

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: Lic. Eugenia Solís C. *Licda. Eugenia Solís Cambrión*
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 acceder 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 Área Especializada de la Dirección Jurídica facultada para brindar dicho asesoramiento, la que realiza los trámites con el propietario para constituir el derecho de servidumbre.

