

copia 2008 los...



**INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**  
San José, Costa Rica  
Apartado 1097-1200. Teléfono 242-5304

**MEMORANDO**

**PARA:** Lic. Alfredo Monge Rojas  
**ASESORIA LEGAL COMUNAL**

**FECHA:** 22-05-2008

**DE:** ORIGINAL } Licda. Eugenia Solís Cambón  
FIRMADO }  
Lic. Eugenia Solís Cambón  
**BIENES INMUEBLES** 23 MAYO 2008 \*  
DIRECCION DE ACUEDUCTOS  
RURALES

**No. DJ-BI-1900-2008**

**ASUNTO:** Información de conceptos y enumeración de trámites para constituir derechos de servidumbres y adquirir lotes por parte de las ASADAS

En atención al documento DAR: 2008-710, nos permitimos señalar los conceptos y desarrollo del tema, de acuerdo a la especialidad y funciones de este Departamento.

**TRÁMITES Y CONCEPTOS DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y CONSTITUCIÓN DE DERECHOS DE SERVIDUMBRES.**

**I. Definición de Servidumbre**

Las servidumbres son un derecho real en cosa ajena, o sea es un poder real sobre un predio ajeno, para servirse parcialmente de él. Así podemos decir que la servidumbre es un derecho que se tiene sobre una franja de terreno ajeno. La servidumbre restringe la exclusividad del uso y goce del bien al propietario, no obstante que sigue siendo dueño de la nuda propiedad. En otras palabras, afecta su exclusividad.

Para efectos prácticos en el caso de AyA, podemos decir que las servidumbres son limitaciones impuestas a un predio en beneficio de otro, quedando destinada la franja de servidumbre al uso público, a favor del Sistema de Acueducto o de Alcantarillado. Así la servidumbre queda destinada al dominio público, a través de un acto administrativo como lo es el Acuerdo de Junta Directiva, que la declara de interés público y necesidad social y su posterior formalización hasta culminar con la inscripción registral de la servidumbre, sobre la finca de interés.

Las servidumbres se inscriben en el Registro Público sobre la finca afectada.

Fundo sirviente: el inmueble sobre el cual se impone el derecho de servidumbre, o sea es el que sufre la servidumbre. Para el dueño del predio sirviente implica una limitación parcial al derecho de propiedad.

Fundo dominante: Es la finca que tiene a favor la servidumbre o sea el que la disfruta. En el caso de AyA o de la ASADA, es posible constituir la servidumbre a favor del Sistema de Acueducto o del Sistema de Alcantarillado Sanitario. Lo anterior, porque en las servidumbres administrativas no se exige el fondo dominante como predio en sentido estricto, sino que basta el interés público para constituirla.

Plazo: por tiempo indefinido o por el que indique en la escritura.

### Requisitos registrales para las servidumbres.

La servidumbre se constituye mediante escritura pública. Los requisitos registrales se adjuntan en un anexo, el cual es un documento de la página del registro

## II. Tipos de Servidumbres

El Código Civil regula en forma general las servidumbres, no establece una cantidad de tipos de servidumbres, ni las describe. No obstante por la actividad de la Institución, es importante indicar algunos tipos.

También es relevante señalar algunas de las características, como son las aparentes y las no aparentes, las positivas y negativas

Aparentes: son aquellas que son de fácil observación, como por ejemplo las de paso, si existe un trillo asfaltado o con lastre, o simplemente como camino, cercado, servidumbres eléctricas aéreas, porque se observa el tendido eléctrico, las torres. También cuando se ve expuesta la tubería.

No aparentes: están las que no se observan a través de los sentidos, como las subterráneas, ej. la tubería está enterrada.

Positivas: imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o hacerla por sí mismo.

Negativas: Le prohíbe al dueño del fondo sirviente hacer algo que sería lícito si no existiese la servidumbre.

Forzosa: Se realiza mediante el trámite de expropiación.

