

REGISTRO GENERAL DE CONCESIONES EN POLO TURISTICO GOLFO DE PAPAGAYO

Decreto Ejecutivo No. 22489-MP-J-TUR del 2 de septiembre de 1993, publicado en La Gaceta No. 174 del 10 de septiembre de 1993, reformado por Decreto Ejecutivo No.23305-MP-J-TUR del 5 de mayo de 1994, publicado en La Gaceta No. 99 del 24 de mayo de 1994 y por el Decreto Ejecutivo No. 24400-MP-J-TUR del 12 de mayo de 1995 publicado en La Gaceta No. 130 del 10 de julio de 1995.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA, DE JUSTICIA Y GRACIA, Y DE TURISMO,

En uso de las facultades que le confieren el artículo 140, incisos 3) y 18) de la Constitución Política, artículo 6º, inciso e) de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 del 2 de mayo de 1978, N° 6758 del 4 de junio de 1982 (Ley de Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo Papagayo), N° 5695 del 28 de mayo de 1975 y sus reformas y N° 6043 del 2 de marzo de 1977 (Ley de la Zona Marítimo Terrestre), artículo 74 y su reglamento y dictamen de la Procuraduría General de la República N° C-103-93 del 4 de agosto de 1993.

Considerando:

1º.- En vista de que el decreto N° 22190-MP-J-TUR del 10 de mayo de 1993, publicado en "La Gaceta" N° 101 del 27 de mayo de 1993, no creó el Registro de Concesiones del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, el mismo debe crearse para darle sustento jurídico a la inscripción de las concesiones.

2º.- En virtud de que la ley N° 6758 crea un régimen especial y de excepción, para llevar a cabo el desarrollo del proyecto Golfo Papagayo, es necesario dar los instrumentos jurídicos que garanticen a los acreedores por los préstamos que otorguen a los concesionarios, contemplados en la ley. En tal sentido, es conveniente integrar e interpretar la norma de ley, calificando el gravamen a otorgar como de tipo hipotecario, contemplado en el Código Civil.

3º.- Por el régimen especial a que está sometido el desarrollo turístico de Golfo Papagayo, se hace necesario crear un registro especial que funcione y opere como lo hace el Registro Nacional. **Por tanto,**

DECRETAN:

Artículo 1.- Créase el Registro de Concesiones del Proyecto Turístico de Golfo Papagayo en Bahía Culebra, como una Sección del Registro General de Concesiones del Registro Público de la Propiedad, ubicado en el Registro

Dirección Legal. Instituto Costarricense de Turismo.

Nacional, que tendrá a su cargo la inscripción de todas las concesiones que otorgue dicho Instituto, en el Proyecto de Desarrollo Golfo Papagayo.

Artículo 2.- Inscribirá igualmente, las prórrogas, cesiones, modificaciones y cancelaciones y los gravámenes hipotecarios que se constituyan; así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones del Proyecto Turístico de Golfo Papagayo.

Artículo 3.- Conforme con lo anterior, los gravámenes que se puedan establecer, cuando otorguen créditos los bancos del Sistema Bancario Nacional y las instituciones del Estado, serán hipotecarios en el grado que corresponda, siguiendo el mismo régimen jurídico-registral fijado para la inscripción y gravámenes de los bienes inmuebles.

Artículo 4.- Para efecto de realizar las respectivas inscripciones, el Instituto Costarricense de Turismo deberá presentar al Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, lo siguiente:

- 1.- Testimonio de la protocolización de piezas del contrato de concesión, a efectuar por Notario Público, contratado por el concesionario. Dicha protocolización deberá incluir, además de la comparecencia del representante legal del Instituto Costarricense de Turismo y del concesionario, la transcripción literal de las cláusulas del contrato de concesión, la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, donde se aprueba la concesión de lo cual el Notario deberá dar fe, y la estimación del acto.
- 2.- Copia del plano catastrado del área otorgada en concesión

Además deberá cumplir con los requisitos que las normas establecen para la inscripción de documentos en el Registro Público, estipuladas en el Código Civil, Código de Comercio, Reglamento del Registro Público, Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, y demás leyes conexas.

En cuanto a la aplicación de la Ley de Aranceles del Registro Público se atenderá a lo dispuesto en la Tabla Tercera, artículo cuarto, inciso uno y veintiséis (actos o contratos de cuantía inestimable), para inscripciones nuevas, para prórrogas y cesiones parciales.¹

Artículo 5.- Para inscribir el gravamen hipotecario, así como la constitución o modificación de cualquier limitación o gravamen que afecte los derechos reales administrativos a que se refiere este Decreto, deberán presentarse los siguientes documentos y requisitos.

