

Asesoría Legal

San José, 5 de octubre de 2023
AL-1400-2023

Señora
Ileana Hernández Rodríguez
Coordinadora de Zona Marítimo Terrestre
Municipalidad de La Cruz, Guanacaste
Correo electrónico: ileana.hernandez@munilacruz.go.cr

Asunto: Aclaración del [AL-1279-2023](#), sobre consulta de aprobación de adenda a contrato, para corregir error material del contrato de Villa Riosa SA, para inscripción en el Registro Nacional. Ref. [MLC-DAM-OF-318-2023](#).

Estimado señor,

Dando respuesta al oficio MLC-ZMT-OF-0231-2023, de fecha 25 de setiembre de 2023, del Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de La Cruz en donde solicita aclarar el oficio de esta asesoría Legal número AL-1279-2023, que da respuesta al oficio MLC-DAM-OF-318-2023, manifestamos lo siguiente:

ANTECEDENTES. Mediante oficio MLC-DAM-OF-318-2023, del 5 de setiembre del presente año, la Municipalidad solicita al ICT, la aprobación de una adenda al Contrato de Concesión firmado con Villa Riosa SA, indicando que esta adenda, únicamente, corrige las credenciales del Alcalde en ejercicio, que se indicaron de forma errónea en el contrato de concesión original. Lo anterior en aras de subsanar un defecto indicado por el Registro Nacional para la inscripción de la concesión.

Esta asesoría Legal, contesta el oficio MLC-DAM-OF-318-2023, a la Municipalidad, mediante el AL-1279-2023, el cual en la parte que interesa indica:

“Entendiendo los límites de la gestión institucional en el tema, así como las competencias autónomas que ostentan los gobiernos locales, no es competencia del ICT, aprobar un acto municipal que únicamente corrige aspectos de forma de las credenciales del alcalde citadas en un contrato de concesión.”

Asesoría Legal

SOBRE ESTA CONSULTA: La Municipalidad por medio de oficio MLC-ZMT-OF-0231-2023, sobre el AL-1279-2023, consulta:

“... En cuales casos si es necesaria la aprobación de adendas a contratos, o adendas a adendas inclusive, ya que la razón por la cual se remitió esta adenda el pasado 05/09/2023 es porque para nuestra interpretación indistintamente haya sido por temas de credenciales o “actos municipales”, lo cierto es que existió una modificación, por lo que pudo haber sido de otro tipo o causa.”

Concretamente, las dudas externadas por la Municipalidad y que motivan la presente consulta rondan en torno a dos aspectos, a saber:

- En qué casos debe el ICT aprobar las adendas a los contratos de concesión.
- El ICT, debería aprobar la adenda al contrato que corregía un error material y que correspondía a la corrección de las credenciales del alcalde, porque existió una modificación al contrato.

De previo a dar respuesta a la interrogante, como preámbulo, consideramos oportuno, mencionar normativa relacionada con el contrato e inscripción de la concesión en el Registro Nacional.

De conformidad con el artículo 42 de la Ley y 46 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, el Instituto Costarricense de Turismo, deberá aprobar las concesiones en las áreas turísticas, para tales efectos la Municipalidad remitirá, el contrato de concesión debidamente firmado al ICT, para **su aprobación razonada**, acompañándolo de copia de todos los documentos que sirvieron de base para el otorgamiento... Aprobada la concesión, el interesado realizará los trámites para su inscripción en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional.

Por otro lado, indican los artículos 83 y 86 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, que en el Registro General de Concesiones se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos contratos, los gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro acto o contrato **que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones**, aplicando para este efecto las

Asesoría Legal

disposiciones siguientes y los procedimientos establecidos en el Código Civil, Reglamento del Registro Público, Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y que corresponderá a la Dirección de Registro Público regular los trámites de recepción, calificación, inscripción y funcionamiento de este Registro.