La expropiación tiene su fundamento en el derecho público, mediante la cual el Estado y sus instituciones adquieren bienes inmuebles o derechos, iniciando con la declaratoria de interés público, con fundamento en la Ley de Expropiaciones, y amparado al artículo 45 de la Constitución Política.

Dicha Ley de Expropiaciones establece todo un procedimiento tanto en la vía administrativa, cuando el propietario acepta la indemnización, como también cuando hay que acudir a la vía judicial, cuando así se exige por estar en alguno de los supuestos que se indican en la Ley.

La expropiación se justifica por cuanto el derecho de propiedad no es absoluto. Por el contrario, la propiedad privada por su función social, también debe satisfacer las necesidades colectivas e intereses públicos.

Desde este punto de vista, la expropiación no altera el régimen general de la propiedad, es consustancial con él, pues cuando por un interés público se impone un sacrificio al expropiado, éste se debe minimizar mediante la compensación que recibe con un valor económico equivalente al bien expropiado. La indemnización corre a cargo de todos los administrados, a través del sistema tributario, al ser tomada de los fondos públicos.

En nuestro ordenamiento jurídico, la disposición del acto administrativo en donde se decreta la expropiación debe ser motivado, declarando el interés público del bien que se pretende expropiar, y su correspondiente indemnización. Dicho acto administrativo en el caso de AyA, lo realiza la Junta Directiva.

Es así como la expropiación cumple un doble rol: como una potestad irrenunciable del Estado, y como una garantía del administrado frente a la supresión de su derecho de propiedad, a cambio de una indemnización.

Voluntaria: Cuando el propietario está dispuesto a donar, o acepta el monto de indemnización, y no existen impedimentos legales para que éste venda el inmueble, procediéndose a suscribir la escritura de constitución del derecho de servidumbre, se conoce como servidumbre voluntaria.

Con relación al AyA tenemos los siguientes tipos de servidumbres que interesan:

#### Servidumbre de paso:

Es el derecho a transitar por una franja de propiedad ajena, para tener salida o entrada al terreno, cuando un predio se halla encerrado sin camino o acceso a la vía pública, previa indemnización, en otras palabras para accesar y salir de un fundo enclavado. También puede ser para poder brindar mantenimiento en caso de que exista tubería enterrada o líneas eléctricas.

#### Servidumbre subterránea:

Denominada así, porque por la franja de servidumbre se instala la tubería, que usualmente va enterrada, salvo en algunos casos en razón de topografía u otros aspectos técnicos, la línea de conducción está al descubierto en algún tramo. La servidumbre subterránea conlleva la de paso, para poder realizar el mantenimiento o inspección respectiva.

#### Servidumbre eléctrica:

Para la instalación de líneas eléctricas aéreas o subterráneas, destinadas a la conducción de la energía eléctrica, conlleva el derecho de paso para brindarle mantenimiento por parte de los funcionarios.

### III. Cuando se inscribe una servidumbre a nombre de AyA?

Una servidumbre se inscribe a nombre de AyA, cuando ha sido necesario iniciar el trámite de expropiación en vía administrativa o judicial por parte de AyA.

Lo anterior, se inicia a solicitud de los Directores Regionales de la Institución cuando se refiere a un sistema de acueducto o alcantarillado de AyA.

También a solicitud del Director de Acueductos Rurales, cuando el propietario se ha mostrado renuente a constituir la servidumbre con la ASADA.

En este caso el Director de Acueductos Rurales remite la totalidad de la información, solicitando la constitución del derecho de servidumbre, el cual debe contener los documentos que se señalan a continuación; dado que sin ellos, por razones de legalidad, no se puede avanzar con el trámite fundamentado en la Ley de Expropiaciones.

