carro de inspección y le quita al abogado, porque lo que quedó fue un jefe, que eso es otra cuestión, pero si usted quita al abogado y quita el carro, efectivamente, usted quita al

Ingeniero municipal y quita los cargos de inspección y posiblemente, ¿cómo se va a dar cuenta usted si hay permisos de construcción de esa forma? Entonces, parte de la zona marítima terrestre en Garabito se convirtió en tierra de nadie, como se dice popularmente, claramente cada quien tiene su titulación, pero no había supervisión y avalado también, que yo lo que he indicado, la misma ley de zona marítima terrestre dice que el ICT es la policía de la zona, de zona marítima terrestre y tampoco. Entonces, entre las dos entidades que estaban llamadas a supervisar la zona, efectivamente, hicieron su vista gorda en algunas cosas que han estado pasando y de ahí el montón de edificaciones que se han construido, concesiones que permitían dos casitas y hay siete casas, entonces, donde generaron un daño ambiental y la municipalidad no gana un canon ¿verdad? Cuando lo que tuvo que haberse hecho era, vayan al ICT, saquen permiso ambiental sobre esto, vengan y saquen aquel permiso y, por lo menos, si van a tener cinco, paguen el canon y los impuestos territoriales y recolección de basura por mal, ¿verdad? Entonces, lo que hizo, no se supervisó y se dejó eso en omisión, el personal lo redujeron y, en realidad, debería ser un departamento con lo que ingresaría, a mi criterio, ya ahí me voy a poner de Alcalde, pero para mí debería tener un abogado fijo, más un coordinador, más unos dos o, en esta zona, dos o tres inspectores y esos inspectores, más el carro y sólo haciendo multas y generando eso, obviamente, se van a pagar solos y generarían más ingresos, pero ha sido un departamento muy debilitado en lo que han sido los últimos años. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Gracias, licenciado, tiene la palabra el señor Alcalde. .....

El señor Alcalde Francisco González Madrigal, señala: Así como lo dice Andrés, nosotros en el departamento zona marítimo terrestre o en el área del cantón de zona marítimo terrestre, deberíamos estar generando al menos 1.500 millones y no llegamos a 300. ¿Adivinen por qué? porque no había recurso, no había intención de regular esta área, beneficiando efectivamente a toda la ilegalidad que hoy podemos ver a flor de piel y que hemos expuesto a flor de piel, porque parecía que estaba ahí escondido, nadie decía nada sobre eso. Entonces, es claro que hubo un beneficio directo intencionado sobre esta situación, o sea, no fue casualidad, no fue que... No, no, no, era bien intencionado, bien orquestado, dan órdenes, empresas de esas han invertido en política, han creado partidos políticos, ¿Recuerdan Garabito Ecológico? ¿Verdad? Incluso hay funcionarios de esta Municipalidad gastando tiempo tratando de sustentar que nosotros estamos equivocados. ¡Qué descaro! ¡Qué descaro! Claramente. Pero bueno, encontramos una institución totalmente destrozada, desboronada, que aquí venían siempre con una intención particular, que no era ser

El Alcalde de Garabito, ser el Regidor de Garabito, ser el funcionario de Garabito, sino ser parte de una estrategia para beneficiar a X persona, a X empresa. Entonces, se sientan en una silla, que debe ser el trabajo exclusivo para beneficio del pueblo de Garabito, y llegan aquí a sentarse en una silla para trabajar en beneficio de una empresa, que me da trabajo, que me da beneficios, que somos amigos, que son políticos del mismo partido político. Eso fue lo que pasó, y por eso es que tenemos tanto desorden en la zona pública, porque todos lo hacía detrás del voto al beneficio personal de algunos. Cosa que ya eso pues totalmente cambió, cambió la administración, el color de la bandera que ya administra eso es otro, porque es la de Garabito, y todo el mundo tiene que ponerse ahora apegado a la ley. Es lo único que le pedimos. No vamos a denunciar a nadie penalmente, porque entendemos la irregularidad de la misma administración municipal. Gracias. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - pregunta: ¿Algún otro compañero o compañera? ¿Compañero Ronald? Ah, bueno, si quiere aprovechemos, bueno, el compañero Reinier quería referirse. .....

