23/01/2020/ 2016-2020

Celebrada por el Concejo Municipal de Orotina, siendo las diecisiete horas con treinta minutos del día 23-01-2020 en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Orotina.

DIRECTORIO MUNICIPAL

NOMBRE		FRACCIÓN
MBA	PRESIDENTA	PLN
SILVIA E. ELIZONDO VÁSQUEZ		PRESENTE
MARLON GUERRERO	VICEPRESIDENTE	AUSENTE
ÁLVAREZ.		

REGIDORES PROPIETARIOS Y SUPLENTES

CARLOS GONZÁLEZ	PROPIETARIO	PLN
SALAS		PRESENTE
XINIA ESQUIVEL AGÜERO	PROPIETARIA	PLN- PRESENTE
DENNYSE MONTERO RODRÍGUEZ	PROPIETARIA	PUSC- PRESENTE
MARVIN CASTILLO CASTRO.	SUPLENTE	AUSENTE
MAYRA V. MURILLO ZUMBADO.	SUPLENTE	PLN- PRESENTE
KELEFF TORRES MOLINA.	SUPLENTE	PLN-AUSENTE
AGUSTIN G. ROJAS	SUPLENTE	PUSC PRESENTE
BALTODANO.		FUNGE COMO
		PROPIETARIO
CRISTINA NAVARRO	SUPLENTE	PUSC-PRESENTE
JIMÉNEZ.		
	<u>SÍNDICOS</u>	
	PROPIETARIOS Y	
	SUPLENTES	
DEYLY VARGAS	PROPIETARIA	OROTINA
CASTRO		PRESENTE
C. FABIAN ESPINOSA	SUPLENTE	AUSENTE
AGUERO		
RUBEN LEDEZMA	PROPIETARIO	MASTATE
VINDAS		PRESENTE
VICKY SOLANO RAMOS	SUPLENTE	PRESENTE
RONAL VILLALOBOS	PROPIETARIO	CEIBA
CAMBRONERO		AUSENTE
IVANNIA ARROYO	SUPLENTE	AUSENTE
BERROCAL	•	·
LIDIER HERNÁNDEZ	PROPIETARIO	HACIENDA VIEJA

MONTERO cc, CEDIER.		PRESENTE
ANGELA M MORA	SUPLENTE	PRESENTE
MORALES		
MANUELA HERNÁNDEZ	PROPIETARIA	PRESENTE
AGUERO		
CHRISTIAN JIMÉNEZ	SUPLENTE	AUSENTE
GUERERO		

MBA MARGOT MONTERO JIMÉNEZ, ALCALDESA		
LIC. RANDALL MARÍN OROZCO, PRIMER VICEALCALDE		
ING. JEAN CARLO ALPIZAR HERRA		
ING JUAN PAULO GONZÁLES		
ING JOSE PAULO ROJAS GONZÁLEZ		
SRA. KATTIA MARÍA SALAS CASTRO, SECRETARIA DEL CONCEJO		

<u>PUNTO UNICO: ATENCION A LOS SEÑORES GERARDO GUTIÉRREZ SALAS Y GLORIA</u> <u>PÉREZ SEGURA VECINOS DE MASTATE DE OROTINA</u>

SE PRESENTA EL SEÑOR GERARDO GUTIERREZ EN COMPAÑÍA DE UN GRUPO DE VECINOS ENTRE ELLOS EL SEÑOR CARLOS MONTERO ARROYO, FREDDY PEREZ, ANDRE ÁLVAREZ.

EL SEÑOR MONTERO ARROYO

Manifiesta que el asunto es un problema que tiene el señor Gerardo Gutiérrez porque hace muchos años, él tituló aproximadamente 3000 metros ahí Guayabal, cerca del hotel fantasía, y conoce muy bien lo que pasa con esa propiedad porque yo fui testigo cuando el tituló ahí en la corte de Orotina. esta propiedad es aproximadamente originalmente eran 3.000 metros y cuando don Gerardo titulada estaba inscrita a nombre de Juan Montero y don Gerardo logra sacar la escritura, y el único que podía rechazar o oponerse a esa titulación era don Juan Montero y tuvo chance tres años y no lo hizo.

Posteriormente, don Gerardo fragmentó la propiedad y le dio un lote a su hija, le sacaron escritura, construyó con el bono sin ningún problema, luego le dio otro lote a su hijo, ahora que el señor está ya

mayor y su señora está enfermita que requiere una casa especial con ciertas condiciones, el Banhvi le aprobó un bono con todas las de ley, y este ayuntamiento se opone a otorgarles el permiso de construcción, eso es un bien que día que no es público, ¡no es público porque el origen cuando don Gerardo titula está en manos privadas, y eso ante un contencioso administrativo estoy seguro que la municipalidad pierde un juicio, es todo.

LA SEÑORA PRESIDENTA

Dice que ella del caso no sabe mucho, sino lo poco que se ha podido mencionar aquí, tal vez, así como usted lo dice, suena como que este ayuntamiento no quiere darle el permiso de construcción, en realidad no es así. Le va a dar el espacio a los compañeros que son los que tiene mas conocimiento, y este ayuntamiento como usted le dice, siempre ha tenido en mente ayudar, nunca obstruir el desarrollo o maltratar al Orotinense. Lo que hay que hacer es buscar salidas, que no nos vayan a afectar más adelante, no tanto a ustedes sino también al gobierno local, y está segura que la intención de los aquí presentes no es causar algún daño alguna familia Orotinense.

Como presidenta tiene unas preguntas y luego las harán.

EL SEÑOR VICE ALCALDE indica que literal como la señora presidenta dice no tienen nada en contra de ningún ciudadano como se le ha dicho al señor don Gerardo, su familia y a otros, más bien hemos buscado una salida para poder reconocer los derechos que pudieran tener y la situación que les afecta, pero hay argumentos y elementos de prueba, que lamentablemente no nos apoya, aquí están hoy los técnicos, los profesionales que conocen estos temas a fondo y van a exponer la situación, quisiera talvez exponer en primera instancia escuchar al Arquitecto Jean Carlo Alpízar, que por ahí fue donde inició la situación, cuando ellos presentan en trámite para obtener el permiso de construcción para la casa de don Gerardo y su señora, y sin que muchos conocieran el tema, empezando por Jean Carlo, él fue quien en primera instancia hablo de la inquietud y la preocupación de que el terreno podría tener problemas digamos que legales.