1. Plano de la servidumbre elaborado por el Departamento de Topografía de la Dirección de Estudios y Proyectos. Plano catastrado de la servidumbre en el caso de que la finca que se va a afectar no cuente con plano.  
Si el plano no ha sido elaborado por AyA, el Departamento de Topografía a solicitud del DAR, deberá rendir un informe sobre el plano, si se ajusta o no a la realidad, a lo que hay en el campo, según replanteo.
2. Avalúo realizado por el Departamento de Avalúos de la Dirección de Estudios y Proyectos.
3. Justificación técnica elaborada por el Ingeniero Civil encargado del Proyecto, que contenga como mínimo, indicación del proyecto, las razones fundamentadas por las cuales se requiere que el AyA realice el trámite, datos registrales del bien inmueble que se necesita afectar, mención del plano, y cualquier otro aspecto técnico relevante.
4. Recibo del depósito realizado en la cuenta de AyA, por parte de la ASADA, del monto correspondiente a indemnización.

Al respecto se transcriben algunos artículos del Reglamento de Avalúos donde se puede apreciar con detalle el procedimiento en el tema XI. Trámites para expropiar servidumbres y terrenos para obras de acueductos

### IV. Cuando se inscribe una servidumbre a nombre de la ASADA?

Por lo general se inscriben las servidumbres a nombre de la ASADA, porque es la ASADA con la dirección, supervisión y asesoramiento de la Dirección de Acueductos Rurales y la Asesoría Legal Comunal, que es el Area Especializada de la Dirección Jurídica facultada para brindar dicho asesoramiento, la que realiza los trámites con el propietario para constituir el derecho de servidumbre.

Además la ASADA con sus propios recursos, con ocasión del servicio que cobra, procede a pagarle al propietario registral el derecho de servidumbre, o bien, el propietario manifiesta su deseo de donar, sin que medie indemnización.

#### **V. Tramite del Topógrafo ante el INVU**

Es recomendable consultar al Departamento de Topografía.

#### **VI. Trámite del Topógrafo ante el Registro Nacional**

Es recomendable consultarle al Departamento de Topografía de la Dirección de Estudios y Proyectos.

#### **VII. Datos para ingresar al Registro Nacional para hacer un estudio registral de una propiedad.**

La página web de internet del Registro Nacional donde se pueden consultar las propiedad y sus propietarios es la siguiente:

[http://www.registracional.go.cr/rnb\\_inmuebles/inmuebles.htm](http://www.registracional.go.cr/rnb_inmuebles/inmuebles.htm)

Dicha página tiene las siguientes opciones:

Consulta del Diario (si tiene las citas de inscripción, tomo y asiento)

Por número de Finca o Concesión

Por nombre Físico o Nombre Jurídico

Por número de Identificación (número de cédula o número de cédula jurídica en caso de sociedades).

Condominios por Nombre

Gravámenes e Hipotecas

Valores de Fincas

Historia de Fincas

Información Posesoria y Titulación de vivienda campesina

Concesiones Maritimo Terrestre

Indice de Fincas en Tomos por Número de Finca. (propiedades que no tienen asignado número de Folio Real

Como complemento se anexa documento del Registro Público, donde se indica con detalle el procedimiento de ingreso.

### VIII. Como se puede hacer un estudio registral de una propiedad.

Un estudio registral se puede hacer con los datos que le suministre el propietario o el Topógrafo, o en su caso el Ingeniero encargado del Proyecto.

Es importante, revisar en el estudio registral, los gravámenes que tenga la propiedad, como servidumbres, hipotecas, demandas, limitaciones, y cualesquiera otras anotaciones. Es importante verificar si el propietario ha fallecido. También hacer los estudios históricos en caso de anotaciones y gravámenes, para ver a que se refieren con detalle y así estar al tanto de las consecuencias jurídicas, de modo que permita tomar las decisiones acertadas.

### IX. Trámites a seguir para donación de propiedades de otras instituciones al AyA.

Las Instituciones del Estado, en su mayoría no están expresamente autorizadas para donar terrenos.

Desde este punto de vista, en el supuesto de que un terreno sea propiedad de una Institución o de una municipalidad, es necesario que además de los acuerdos de ambas instituciones que hayan cumplido las formalidades y requisitos del trámite de expropiación, también se necesita que se elabore y se remita a la Asamblea Legislativa un Proyecto de Ley que autorice a donar a la Institución que es propietaria del bien inmueble.