El Regidor Propietario Reinier Obando Enríquez, manifiesta: Bueno, muchas gracias, Concejo Municipal y las personas que nos ven, porque hoy no hay nadie acá. No, me parece bien, yo creo que está claro el informe tiene sus cosas importantes. Creo que una cosa importante que no establece claramente y esta se puede leer dentro de líneas que hay ahí, es el tema del debido proceso. El debido proceso para mí es importantísimo que esta Municipalidad precisamente haga, y por lo menos el Concejo, tiene que ser garante de ese debido proceso, porque como Regidor, como cualquier funcionario, por lo menos en el caso mío, yo no quiero verme involucrado en el tema después de que esta limitación es de la administración, ¿verdad?, donde pues con su mando imperio haga o pretenda hacer cosas que la ley no lo prevé. Entonces, me parece que es importante, dentro de esas recomendaciones, que ponga el apego al debido proceso. Esa es una cosa que yo quiero que lo metamos ahí dentro, por favor. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Una pregunta, Licenciado ¿Una persona que no tiene concesión, tiene que pagar canon? .....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – indica: Ok, tal vez para atender a Reinier; de hecho, en la última acción, digo, la acción de constitucionalidad que puse el año 2000, como interpreta la sala, eso, le voy a adendar eso al... De hecho, pensé hacerlo hoy en la mañana, es que lo he buscado y buscado, y lo vi ayer en la noche, en realidad, y lo estuve buscando. Pero el lunes le adendo esa acción de constitucionalidad, de lo que interpreta con el levantamiento de información previa, ¿verdad?, antes

De... Y la pregunta es si hubo un ajá. Es que, vamos a ver, el canon se paga por tener concesión. Si usted no tiene canon, no tiene que estar ahí, porque yo sé por qué me lo pregunta, pero, y que no me lo tomen a mal las personas que están en esa situación, pero obviamente la consulta es meramente legal. Usted cobra por el disfrute y por el derecho a explotar la actividad comercial, hotelera, residencial, en los 150 metros de la zona restringida. Pero si yo no tengo la concesión, no tengo que pagar el canon, pero si no tengo la concesión, yo no tengo que estar ahí, y el Estado debería, si no lo...se lo da a otra persona o tiene un impedimento, que sea sembrar árboles o recuperar naturaleza, pero no podría estar en esa situación. Efectivamente, las personas a lo que pasa acá, por costumbre y por muchas cosas, hay que buscarle la solución al tema de eso y hacer que las personas se regularicen legalmente y paguen, tengan su concesión, para que puedan optar por el pago del canon y regularizar situaciones que pasan acá en Garabito, que no precisamente es culpa de el que fue concesionario, y también la administración durante mucho tiempo, diría hasta más de 20 años, se ha dormido en ese tema en cuanto a no hacer nada en cuanto al uso de suelos. Los tipos de suelos no los cambia y ya ha sido permisivo y crea inseguridad jurídica en cuanto a las personas habitantes, que lo que muchos piden es tener la seguridad jurídica y están deseando realizar los pagos y regularizarse y cumplir con todo lo que la ley manda. .....

El señor Alcalde Francisco González Madrigal pregunta: Andrés, pero en palabras más sencillas para que el ciudadano que no conoce de leyes lo entienda. La administración municipal, sobre el accionar de la administración municipal, ¿Cuál es el proceso, trámite, como dijo don Reinier, el trámite?, ¿Qué es lo que se quiere que lleve, el proceso?, ¿Cómo es el debido proceso?, ¿Cuál es el debido proceso que tiene que llevar a cabo la administración para corregir el uso de la zona pública? O sea, cuando una persona llegó y cercó la zona pública para meter vacas a comer zacate, o cercó la zona pública para hacer un parqueo, o cercó la zona pública para hacer una terraza con mesas casi privatizando el área, ¿cuál es la acción que tiene que hacer la administración municipal para liberar el área pública? Sí el área pública que está a cargo de la administración municipal. .....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – responde: Aplicar el artículo 12 y 13 de la ley de zona marítimo terrestre, más la jurisprudencia de la acción inconstitucional de la persona que alegó en Dominical que no se le había hecho un debido proceso, que no la preciso porque antes la nombré, es la siguiente: Cuando todo lo que esté en zona pública se va a presumir que es público, ¿verdad? La municipalidad llega, constata y levanta un acta como prueba, busca al infractor, al posible infractor, le da un plazo prudencial, la ley no dice cuánto, pero 10 días es suficiente, demuéstreme su titularidad en esa