EL ARQUITECTO ALPIZAR da las buenas tardes. El es el encargado del departamento de Control Territorial, encargado de aprobar los permisos de construcción del cantón, nosotros tenemos también una comisión, denominada Comisión de Fraccionamiento y Urbanizaciones y ahí vemos todo tipo de proyectos que quieran desarrollar a nivel del cantón, lo analizamos diferentes profesionales tanto topógrafo, ingenieros en la parte vial, abogados y por supuesto su persona.

23/01/2020/ 2016-2020

En uno de los estudios, inclusive antes de ingresar este trámite de permisos de construcción, se determinó por medio de los compañeros de catastro y una propietaria de uno de los terrenos de la urbanización machuca que presentó una denuncia, que el área donde se ubicaría esta vivienda pertenece a un proyecto urbanístico del cual como todo proyecto urbanístico que pasa por el INVU y se cede área a la Municipalidad.

Si bien es cierto, se hicieron algunos fraccionamientos por parte de la Municipalidad, inclusive se dieron algunos permisos de construcción, pero eso fue antes de determinar que esa área pertenece a la Municipalidad, según los documentos que tenemos, entonces se rechaza la solicitud. Indicando que en nuestro sistema nos aparece la propiedad a nombre de la Municipalidad de Orotina.

Se hace la consulta a la parte legal para tener un resultado, ya sea positivo o negativo con respecto al permiso de construcción.

Ayer se emitió una resolución, el permiso no se ha rechazado hasta esperar que se llega a solucionar, pero si se dio un rechazo por lo que anteriormente les comentaba.

LA SEÑORA PRESIDENTA reitera que es importante que esto nació de una denuncia, de una vecina del lugar, que viene a decir que el terreno está como en parte de la zona pública que le corresponde al desarrollar ceder a la Municipalidad. ¿Desea saber si hay un acuerdo del Concejo Municipal aceptando la urbanización y que cumple con todos los requisitos?

EL SEÑOR VICEALCALDE responde que la respuesta a esa inquietud viene en la presentación en diapositivas donde se proyectaran los documentos.

EL ING JOSÉ PABLO ROJAS GONZÁLEZ. Da las buenas tardes, indica que él es encargado del departamento de Gestión Territorial y les va a hablar un poco del análisis catastral que se hizo en la propiedad, de Urbanización Machuca:

- Análisis de planos, de segregación de una finca, que segrego dos lotes, el plano que generó el diseño de sitio de la Urbanización Machuca-
- El diseño de sitio que se genera desde el año 79 fue visado por el INVU, tiene los sellos respectivos en su momento tiene la aprobación del ejecutivo municipal de ese año, los sellos del ejecutivo.
- El avalúo municipal construcción en ese momento se le cobró con el número de recibo y la fecha también aprobado por el ejecutivo municipal de esa época,

- El área que se reservó para área comunal. Ese plano ingreso en el año 1986, ya estaba incluido en las bases de datos de Registro Nacional también, cuando se comenzaron a digitalizar los documentos, ya lo tenían también aquí microfilmado y ya están debidamente escaneadas en el año 2000 por el Registro Nacional.
- Acuerdo del Concejo Municipal, dirigido al señor Juan Bautista Montero, donde indica, cuando fue inscrito, en qué fecha quién lo firmó, dice que por el señor Juan Bautista Montero Umaña, vecino de Moravia, su dirección, lee.. se le concede la aprobación al proyecto de fraccionamiento de parte de la finca inscrita en el tomo 12 44 folio 558 97902 asiento 12 y 13 situado en Mastate de Orotina. Lee... para lo cual acompaña las copias del proyecto debidamente aprobado por el INVU el cual modifica o el proyecto presentado antes y que también había sido aprobado por ambas instituciones y se dispone impartir aprobación a la solicitud del fraccionamiento que aquí fórmula bajo las condiciones establecidas por la ley dentro de las cuales está el traspaso a la municipalidad del área comunal y de las calles respectivas con medidas estipuladas dentro de los planos aprobados por el INVU y con el avalúo municipal de ¢485.715.20 ese fue el acuerdo municipal y el avalúo 485.
- Estudio registral de uno de los planos de uno de los terrenos donde indica los límites. Plano de ese Estudio Registral, donde indica área comunal.
- Planos que se tomaron donde al ser inscritos en el diseño de la localización de la de la lotificación, se indica la zona comunal.
- Planos que también escribieron indicando la zona comunal, uno del año 99 y otros del 2006.
- Una de las fincas que actualmente tiene el desarrollador a nombre de él don Juan Bautista Montero Umaña, dentro de ese proyecto urbanístico. uno de los lotes y acá tenemos otro de los lotes que están a nombre de Don Juan Bautista, todavía tiene dos propiedades inscritas a su nombre.

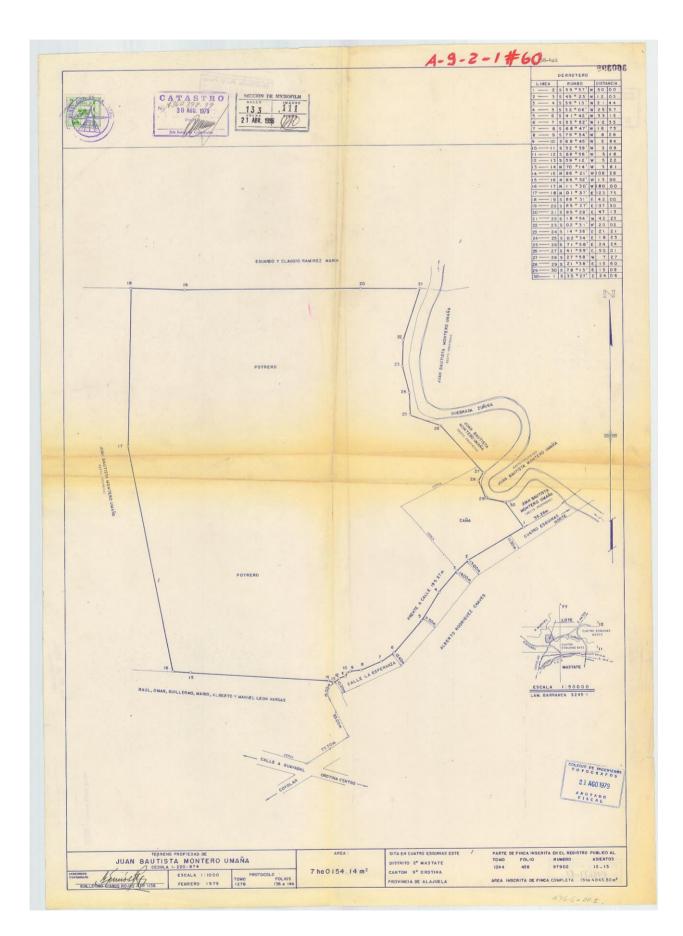
<u>LA SEÑORA PRESIDENTA</u> pregunta ¿CUANTO MIDEN ESOS LOTES?