En el caso del IDA, por lo general requiere indemnización para la formalización, además de indemnizar al poseedor, también es necesario cubrir los costos de inspección de parte de funcionarios del IDA y los honorarios de notario externo. Es pertinente aclarar que dependiendo de donde esté ubicada la propiedad, que límites o limitaciones tiene, y la forma en que lo adquirió el IDA, se puede o no formalizar el traspaso previo acto de adjudicación por parte del IDA, o sólo suscribir convenio.

En cuanto a propiedades que estén ubicadas en zona declarada reserva indígena, se deben realizar ciertos trámites: No obstante recientemente, se envió al CONAI una consulta, con el fin de tener mayor información al respecto.

Entre otros documentos se ha gestionado lo siguiente:

- a) Plano catastrado el cual lo visa el CONAI, además del visado municipal, y cualquier otro que solicite el Catastro Nacional.
- b) Autorización del CONAI
- c) Autorización de la Asociación de la reserva indígena.
- d) Suscribir convenio, en el caso de que se otorgue la autorización.

### X. Trámite del Notario ante el Registro Público para inscribir propiedades para obras de acueductos.

Este tema, es recomendable que se le consulte al Area de Notariado de la Dirección Jurídica.

## XI. Trámites para expropiar servidumbres y terrenos para obras de acueductos.

El Reglamento de avalúos de AyA, publicado en el Diario Oficial La Gaceta, N° 160 del 23 de agosto de 1993, y sus reformas establece lo siguiente:

"Artículo 4.- En los trámites de adquisición de lotes, servidumbres, y cualquier derecho patrimonial, se aplicará la Ley de Expropiaciones N° 6313 del 4 de enero de 1979, aplicable en la especie al AyA por expreso mandato del Artículo 4 de la Ley 6622 del 27 de agosto de 1981, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N 178 del 17-9-1981.

Artículo 15.- La División, u Oficina Regional que tenga a cargo el estudio o ejecución de la obra o del Proyecto o las investigaciones, someterá a consideración de la Gerencia la factibilidad técnica y económica del mismo, a efectos de que se le otorgue la aprobación para continuar con los trámites técnicos y legales para adquirir los terrenos y servidumbres y otros bienes o derechos patrimoniales.

Artículo 16.- La División encargada del Proyecto o interesada en la adquisición de terrenos, servidumbres, posesión temporal: pago de daños, indemnización o reservas de dotaciones de aguas para el sistema correspondiente, o indemnización de cualesquiera otros bienes patrimoniales, su valoración, y posterior administración de los sistemas, deberá de cumplir con las siguientes exigencias:

1° - Aprobado el Proyecto por la Gerencia, la División u Oficinal Regional interesada, solicitará:

- A) Al Departamento de Diseño la elaboración de los planos de las obras, aspectos técnicos y normativos, así como la determinación de los caudales de aguas requeridos para el proyecto.
- B) Al Departamento de Recursos Hídricos que efectue los trámites de Reserva de la dotación de agua requerida para el proyecto o comunidad. Coadyuve con las diligencias necesarias para garantizar la cantidad y calidad de las aguas una vez obtenidas, y definir en el campo cualquier conflicto futuro, cuando se tenga la administración de las mismas. Así como la asesoría técnica hidrológica, meteorológica y geológica necesaria durante la ejecución del proyecto o administración del sistema.
- C) A la División de Calidad de Agua, que determine la calidad de agua y los tratamientos que eventualmente deberán realizarse, así como cualquier otro aspecto técnico que consideren oportuno, para evitar la contaminación o alteración de los cursos de agua o en el futuro, cuando se encuentre en operación el sistema.
- CH) Al Departamento de Cuencas Hidrográficas que defina las zonas y acciones de protección o de amortiguamiento que se requieran para la protección de las fuentes, acuíferos.
- D) Al Departamento de Topografía la elaboración de los Planos Maestros y catastrados de lotes y servidumbres y su eventual replanteo o amojonamiento.
- E) Al Departamento de Expropiaciones que proceda a iniciar las diligencias de avalúo por expropiación para obtener la declaratoria de utilidad y necesidad pública de los derechos patrimoniales afectados e indemnizarlos y adquirir los bienes en propiedad o posesión y una vez inscritos le remita copias de las respectivas escrituras. Para tales efectos requerirá que el proyecto sea