Zona. Si esa persona demuestra que tiene una titularidad por medio de una sentencia de juez que se amparó en el Transitorio Tercero y en el artículo 6 y 7 de la ley 4558 y demuestra a la municipalidad que esa propiedad se inscribió y que él goza de la propiedad privada, el debido proceso es expropiar. Si no logra en el plazo de los 10 días demostrarlo, se levanta una edificación, ¿dónde están los mojones? Supongamos, en el mojón 45 y 47 hay un muro, se va y se demuele y se le solicita, se le hace un proceso a la persona para que pague el costo del back-hoe, pero siempre, digamos por decirlo, para el artículo 2 y 3 se dice que no traerá responsabilidad a la municipalidad si hace ese proceso. ¿Por qué? Porque usted le da ese espacio y si la persona le saca el registro, hay que analizar si fue inscrito por medio del proceso delitico, si fue por medio del proceso delitico, debe hacer un procedimiento administrativo de anulación y si fue por sentencia de juez con la ley 4558, hay que respetarle, aunque no nos guste, que el muro que construyó es propiedad privada y hay que expropiarlo. Entonces, es así como se hace el debido proceso. Es que, si la logró inscribir con la 4558, que son muy pocas, en realidad, digamos, yo diría que aquí en Jacó son ciertos sectores, casi que me animaría a decir que es en Playa Blanca y en Pogéres, y no conozco, Playa Mantas, exactamente ese sector, no conozco otros sectores que hayan inscrito en, digamos, Hermosa no, en Herradura no, digamos, no sucedió eso. Entonces, pero, aunque uno lo sabe, si uno llega a Hermosa y ven, digamos, no sé, un ejemplo, que usted dice que hay un bar ahí, en zona pública, aunque uno lo constate, llega y se le hace un escrito a la persona, en los mojones está el tal, usted está invadiendo posiblemente la propiedad pública demuéstreme en 10 días su título de propiedad. No lo demuestra, se le demuele, así es el debido proceso. Solo que le demuestre con título y ahí se tiene que ir a expropiar, efectivamente, y tiene que haber una declaratoria de interés público del Concejo Municipal, donde le autoriza, primero se declara de utilidad pública, pero ese es el concepto. La declaratoria de utilidad pública le va a permitir al Alcalde ir a negociar, ir a comprar la zona con un avalúo, y si la persona no acepta el avalúo, potestad de imperio y plantea la expropiación. Entonces, el juez resuelve, van a mandar un perito judicial y el perito judicial va a decir, bueno, ese murito donde está la finca vale, no sé, un millón de dólares, se le tiene que pagar un millón de dólares. Ese es el debido proceso, luego, si la persona acepta, yo voy a derribar el muro, por cuenta mía, no hay que cobrarle, obviamente, el back-hoe y no hay que hacer ninguna información levantada, porque efectivamente la persona está aceptando. .....

El señor Presidente le concede el uso de la palabra al Regidor Propietario Freddy Castro Agüero, quien manifiesta: Buenas noches a todas las compañeras y compañeros del Concejo Municipal, al público que nos ve a través de las redes sociales. Del criterio que da el señor Licenciado, pues queda claro, los debidos

Procesos son fundamentales y se deben seguir. Creo que yo siempre he sido creyente que sea un juez el que determine qué es lo que procede, y eso es de suma importancia. Por eso los debidos procesos, para eso está la ley, porque alguien puede decir, mire, esto es mío, pero tiene un daño. Entonces, el que demanda, el demandante, está demandado que tiene que aprobar, ¿verdad? Entonces, pero eso, la propiedad privada, pues, es algo que se debe, o sea, hay que tener mucho cuidado con eso, ¿verdad? Y que existan los debidos procesos, no sólo para salvaguardar los intereses municipales, sino nuestros propios. Segundo, el informe que hace el señor Auditor, nuestro dilecto, señor Auditor, pues es un informe que arriesga, ¿verdad? O sea, lo que él pide es, el hombre se puso primero los zapatos y después se puso las medias, ¿verdad? Como que urgía mandar eso, ¿verdad? Como compadre hablado. Tercero, es muy, yo viví de cerca en el año 2000, ese proceso que fue en Dominicalito, Osa, esa fue una sentencia la número 06650, creo, fue algo que se las trajo allá en esa zona. Y pues, bueno, el que pone el recurso, pues, sus abogados le decían que llevaba la razón, al final la sala le dice que no, y le dice que si no hay permisos y está en la zona donde no debe estar, no tiene, digamos, la parte administrativa de una alcaldía, ni siquiera tiene que pedir permisos para ir a votar lo que haya sin permisos y en una zona prohibida. Lo viví muy de cerca porque tenía amistad con la persona que tenía el problema. Bien recuerdo, fue en mayo que llegaron los inspectores municipales y en julio, por cierto, ya la sala se estaba pronunciando en esa sentencia 06650. Lo cuarto es que quería presentar una moción que está apoyada por Ronald Sandí y por Yorgina Ureña. Yo la presento, yo la presento, pero si queda claro. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Compañero Regidor, no hemos terminado, estamos deliberando sobre el tema del licenciado, entonces esperemos que terminemos de deliberar sobre eso y presentamos la moción, si le parece. Tiene la palabra el compañero Greivin Moscoso. .....