Cabe mencionar que indican los artículos [5](#) y [6](#) de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, que los documentos expedidos *por funcionarios autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado* y las disposiciones del Reglamento del Registro. Los cuales indican que, si en el estudio del documento resultaren defectos, errores u omisiones de orden material, tales como los relativos a tomo, folio, asiento, situación y cualesquiera otros datos que no alteren la voluntad de las partes ni modifiquen en su esencia el acto o contrato, ... el notario, dejando la razón correspondiente al margen de la escritura original, podrá corregir esa clase de defectos, errores y omisiones, sin perjuicio de las facultades que también le conceden los artículos 62 y [62 bis](#) a) de la Ley Orgánica del Notariado, además podrá corregir otros errores que le hubiesen autorizado enmendar las partes o incluir datos que estas le autoricen consignar.

Hay que aludir en plena concordancia con lo supra indicado, que las personas funcionarias autorizadas por ley, equiparadas a los Notarios Públicos para estos efectos, según el artículo 5 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, **podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido**, en la misma forma en que dispone el artículo 62 y 62 bis a) de dicha ley, que dice en lo que interesa:

*...En caso de protocolizaciones, los notarios podrán corregir en la escritura, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones de **carácter material** que advirtieren en las piezas originales o los que resultaren de la confrontación de éstas con los datos de registros públicos, sin perjuicio de que puedan hacerlo también constancia al pie del testimonio....*

El notario que hubiera autorizado la escritura podrá, bajo su responsabilidad, subsanar al pie del testimonio, los siguientes defectos, errores u omisiones:

Los relativos al tomo, folio, asientos de inscripciones, o elementos de identificación de la inscripción, a inscripciones que fueren autorizadas por las

Asesoría Legal

partes o que coincidan con las referencias indicadas en el documento, a la situación de inmuebles, a la suma de derechos indivisos o del resto de ellos al segregarse parte de los mismos, o a la indicación de la proporcionalidad de estos.

Sobre el carácter material de los errores, señala el Reglamento del Registro Público en el artículo 85:

Error material. Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

Al amparo de la normativa citada, en respuesta a la interrogante planteada, las adendas a los contratos suscritos por la Municipalidad relacionados con concesiones sobre la zona marítimo terrestre de áreas declaradas de aptitud turística, solamente necesitarán aprobación del Instituto Costarricense de Turismo cuando afecten, limiten, modifiquen o extingan los derechos derivados de dichas concesiones.

Por otro lado, como se indicó en el AL-1279-2023, la corrección de los errores materiales contenidos en los contratos de concesión, son actos de competencia municipal, dada la autonomía con la que cuenta el Gobierno local y adicionalmente, por la equiparación mencionada en el artículo 5 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, en concordancia con el artículo 62 bis Ley Orgánica del Notariado, pudiendo subsanar errores u omisiones en que se hubiera incurrido.

CONCLUSIONES. En conclusión y según lo expuesto, se reiteran de seguido las respuestas concretas a las interrogantes presentadas:

El Instituto Costarricense de Turismo únicamente debe aprobar las adendas de los contratos de concesión, cuando afecten, limiten, modifiquen o extingan los derechos derivados de dichas concesiones.

Asesoría Legal

La corrección de los errores materiales contenidos en los contratos de concesión, son actos meramente de competencia municipal, no solo por el carácter autónomo que ostentan como Gobierno local, sino, por la equiparación que hace el artículo 5 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, de los funcionarios públicos que por ley están autorizados a emitir actos o documentos que deben inscribirse en el Registro Nacional con los Notarios públicos, y que en concordancia con el artículo 62 bis Ley Orgánica del Notariado, les faculta a subsanar errores u omisiones en que se hubiera incurrido, relativos al tomo, folio, asientos de inscripciones, o elementos de identificación de la inscripción, a inscripciones que fueren autorizadas por las partes o que coincidan con las referencias indicadas en el documento, a la situación de inmuebles, a la suma de derechos indivisos o del resto de ellos al segregarse parte de los mismos, o a la indicación de la proporcionalidad de estos, dejando constancia en el expediente respectivo.

Cordialmente,

Lic. José Francisco Coto Meza. MSc.
Asesor Legal

Msc. Rosibel Ureña Cubillo
Coordinadora de Unidad
Gestión Jurídico-Administrativa

Licda. Monikha Cedeño Castro
Asesoría Legal

NI-1646. archivo
FCM/MCC-2023