aprobado por la Gerencia y demostrar que existe contenido presupuestario para las indemnizaciones y enviar la información básica del propietario, poseedor, y los respectivos planos maestros, de servidumbres y catastrados de lotes. Asimismo, remitirá con la solicitud certificación expedida por la División de Contabilidad y Presupuesto, en donde se indique que se dispone del contenido presupuestario suficiente para cubrir los gastos de la respectiva indemnización, la que obligatoriamente deberá de contar en el expediente del Departamento de Expropiaciones, de previo a presentar ante la Junta Directiva el Proyecto de declaratoria de interés y utilidad pública de la adquisición y aprobación del avalúo. ...

- G) Una vez adquirida la posesión o la propiedad de los terrenos, servidumbres, derechos sobre el agua u bienes patrimoniales, cada División u oficina Regional, en representación del Instituto, deberá adoptar todas las medidas necesarias para la Administración, conservación, limpieza y protección del patrimonio Institucional bajo su administración y tutela; realizando con la mayor diligencia, realizando todos los actos necesarios para su deslinde, amojonamiento, cercamiento de lotes, limpieza....

Artículo 20.- Cuando se requiera la adquisición de terrenos, servidumbres en forma temporal o permanente, indemnización de concesiones de agua, pago de daños o cualquier otro derecho patrimonial, para proyectos administrados por las Organizaciones de Acueductos Rurales, si la financiación del proyecto no autoriza el pago de tales extremos; la comunidad interesada, por medio del Departamento de Fomento y Educación de la División de Obras por Administración, deberán de solicitar que se adquieran dichos bienes. Para tal efecto, ese Departamento solicitará el criterio Técnico de Unidad de Ingeniería y establecida el área de afectación solicitará al Depto. de Topografía que proceda a levantar los planos correspondientes y al Departamento de Recursos Hídricos que proceda con las reservas de aguas.

El Departamento de Fomento de Educación solicitará la adquisición respectiva, remitiendo al efecto al Departamento de Expropiaciones, los planos y demás información para que proceda a la respectiva adquisición, caso de dotación de caudales de agua, cumplirán las exigencias que establece este Reglamento.

En todos los casos las comunidades interesadas deberán suministrar las citas de inscripción del inmueble, planos, nombre, calidades y dirección del propietario, así como garantizar la existencia del dinero para el pago de la respectiva indemnización. Sumas que deberán depositar en la cuenta del AyA para que ingrese al Presupuesto de Terrenos y Servidumbres de la División de Obras por Administración; sumas que comprendan indemnización plenaria, y cualesquiera otra suma que se fije en caso de proceso judicial.

No se gestionará ninguna diligencia de adquisición mientras no se tengan los fondos expeditos. Los bienes se inscribirán a nombre del Instituto al servicio de la respectiva comunidad.

La Gerencia Financiera a solicitud de la División de Obras por Administración, le asignará dentro del presupuesto de "terrenos y servidumbres y daños" el presupuesto anual necesario para las respectivas adquisiciones, para lo cual anualmente proyectará las sumas que eventualmente podrán depositar las comunidades con ese fin. Lo anterior con el fin de lograr que cuando se depositen los fondos, existan las autorizaciones presupuestarias necesarias para iniciar las diligencias de avalúos por expropiación.

Artículo 23.- Lograda la información que antecede y realizados los estudios de Registro y Catastro, se procederá a realizar los trámites previos así como el avalúo correspondiente. Paralelamente se solicitará certificación pormenorizada al Registro Público, tanto de la Propiedad como de gravámenes; anotaciones, personerías, planos, etc.