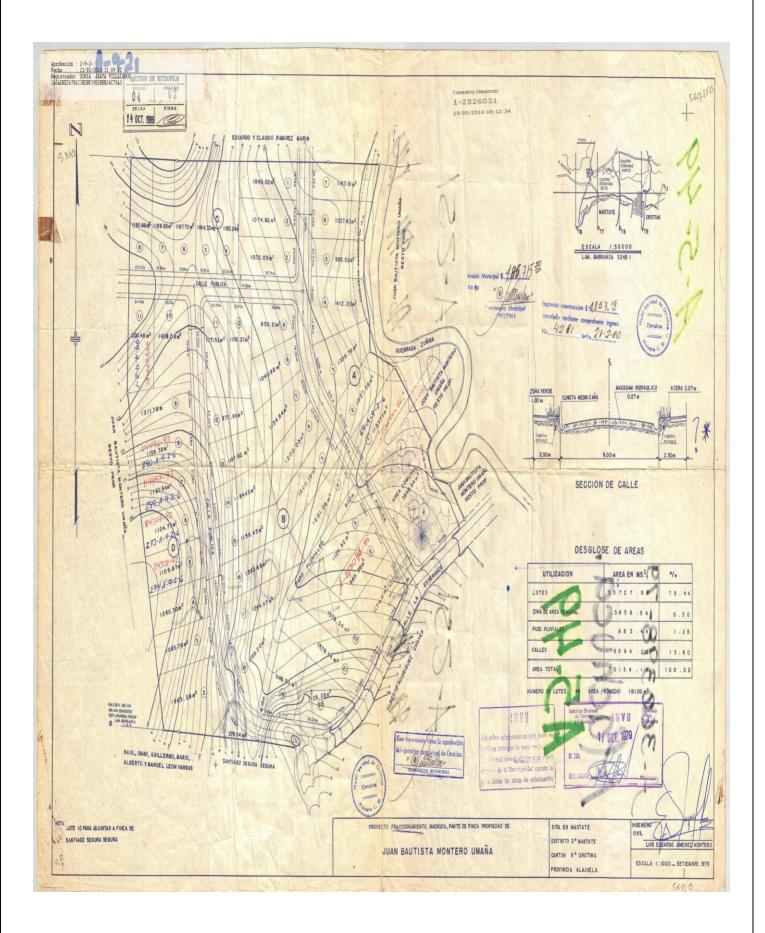
El ING ROJAS responde que uno de los lotes mide 1186 metros cuadrados con 79 cm y la otra mide 1190 metros con 86 decímetros.

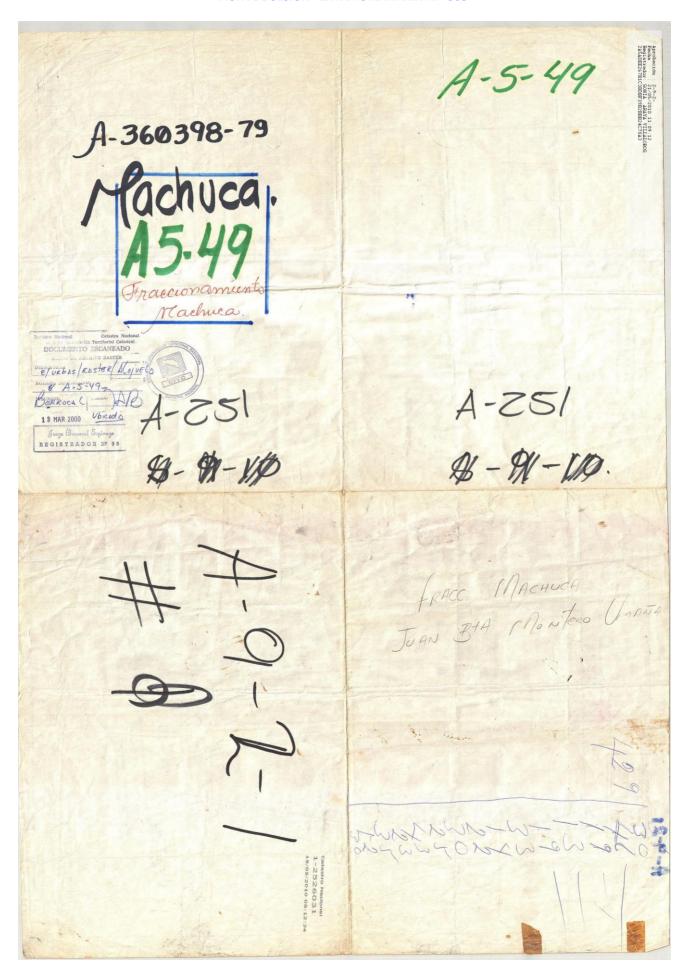
- Planos de los que se segregaron adicional del primero que les mostré.
- Segregaciones de la finca original, de la cual se derivó en el diseño de sitios de la urbanización
 Machuca

- Segregación de esa misma finca madre, al este de esta urbanización donde dicha segregación también indica que esa es área comunal de la municipalidad de Orotina, esta segregación fue en el año 8.
- El plano que se segregó dentro de esa área comunal y cada nombre de Gerardo Gutiérrez en ese momento verdad si vemos el área es muy similar en 1468.98 metros cuadrados, con el área del diseño de sitio Acá está registrado con 3848 si sacamos la resta lo que se le está quitando es el área de una servidumbre pluvial que viene por acá, estando el área de esa se dieron los pluviales que da como resultado da como resultado, el área de este plano.
- Parte de la escritura que en ese momento generó el título le dio título a ese plano, si ustedes la necesitan está en el expediente.
- Listado de segregaciones que se generaron dentro de esa área comunal.
- La denuncia del 31 enero del 2019. La lee.......
- Finca de la denunciante, que mide 1084 metros cuadrados con 43 decímetros y la ubicamos dentro de la urbanización y esta es la propiedad de la denunciante

Agrega que de parte de mi departamento se fue el análisis catastral y registral que se realizó para el análisis del caso







23/01/2020/ 2016-2020



MUNICIPALIDAD DE OROTINA COSTA RICA

1,17

12 Octobre 1979

o. 96**0/**79

OROTINA

Fecha: 13 Botubre 1979

Sr. Juan Bta. Montero Umaña, SAN VICENTE DE MORAVIA.