El Regidor Propietario Freddy Castro Agüero, manifiesta: Sí, pero me faltaba un punto más, o sea, porque es una falta de respeto, déjame terminar, déjame terminar muchacho.

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Por favor, tiene la palabra el señor Greivin Moscoso

El Regidor Suplente Greivin Moscoso Jiménez manifiesta: Buenas noches, gracias señor Presidente, buenas noches a todos los que estamos en esta mesa principal. A mí siempre, bueno, desde que estoy por aquí, sí me ha llamado mucho la atención la situación de mi pueblo. En ese tema de lo que son concesiones y permisos de uso de suelo, es cuando el licenciado hablaba acerca del lado de Caldera o

Ahí, Mata Limón, es un lugar, verdad, que, si se aplicara, imagínese que eso no existiría. Es un Mata Limón que existe hace añales, de hecho, es una estación donde paraba el tren y muchos turistas llegaban ahí. Hay mucha gente que vive ahí desde hace añales. No sé la situación en que ellos están, pero sí a mí me interesa mucho la situación en la que está el pueblo de Tárcoles, que si se aplicara lo que el licenciado nos informa o nos dice ahí, Tárcoles desaparecería, porque ahí la mayoría de las personas que viven ahí no tienen concesión, no tienen permisos de uso de suelo y lo más peor no es tanto eso, sí hay familias que ocupan y han vivido ahí por años de años, que yo creo que aquí muchos de los que pues tienen añales de vivir en este cantón conocen y saben, verdad, pero hay otros que definitivamente no necesitan y más bien hasta han vivido ahí y han vendido. Yo lo que a mí me inquieta es ver si es posible, verdad, porque ahora lo expuso el señor Presidente, y qué pasa con las personas que viven en un lugar y no tienen concesión. No importa, ellos necesitan, porque yo creo que un ser humano lo que ocupa es trabajo y un lugar donde vivir, punto. Para mí eso está claro, pero porque hay personas que tras de que no tienen la concesión, no tienen el permiso de uso de suelo, lotean y venden en Tárcoles, venden y han vendido y otros alquilan, otros hacen un montón de beneficios, se benefician de toda esa zona en la que se habla en este tema, verdad. Yo pienso que yo diría, no sé si tal vez los señores Regidores propietarios pudieran presentar alguna moción, algo donde se pudiera iniciar una investigación de verdad profundo y de verdad darles a las personas que sí necesitan, pues que vivan y ponerlos en regla, y de verdad los que no, y los que, pues más bien alquilan o venden, de ponerlos en regla. Porque como dice el señor Alcalde, vamos a ver, yo aquí no estoy a favor de nadie, pero sí le doy la razón en que la tiene, como dice el señor Alcalde, ni siquiera pagan y cobran, no pagan un cano y cobran alquileres, y ¿Cómo es el asunto?, ¿Cómo es el asunto? Se benefician de propiedades que no son de ellos, que ni siquiera han pagado un cinco o no las tienen inscritas debidamente, si han pagado porque lo han hecho ilegalmente. Yo por favor, yo solicito a los señores Regidores de verdad que a ver si, ¿En qué se puede hacer?, ¿Cómo podemos regular eso de Tárcoles y hacer una investigación? Aunque sea casa por casa y poder de una forma u otra regular de verdad eso, que de verdad hay que necesite ahí para vivir, pues que vivan porque tiene años de vivir ahí, pero el que se ha adueñado de algo para sacar un beneficio, por favor ponerlo en regla y ver qué pasa, porque ahí hay un montón, muchísimas propiedades de que no tienen una concesión ni tienen un derecho de uso suelo. Por ejemplo, también hay otras que tienen una concesión y es un charral lo que hay ahí, es un montazal y no le están sacando ningún provecho. Una vez hace como no sé, tal vez seis años, siete años, yo pedí un lote que estaba ahí para hacer como un centro deportivo para entrenar y me lo dieron y