Artículo 31.- El Departamento de Expropiaciones de la División Jurídica elaborará y elevará a la Gerencia, para que someta a consideración de la Junta Directiva; el proyecto de acuerdo de declaratoria de utilidad pública y necesidad social, así como aprobación del avalúo y autorización para que la Gerencia otorgue la escritura en caso de que el administrado acepte el avalúo, o en su caso proceda a instaurar las diligencias de avalúo por expropiación, ante el Juez de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda correspondiente.

Artículo 32.- Emitido el acuerdo por la Junta Directiva, se remitirá al Departamento de Expropiaciones de la División Jurídica, para que proceda con la notificación y la publicación en los casos que corresponda.

Artículo 33.- El Departamento de Expropiaciones requerirá al propietario o a quien corresponda, mediante notificación personal o telegráfica, para que manifieste al término de ocho días hábiles siguiente a la notificación, si acepta o no el avalúo y si está anuente a otorgar la respectiva escritura por el precio del avalúo fijado administrativamente...

Artículo 34.- Lograda la inscripción del terreno o servidumbre en el Registro Público a nombre del Instituto, el Notario responsable, remitirá para su custodia ... el primer testimonio de escritura de adquisición del terreno o servidumbre y le anexará el respectivo plano. Asimismo remitirá copia de dichos documentos al Departamento de Expropiaciones, Departamento de Topografía, a la División Ejecutora del Proyecto, así como la División u oficina Regional que le corresponde la administración del sistema o acueducto. "

## XII. Procedimiento a seguir cuando se trata de propiedades para obras de acueductos sin inscribir por los propietarios.

En el caso de una propiedad sin inscribir, el dueño debe demostrar mediante documento idóneo ser propietario de la finca sin inscribir, como por ejemplo mediante declaración jurada, además documento de la Delegación del lugar, de que ha poseído en forma quieta pública y pacífica el bien.

Si el AyA necesita un lote o el terreno sin inscribir, este tiene que tener plano catastrado o realizar el AyA el plano catastrado del lote de interés. Es importante indicar que el Registro Público inscribe a nombre de AyA los terrenos en fincas sin inscribir, que le son traspasados por el propietario dueño de la finca sin inscribir.

En el caso de servidumbres, en terrenos sin inscribir, estas no las inscribe el Registro Público, por lo que es recomendable que se ubiquen en terrenos inscritos.

*Si el AyA necesita un lote o el terreno sin inscribir, este tiene que tener plano catastrado o realizar el AyA el plano catastrado del lote de interés. Es importante indicar que el Registro Público inscribe a nombre de AyA los terrenos en fincas sin inscribir, que le son traspasados por el propietario dueño de la finca sin inscribir.*

Todos los puntos anteriores, es recomendable que se amplie con el Area Legal de Sistemas Comunales, por ser el area especialista en materia de ASADAS.

No omito indicar que los siguientes asuntos, no son parte de la competencia o especialidad de este Departamento, por lo que se recomienda para una mejor explicación, se coordine con otras áreas legales y técnicos, según corresponda.

- Desarrolladores de Proyectos Urbanísticos.
- Requisitos para el otorgamiento de Cartas de Disponibilidad de agua para viviendas de interés social.
- Procedimientos para inscripción de las ASADAS en el Registro de Asociaciones.
- Análisis general de los Estatutos para las ASADAS (modificaciones realizadas) y Delimitación de las zonas de protección del Recurso Hídrico (art. 48 del Reglamento de las ASADAS).
- Trámite del Notario ante el Registro Público para inscribir propiedades para obras de acueductos.
- Tramite del Topógrafo ante el INVU
- Trámite del Topógrafo ante el Registro Nacional

C./ Lic. Manuel de Jesús Ureña Rojas – Dirección Acueductos Rurales ✓  
Lic. Rodolfo Lizano – Director Jurídico  
Licda. Sonia Guevara – Asesoría Legal Comunal  
Area Capacitación y Fortalecimiento del DAR  
**Expediente**  
Archivo (2008-158)