Estimado señor:

En atención a su escrito # 395287 X fecha 2 Octubre 1979, el - Concejo Municipal de Orotina mediante aparte 9 de su asuerdo No.2 de su se... sión celebrada el 12 de Octubre 1979, acordó lo siguiente:

"ESCRITO # 395287 X fecha 2-10-79 firmado Junta Bta. Montero Umaña ve cino de Moravia 50 metros Caste y 50 Norte de antigua entrada al Collegio Saint Clare solicitando se le conceda aprobación al proyecto — de fraccionamiento de parte de su finca inscrita al tomo 1244, folicacionamiento de parte de su finca inscrita al tomo 1244, folicacionamiento de parte de su finca inscrita al tomo 1244, folicacionamiento la cual modifica o sustituye por ser ampliación del proyecto presentado antes y que también había sido aprobado por ambas instituciones. SE DISPONE: Impartir aprobación a la solicitud de fraccionamiento aquí formulada bajo las condiciones establecidas por la ley dentro las cuales está el traspaso a la Municipalidad del area comunal y las calles respectivas con medidas estipuladas dentro los planos aprobados por el INVU y con avaldo municipal de g 485.715.20."

Muy atento y Seguro Servidor, CONCEJO MUNICIPAL DE OROTINA

Felix L.Ramirez M SECRETARIO ACTAS

FLRM. C:Ejecutivo Municipal-Orotina arch./

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 185912---001

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 185912 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 001

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR 1 SECCION A
SITUADA EN EL DISTRITO 2-EL MASTATE CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : JUAN BAUTISTA MONTERO LOTE 2

SUR : CALLE Y FUTURO PARQUE ESTE : FUTURO PARQUE Y OTRO

OESTE: CALLE Y LOTE 2

MIDE: MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS PLANO: A-0626646-1986

IDENTIFICADOR PREDIAL:209020185912__

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 185912 Y ADEMAS PROVIENE DE 2821-161-001

23/01/2020/ 2016-2020

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 185984---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 185984 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOTE 8 SECCION C TERRENO DE AGRICULTURA SITUADA EN EL DISTRITO 2-EL MASTATE CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA LINDEROS:

NORTE: EDUARDO Y CLAUDIO RAMIREZ MARIN

SUR: FUTURA CALLE PUBLICA

ESTE: LOTE 7 C

OESTE: JUAN BAUTISTA MONTERO UMA#A

MIDE: MIL CIENTO NOVENTA METROS CON OCHENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS PLANO:NO SE INDICA IDENTIFICADOR PREDIAL:209020185984

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

2-00185984 000 TOMO: 2821 FOLIO: 233 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 1.00 COLONES

PROPIETARIO: JUAN BAUTISTA MONTERO UMAÑA CEDULA IDENTIDAD 1-0220-0874 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ ESTIMACIÓN O PRECIO: UN COLONES DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0323-00008833-01 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-ABR-2005

OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

HIPOTECA

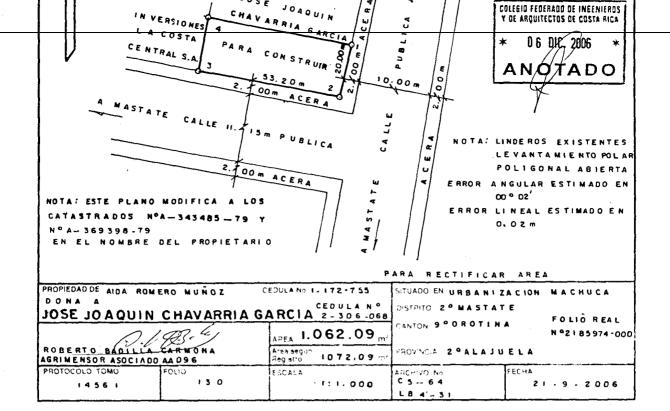
CITAS: 340-17047-001

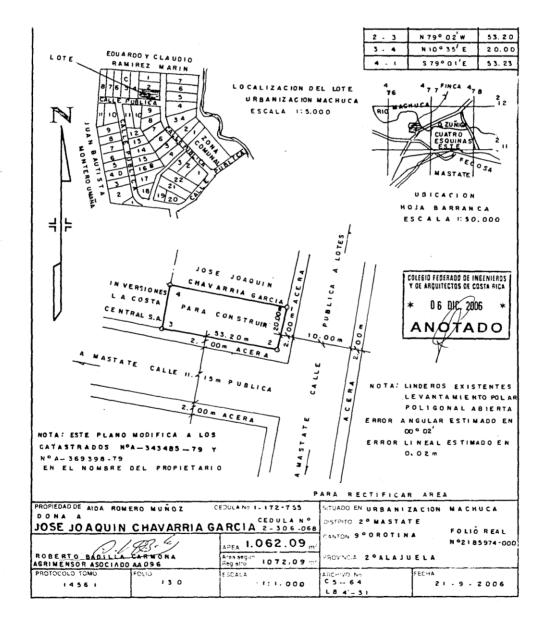
PRESENTADA A LAS 11:39 DEL DIA 13/12/1983 OTORGADA A LAS 08:30 DEL DIA 09/12/1983

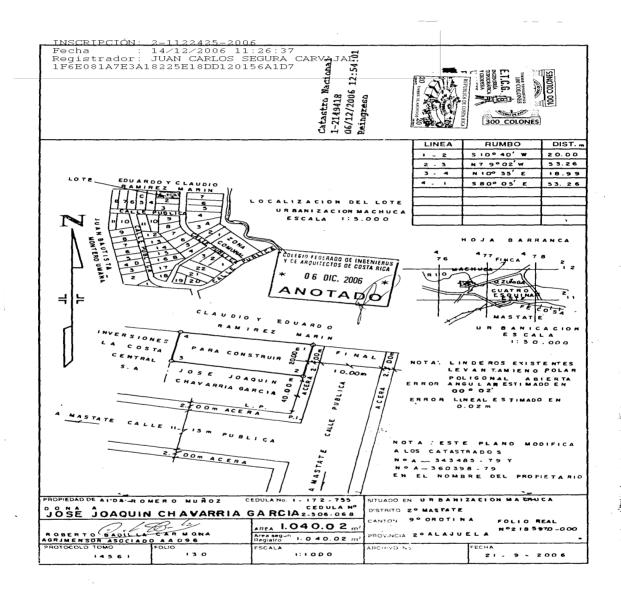
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