Después me brincó una señora ahí y yo lo devolví porque no me gusta pelear cosas, pero aquí me lo habían dado, hasta traje todo lo que me pidieron de abogado y lo devolví, ¿Para qué? y ahí sigue siete años después, he hecho un charral y no me dieron tampoco el beneficio de poderlo trabajar para entrenar niños o hacer un centro deportivo, no era para vivir, no para aplanarlo y hacer algo para la niñez ahí, pero está después del puente. Pero yo a lo que voy es, compañeros, es que por favor, no sé si le compete al señor Alcalde o una petición o una moción de los Regidores, por favor, de verdad, váyanse a una vuelta a Tárcoles, estructuren eso, hablen, vean a ver, pongan en orden eso, porque eso es un total desastre, todo mundo vende, todo mundo alquila y nadie paga nada, no es así, si hay gente que necesita, si hay mucha gente que necesita y ha vivido mucho tiempo ahí, incluso las personas que viven ahí, que han vivido por muchos años, ellos no le sacan ningún usufructo a la propiedad, son personas que vienen de afuera y le compran tal vez a alguna persona de Tárcoles que se dedica a meterse un lote y después lo vende, porque así hay también y se lo venden a personas de San José. Entonces, no sé, tal vez el licenciado me puede indicar, verdad, para que no vaya a pasar, digamos, como dijo usted lo de Caldera y lo que dice el señor Presidente, que hay gente sin concesión y nada y haciendo y deshaciendo, y el señor Alcalde ahí también, porque son rubros, que se van porque nadie paga nada y viven y sacan provecho de eso y caro también, por favor, esa es mi intervención, muchas gracias. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Le voy a dar la palabra al compañero Andrés. Una consulta, ellos no pagan, no porque no quieren, es porque no, y la muni no les cobra, ¿Eso se puede cobrar? .....

El Lic. Andrés Murillo Alfaro – Asesor Legal del Concejo – responde: Ok, este, vamos a ver, se puede pagar concesión y no tener concesión, pero porque tiene un uso de suelo título precario, como en Herradura, Tárcoles, ahora, si es otro sector que creo que es el que usted me está preguntando, es por diferencias en la actividad que ejercen con el tipo de suelo, ¿verdad? .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: A ver, a ver, a ver, Ronald, don Ronald, usted pide la palabra. .....

El Regidor Propietario Ronald Sandí Cambronero, indica; No, que hay mucho, para el señor Alcalde, hoy hablando con una muchacha ahí que vive ahí bajando Tárcoles, donde vive don Greivin, que todo el mundo conoce, me hizo una pregunta muy preocupada, mira Ronald, es que me dijeron que el lunes van a demoler todo ese vecindario, y estamos preocupados. Entonces yo quería decirle al señor Alcalde, qué es cierto, es mentira, porque hay un montón de familias, llega el chisme, el cuento, que van a demoler este

Lunes, entonces para que, ahí bajando por donde vive Greivin, entonces para que estén tranquilos, porque ellos están un poco inquietos, ¿verdad? que no le han avisado nada, que no nadie le ha avisado, entonces le digo, hoy voy a preguntar, de hecho vamos a tocar ese tema, le voy a preguntar para que estén tranquilos, porque la gente se preocupa, y si van a demoler sin avisar, entonces para que le diga a la gente del pueblo que estén tranquilos. Y como dice el señor Greivin en ese lugar también hay un montón de gente, o sea, como sé que tienen casas de alquiler con piscinas ahí, entonces sería bueno regular, como dijo Greivin, ir en inspección, quiénes son los dueños, si de verdad la necesitan, porque hay mucha gente que de verdad la necesita, son los pescadores, gente humilde que nunca han podido comprar una propiedad, pero hay otra gente que sí están lucrando con esas propiedades, con casas de alquiler para fines de semana. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Gracias, don Ronald, tiene la palabra Don Thomas. .....

El Regidor Propietario Freddy Castro Agüero, manifiesta: Desde hace rato le estoy pidiendo la palabra. El Regidor Propietario Freddy Castro Agüero, manifiesta: Tiene la palabra Don Thomas. .....