¹ Así modificado por el Decreto Ejecutivo No. 24400-MP-J-TUR del 12 de mayo de 1995 publicado en La Gaceta No. 130 del 10 de julio de 1995.

Dirección Legal. Instituto Costarricense de Turismo.

- a. Escritura pública donde consta el gravamen hipotecario.
- b. Fe pública de la resolución de autorización previa del Instituto Costarricense de Turismo en cuanto al gravamen o limitación y su consentimiento.
- c. Pago de los derechos registrales correspondientes.²

Artículo 6.- Mientras el Registro de Concesiones del Proyecto Turístico Golfo Papagayo no pase al sistema del Registro Nacional el Director Ejecutivo del Proyecto, realizará las inscripciones correspondientes con numeración corrida, llevando al efecto dos libros:

- a) de Inscripción de las Concesiones.
- b) de Gravámenes de las mismas.

En el Libro de Registro de Inscripción de Concesiones, inscribirá lo siguiente:

- 1) Descripción de la concesión con linderos, medida, referencia al número de plano catastrado y nombre de la persona física o jurídica con sus calidades y número de cédula.
- 2) Asiento en que se haga referencia sucinta del gravamen o actos que afecten la concesión.
- 3) Un asiento que contendrá las cesiones parciales o totales de la concesión debidamente autorizadas por el Instituto Costarricense de Turismo.

En el Libro de Registro de Gravámenes se inscribirá lo siguiente:

- 1) Un asiento que contendrá el documento completo de hipoteca.
- 2) Un asiento que contendrá todo otro gravamen a la concesión.

Cada uno de los asientos de los Libros será firmado por el Presidente Ejecutivo del Instituto Costarricense de Turismo y el Director Ejecutivo del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, con indicación de fecha y hora.

Los libros serán debidamente foliados en cada una de sus hojas por el Registro Nacional con numeración corrida. El Registro Nacional, por medio del Registro de la Propiedad y el Registro General de Concesiones darán el asesoramiento necesario al Proyecto Turístico Golfo de Papagayo con la finalidad de que se inscriban correctamente los asientos en los libros indicados.³

Artículo 7.- La ejecución de los gravámenes, se harán a través de los medios que establece el derecho común. Para lo cual, bastará la certificación registral del

² Así modificado por el Decreto Ejecutivo No. 24400-MP-J-TUR del 12 de mayo de 1995 publicado en La Gaceta No. 130 del 10 de julio de 1995.

³ El último párrafo de este artículo fue reformado por Decreto Ejecutivo No.23305-MP-J-TUR del 5 de mayo de 1994, publicado en La Gaceta No. 99 del 24 de mayo de 1994

Dirección Legal. Instituto Costarricense de Turismo.

mismo. En tanto el Registro se mantenga en el Instituto Costarricense de Turismo, Proyecto Turístico Golfo Papagayo, bastará para la ejecución que se expida una certificación del asiento donde conste el gravamen y certificación del asiento correspondiente de quien es el concesionario de la concesión.

Artículo 8.- Además de las formalidades a que se refiere el artículo 4, para los efectos de inscripción de derechos reales administrativos a que se refiere este Decreto, se aplicará en lo que fuere compatible los requisitos, condiciones y restricciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.⁴

Artículo 9.- En el caso de prórrogas o cesiones de concesiones inscritas y de constitución o modificación de gravámenes de los derechos reales administrativos a que este decreto se refiere, la protocolización deberá incluir además de la comparecencia del concesionario, la transcripción del convenio y la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, de lo cual el Notario deberá dar fe.

Tratándose de cesiones parciales además de los requisitos anteriores, se deberá aportar el o los planos catastrados de las respectivas áreas cedidas.

En el caso de cancelaciones de concesiones, deberá presentarse al Registro la resolución de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo que así lo acordare, por mandamiento del mismo Instituto.

Artículo 10.- Serán igualmente objeto de inscripción en este Registro los fideicomisos que se constituyan sobre los derechos de concesión o de cesión parcial de derechos de concesión derivados de tales contratos, así como sus modificaciones, prórrogas y cancelaciones.

Artículo 11.- El Registro deberá aplicar, a efecto de inscribir cualquier acto objeto de inscripción en dicho despacho, el Reglamento del Registro Público, la Ley de Inscripción de Documentos Públicos, Código Civil, Código de Comercio, Ley Orgánica del Notariado, Ley de Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestres y su Reglamento, Ley de Propiedad Horizontal, Ley de Aranceles del Registro Público.

Artículo 12.- Rige a partir de su publicación.

⁴ Los artículos del 8 al 11 fueron adicionados por Decreto Ejecutivo No. 24400-MP-J-TUR del 12 de mayo de 1995 publicado en La Gaceta No. 130 del 10 de julio de 1995