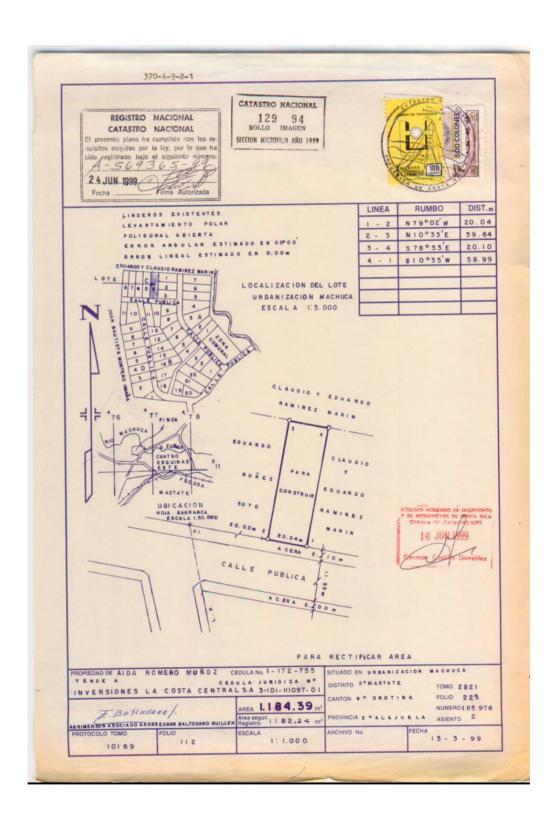
Emitido el 23-01-2020 a las 11:45 horas

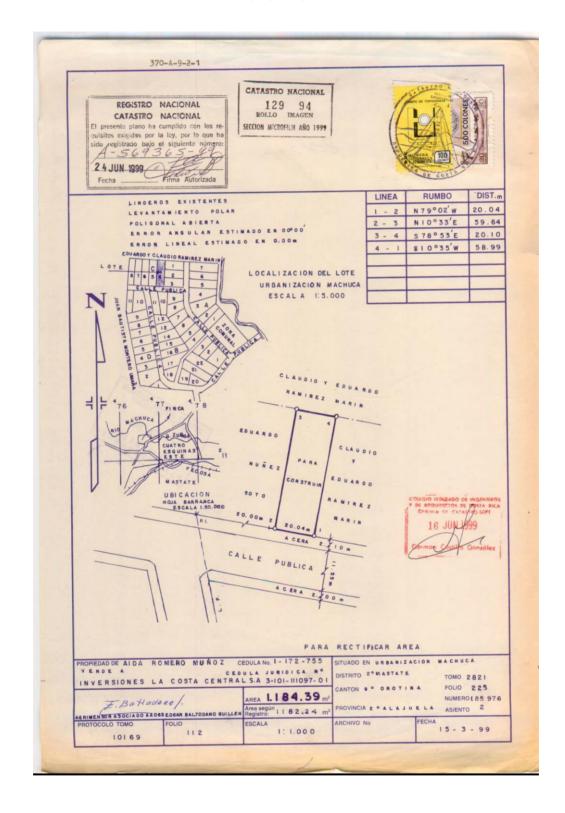


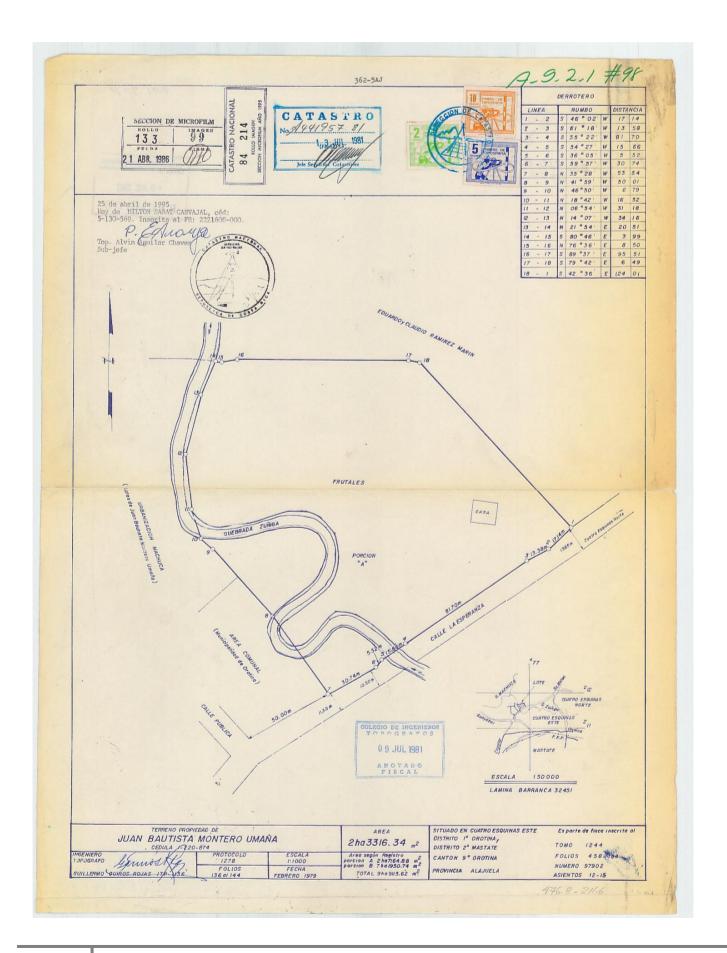




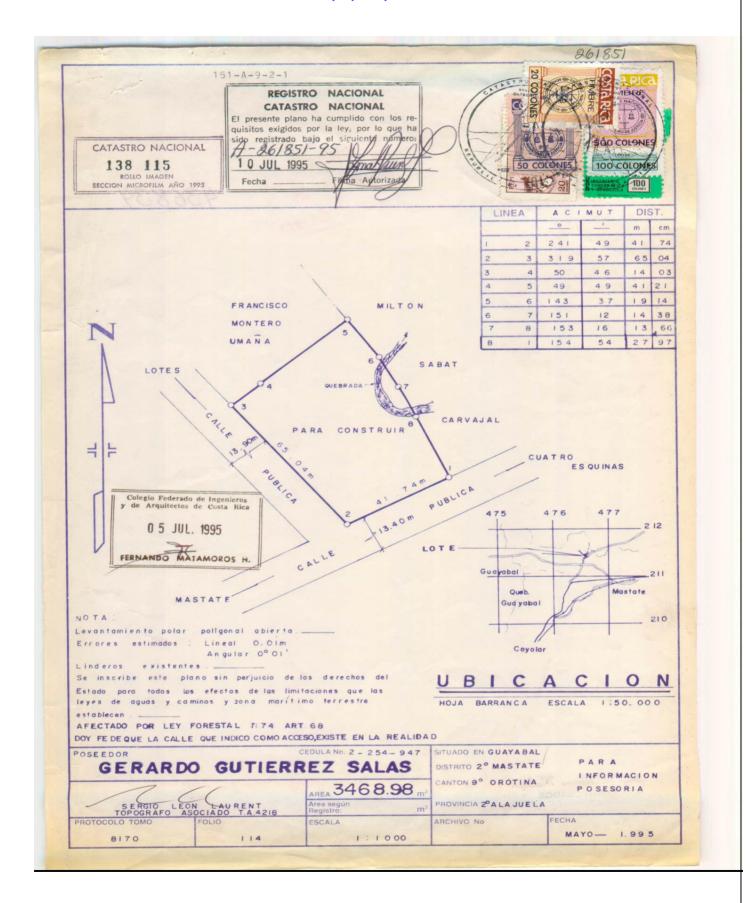


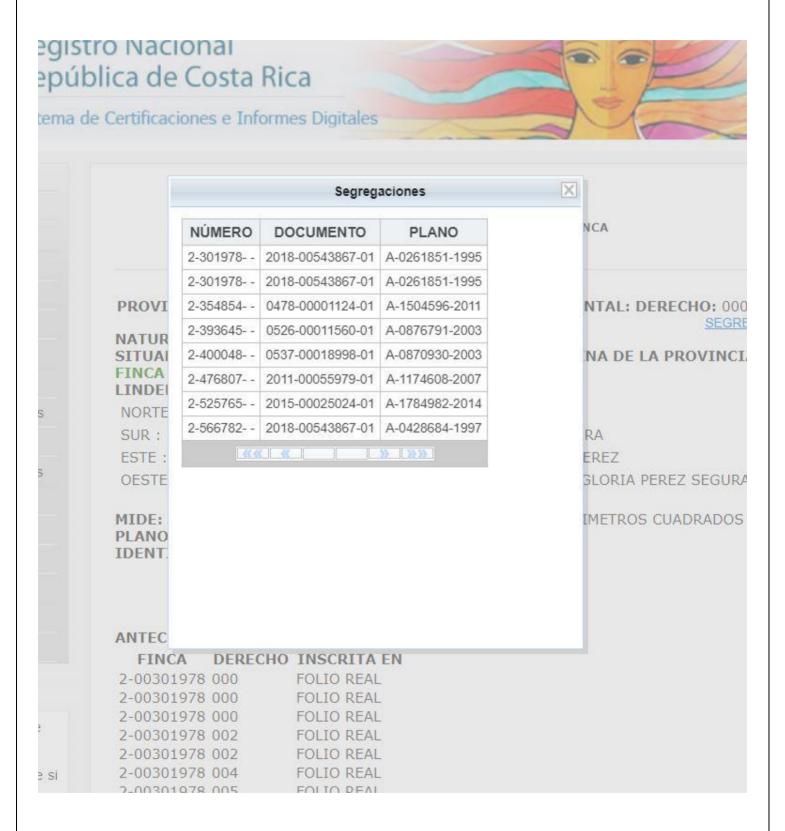






23/01/2020/ 2016-2020







1 ATCATOTA DE
ALCALDIA DE OROTINA, a las siete horas treinta minutos del prime-
at at mil hoveclentos noventa y seis
3 DILIGENCIAS DE TITULACION PARA VIVIENDA CAMPESINA planteada por
4 GERARDO GUTIERREZ SALAS PORTO
GERARDO GUTIERREZ SALAS, mayor, empleado municipal, casado una vez
vecino de Guayabal de Orotina, cédula número 2-254-947 RESULTANDO
7 1)El señor Geranda Calli
1)El señor Gerardo Gutiérrez Salas solícita que se inscriba a su nombre en el Registro Público de la Propiedad la fines pari
ta que es terreno destinado para habitación familiar, el
mismo se ubica en Mastato de Onti
mismo se ubica en Mastate de Orotina, Distrito Segundo, del Can-
ton Noveno de la Frovincia de Alajuela. Linda al Norte: Francisco Montero Umaña Sur: Colle Pili
Montero Umaña Sur: Calle Pública con frente a esta de cuarenta y
14 Deste: Calle Piblica
15 de con frente a esta de constituir de con
16 tres mil cuatrocientos
octio metros cuadrados
2)La Alcaldía dio curso a las diligencias en las que se han obser-
OONDI DERANIX)
20 I-HECHOS PROBADOS: 1) Que el señor Gerardo Gutierrez alas tiene
más de nueve años de noscer al income derardo Gutierrez Calas tiene