El Síndico Suplente – Thomas Bricker Ghormley Hessell – manifiesta: Desde el punto de vista de corredores, mire, yo he vendido propiedades en esas zonas, y es increíble, porque nosotros vamos a chequear aquí en la muni, y la muni dice que está bien, bueno, antes, ahora no, y sí la gente paga, la gente paga su derecho de posesión y todo, pero es importante que ya estamos reconociendo las leyes del país y cambiando la situación, que informamos la gente, no solo de las oficinas de aquí, pero los corredores en la zona, porque es nuestro riesgo, es nuestra, como se llama, reputación, si metemos a alguien en algo problemático como eso, no queremos, pero chequeando con las autoridades de aquí de la muni, antes sí tuvimos este problema, eso es serio, porque es nuestra reputación y también de nuestra zona, hay gente invirtiendo aquí, van a invertir en propiedades que piensen que son buenas y no son, nada más.....

El Regidor Propietario Freddy Castro Agüero, manifiesta: La **moción** que voy a presentar o presento es avalada por el Regidor Freddy Castro, apoyada por Ronald Sandi y Yorgina Ureña. .....

Se le da lectura a dicha Moción la cual dice lo siguiente: Moción presentada por el Regidor Freddy Castro, apoyada por los Regidores Ronald Sandí y Yorgina Ureña. Solicitar al señor Alcalde coordinar una visita a una sesión municipal del ICT y el Instituto Geográfico Nacional y le aclare al cantón, al Concejo y a la administración la situación sobre la zona pública del cantón. .....

El Regidor Propietario Freddy Castro Agüero, agrega: La defensa que le hago a esta moción es que es de

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * AUDITOR INTERNO * FISCALIZACIÓN SUPERIOR *

MUNICIPALIDAD DE GARABITO * SECRETARIA DE CONCEJO * JACO, PUNTARENAS

MUNICIPALIDAD DE GARABITO

Suma importancia esa reunión con el Instituto Geográfico Nacional y el ICT para que nos aclaren dudas, para que le digan al pueblo acerca de la zona pública. Yo creo que eso sería importante para nosotros como Regidores, importante para el cantón, importante para la administración, para la parte técnica de esta municipalidad. Yo llegué hace 36 años a este cantón y siempre he escuchado acerca de eso. Y bueno, sería importante someter la votación, dispensar el trámite de comisión, y yo creo que eso sería importante para todo el cantón. Como le repito, llegué hace 36 años a este cantón, vine a hacer las cosas y pues, gracias a Dios, de joven nunca tuve que ni asaltar con cuchillo en mano ni hacer cosas estúpidas, ¿verdad? Siempre he sido una persona respetuosa a la ley. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Bien, entonces, los compañeros que estén de acuerdo, dispensar el trámite de comisión levantando la mano, cinco votos a favor y en firme cinco votos. Ahora sí, entonces, los compañeros que estén de acuerdo de aprobar las recomendaciones que hizo el señor Asesor, levantando la mano. Ah, perdón, dígame. .....

El Regidor Propietario Reinier Obando Enríquez, manifiesta: Yo quiero ampliarlo, precisamente el informe quiero que conste también en el acta dentro de todas las recomendaciones y la conclusión del señor abogado. Entonces, que se anote como un tema también el respeto al debido proceso. La administración debe respetar el debido proceso. Para que se adjunte, por favor. .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo - manifiesta: Bien, los compañeros que estén de acuerdo de aprobar el criterio y las recomendaciones del señor Asesor Andrés Murillo, Andrés Murillo, y con la recomendación del compañero Reinier, levantando la mano, cinco votos a favor y en firme cinco votos. **ACUERDO APROBADO POR UNANIMIDAD Y EN FORMA DEFINITIVA (con cinco votos a favor** el del Reg. Propietario –Néstor Edgar Mata Rodríguez –Presidente del Concejo –, el de la Reg. Propietaria. Yorgina Ureña Arley –Vicepresidenta del Concejo –, el del Reg. Propietario - Freddy Gilberto Castro Agüero, el del Reg. Propietario – Reinier Obando Enríquez, y el del Reg. Propietario Ronald Sandí Cambronero). .....

El Sr. Néstor Edgar Mata Rodríguez – Presidente del Concejo –concluye que: .....

AL SER LAS SIETE Y TREINTA Y CINCO SE CIERRA LA SESIÓN.

LIC. NÉSTOR MATA RODRÍGUEZ
Presidente del Concejo.

u.l

LIC. XINIA ESPINOZA MORALES
Secretaria del Concejo.

.....

MUNICIPALIDAD DE GARABITO

MUNICIPALIDAD DE GARABITO AUDITOR INTERNO FISCALIZACIÓN

MUNICIPALIDAD DE GARABITO SECRETARIA DE CONCEJO JACO, PUNTARENAS