más de nueve años de poseer el inmuèble dicho y que pretende titu-
, publica - pacifi
que na consistido en de
indicer las cercas comb
as rondas (Ver foliar o
Tite. y vto 8 fte
on promieded debit
de lecha diez de julio a
20 Z FL
gestionante no tiene bienes inmuebles inscritos a su nombre en el
D.A. Rev. — Imp. Judicial — F. 74

San José, 31 de Enero del 2019.

Señores

Municipalidad de Orotina

Comisión de Fraccionamiento

Presente.

Estimados señores:

Después de saludarles, me permito respetuosamente en mi calidad de propietaria de un terreno ubicado en la Urbanización Machuca, se sirvan proceder a hacer una revisión de la forma en que se ha venido dando uso al terreno que se supone se destinó dentro de la misma para un parque de uso por las personas menores de edad.

Lo anterior, dado que hemos observado a una persona llamada Gerardo Gutiérrez llevar a cabo la construcción dentro de esa área, de su vivienda así como la de sus hijos, y disponiendo la venta de otros terrenos en forma arbitraria, dejando en desventaja el uso para el que se había destinado dicho terreno. Con el fin de ubicarles mejor, adjunto el plano de catastro de la urbanización, dentro del cual se indica la existencia de ese terreno para los fines mencionados, así como la carta de recepción, por parte de la entidad municipal, de dicha urbanización.

Con el fin de que se proceda como corresponde, me suscribo, indicando que se me puede localizar a los teléfonos 8923-59-57, o al 2556-19-57.

Sin otro particular, me suscribo,

Licda, Ana Lorena Salazar Sánchez

yeart gutiers

1415-19

23/01/2020/ 2016-2020

REPUBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NUMERO DE FINCA MATRICULA: 185952—400

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 185952 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA
SITUADA EN EL DISTRITO 2-EL MASTATE CANTON 9-OROTINA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE: LOTES 6 Y 13

SUR: LOTE 15 Y CALLE PUBLICA

ESTE: LOTES 6 Y 15

OESTE: CALLE PUBLICA Y LOTE 13

MIDE: MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS PLANO NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL:209020185952

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAUUELA NUMERO 185952 Y ADEMAS PROVIENE DE 2821-201-001

VALOR FISCAL: 9,539,229.00 COLONES

PROPIETARIO: PROPIE TAXIO:
ANA LORENA SALAZAR SANCHEZ
CEDULA IDENTIDAD 3-0217-0030
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0471-00003460-01 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-NOV-1999 OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

HIPOTECA

CITAS: 2015-281448-01-0001-001 AFECTA A FINCA: 2-00185952 -000 MONTO: OCHO MILLONES COLONES INTERESES: 12.50% ANUAL

DNICIA: 21 DE JULIO DE 2015 VENCE: 21 DE JULIO DE 2030

FORMA DE PAGO: 180 CUOTAS MENSUALES, CONSECUTIVAS Y VENCIDAS SALVO LA PRIMER CUOTA QUE SE COBRA POR ADELANTADO, PAGADERAS A PARTIR DEL 20 DE SETIEMBRE DEL 2015, SIENDO LA PRIMERA CUOTA POR UN MONTO DE 109.335 COLONES 98 CENTIMOS

RESPONDE POR: OCHO MILLONES COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL+INTERES

ACREEDOR

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL

CEDULA JURIDICA 4-000-042152

DEUDOR

ANA LORENA SALAZAR SANCHEZ CEDULA IDENTIDAD 3-0217-0030 ESTADO CIVIL: SOLTERO CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 23-01-2020 a las 11:33 horas

<u>EL SEÑOR GUTIERREZ</u> dice que esa no es la propiedad de la denunciante, esa propiedad esta fuera de la urbanización,

<u>LA SEÑORA PRESIDENTA expresa:</u> Lo que pasa es que registralmente en el registro de la propiedad aparece ese lote a nombre de esa señora, eso es lo que tiene valor,

En cuanto a lo que expuso Pablo, considera importante realizar un avalúo de la inversión de la infraestructura versus el valor del terreno porque aquí estamos hablando que ahí hay infraestructura construida por el BANHVI, que es una entidad pública y que hay que valorar también y que para poder haber dado esos bonos a las familias, se tuvo que hacer un estudio socioeconómico, que también deberíamos de tomar un acuerdo y solicitar esos estudios socioeconómicos, eso demuestra que en ese momento los bonos se dieron por que había de verdad una necesidad en la familia. Es importante que nosotros como Concejo conozcamos primero ese avalúo. Porque ahí están las mejoras útiles, y que hay construcciones por bono de vivienda.

EL SEÑOR ANDRE ALVAREZ, manifiesta que ese problema lo está afectando a él, ya que hace dos años compró y construyó con permisos de la municipalidad.

EL LIC MARIN. Aclara que este caso se le había pasado a la abogada quien lo avanzó bastante, lo estudio, sin embargo, no lo puedo cumplir porque esta con licencia de embarazo, in embarazada. La familia de don Gerardo ha reclamado con toda la razón que se ha tardado bastante en emitir un criterio escrito, precisamente por lo complejo del caso, porque hubo que hacer una investigación muy amplia, hubo que acudir al Registro Nacional para sustentar con pruebas y documentar las conclusiones que se dan en este informe y aquí está la respuesta, ya la recibió la alcaldía y va a proceder de aquí a mañana a notificarse a don Gerardo, donde ya se fija la posición de la administración sobre este caso.

Hace un resumen del Informe y lo que hace es hacer una descripción de los hechos, de todos los antecedentes como lo explico José Pablo.

Y que ese desarrollo que en ese tiempo cumplió a cabalidad y 16 años después conforme les indico don Gerardo en una reunión de la Comisión de Fraccionamiento, les confesó que el ejecutivo de aquel entonces, sin saber él quien es, dijo que le regalaba esa área, a pesar de ser un área comunal.

La vía que utilizó fue la que permite una ley vigente en ese tiempo, ley de Titulación de vivienda campesina. Considera que don Gerardo ha actuado de buena fe. Pero por la denuncia de la señora y si está la propiedad ahí o no, lo que vale es la información que está en el registro público y tenemos el plano catastrado a nombre de ella.

Actualmente según nuestros registros solo hay dos propiedades con permiso.

La situación es la siguiente, cuando don Gerardo solicita otro permiso de construcción que sabemos que lo merece con toda seguridad, se encuentran con la gente que está en la muni que esa es área Comunal de ese proyecto y entonces aquí si tienen implicaciones legales, en el informe se expone abundante y ampliamente de como los estrados judiciales han tratado en esos casos y lo que han dicho es, que el momento en que la municipalidad descubra que una zona comunal, por más que hayan pasado 10-20-30 años por llamarse a la áreas comunales bienes demaniales, no prescriben, está latente el deber de la municipalidad recuperarlos a sabiendas de que esto en el caso que nos ocupa es muy difícil.

Por ahora a nosotros, a la administración lo que nos corresponde es resolver el tema del permiso de construcción. Y por lo que vemos el permiso de construcción, no es procedente.

El tema de si se anula o no se anula la inscripción a nombre de don Gerardo y todos los títulos que se hayan generado después, es un asunto que le corresponde al Concejo Municipal, por que la Ley General de la Administración Pública lo indica, la administración no se va a meter en ese tema, seria transgredir competencias que la ley no da.

Explica las implicaciones legales de este tema. Y que los funcionarios públicos están sujetos al principio legalidad, sobre estos casos hay cualquier cantidad de sentencias, y este caso ya queda en manos del Concejo Municipal.

LA REGIDORA ESQUIVEL AGÜERO

Manifiesta su preocupación le nacen un montón de dudas y quisiera que hoy aquí saliera una respuesta positiva para don Edgar. Sé la posición de ustedes como funcionarios públicos y he querido entender, pero nosotros como entidad autorizada por el Banhvi hemos hecho varios casos de Bono de vivienda y todo ha estado en regla, acá en la municipalidad también les han dado los permisos sorprendente también para mí que en el caso reciente de don Edgar, también les extendieron un permiso de uso de suelo.

Su mayor preocupación por los fondos públicos y ahora la pregunta es y su preocupación es que iba a pasar ahí ahora, si bien lo dice y usted ahora, su después de haber sido otorgados los permisos de construcción, ahora le toca al Concejo Municipal enmendar un error de años y años es la responsabilidad ahora de nosotros. Hace unos meses empezaron con el trámite de don Edgar y cuenta que ellos son una familia de situación económica y física que reunieron todos los requisitos para tener un Bono especial y así fue aprobado y para poder llegar a la aprobación deben llevar a cabo tramitología qué tiene que pasar aquí mismo en la municipalidad y todos fueron avalados, le nace también a ella otra pregunta, ¿ que como todos ellos han venido pagando impuestos municipales cada propiedad ha generado? entonces les pregunto a ustedes, ¿ hace cuánto tiempo ustedes determinaron que esta propiedad es municipal?, hasta ahora se descubre que es una tierra municipal entonces su gran y enorme preocupaciones qué va a pasar ahora.

LA SEÑORA PRESIDENTA DA LA PALABRA AL SEÑOR FREDDY PEREZ

<u>EL SEÑOR PEREZ</u> manifiesta que este es un tema que deben valorar y que se dio por descuido de los funcionarios públicos y si no hubiera sido la denuncia no se dan cuenta. Que los funcionarios públicos deben ser garantes de la ley.

LA REGIDORA ELIZONDO expresa que los funcionarios públicos deben responder a sus acciones en algún momento esos funcionarios públicos van a tener que responder a sus acciones, si dieron permiso de responder a sus acciones.

EL REGIDOR ROJAS BALTODANO manifiesta que esta situación es bastante complicada, definitivamente un error genera un montón de errores y errores con derechos, de acuerdo a lo expuesto. Ahora salen a la luz por una denuncia en el 2019 que tuvieron que pasar 30 años para que esto se viera, la verdad muy lamentable definitivamente porque sabemos de la situación donde niños, adultos mayores viven ahí. Aquí no aquí no estamos sentados robots, ni personas que no vivimos en Orotina, que no sentimos, habemos personas que no tuvimos casa.

A este consejo le resta menos de tres meses para salir, y no sabe sé les va a tocar en menos de tres meses emitir una posición, porque es amplio lo que hay que ver, y en su caso es regidor suplente y le ha tocado en los últimos meses asumir la propiedad y para unos un problema porque uno es el suplente y aquí yo sí me daría la tarea sí si no está el titular de investigar más a fondo y por mi cuenta porque para dar el voto téngalo por seguro que lo va a analizar y lo voy a analizar desde la parte humana inclusive porque

23/01/2020/ 2016-2020

también hay derechos adquiridos y hay que ver cómo se van a decidir esos derechos adquiridos. Que un

privado obtenga un derecho

Hoy llega y nada más porque hay una denuncia del 2019 nos dimos cuenta, nos pasan la papa caliente a

nosotros aquí creo que hacemos personas con criterio que vamos a analizar, vamos a estar al lado de

ustedes porque ese ese es el sentir de un Concejo municipal, porque ya hizo la representación de ustedes

en algún momento nos eligieron la mayoría del pueblo eligió y ya vamos de salida pues vamos a ver si

nos alcanza el tiempo y ojalá si les toca a los nuevos que viene con nuevas ideas y nuevos proyectos que

vean esta situación con toda la responsabilidad del mundo, es importante que la ciudadanía, porque somos

afectados en este momento Entonces, En algunos momentos la gente no conoce, necesitamos que la gente

se informe que es un Concejo municipal que es una municipalidad y cómo nos afecta de mi parte pues

vamos a estudiar muy bien el caso.

LA REGIDORA ELIZONDO, AGREGA QUE este un caso muy delicado no nos cabe la menor duda y

que las decisiones no se pueden tomar de la noche a la mañana, y aunque nosotros nos vamos a ir,

respondemos 10 años después de los actos que hagamos aquí, vamos a estudiar el caso, a poner el tema en

una balanza, cuando van a tomar una decisión tiene que tener poner todo en una balanza a todo lo que

hacemos de nuestra vida diaria, qué pesa más la parte humana, tienen que ir midiendo la parte legal,

aparte eso las implicaciones hasta que lleguemos al equilibrio y ojalá podamos favorecer a los que menos

tienen, pero yo aquí no voy a decir que voy a estar a favor o qué voy a estar en contra, hasta que no se

analice, sépalo usted Don Gerardo y su familia y aquí lo primero que hay es corazón de parte de todos los

compañeros de este Concejo municipal corazón es lo primero que hay humanidad, pero también ustedes

tienen que entender que tenemos que apechugar la parte legal, que eso no se nos olvide y que eso no

quiere decir que le queremos hacer daño y eso no quiere decir que nos vamos a ir a sacarlo la propiedad,

que eso no quiere decir absolutamente nada.

Aquí a privado durante estos cuatro años primero corazón, primero la parte humana y que hoy por hoy le

decimos que si dentro de nuestras posibilidades sin brincarnos las leyes está dentro de nosotros ayudarles

no quepa la menor duda que va a contar con la ayuda de todos nosotros.

SE RECIBE OFICIO MO-A-AM-0064-20-2016-2020 FIRMADO POR MBA MARGOT

MONTERO JIMENEZ, ALCALDESA MUNICIPALIDAD DE OROTINA

Asunto: Traslado el oficio MO-VA-0002-20-2016-2020

28

Reciba un cordial saludo, para su conocimiento y fines consiguientes, le remito el oficio MO-VA-0002-20-2016-2020 del Lic. Randall Marín Orozco, Vicealcalde Municipal, en relación con la finca inscrita en el Registro Público de la propiedad Inmueble matrícula de Alajuela No. 301978-000, originalmente a nombre del señor Gerardo Gutiérrez Salas, cédula de identidad No. 2-254-947 y actualmente a nombre de la señora Adriana Vanessa Gutiérrez Perez.

22 de enero de 2020

Señora

Margot Montero Jiménez, Alcaldesa

Municipalidad de Orotina

Estimada señora:

Hago de su conocimiento el presente informe, en relación con la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble matrícula de Alajuela No. 301978-000, originalmente a nombre del señor Gerardo Gutiérrez Salas, cédula de identidad No. 2-254-947, y actualmente a nombre de la señora Adriana Vanessa Gutiérrez Pérez.

1. Antecedentes.

Conforme con las pruebas documentales que contiene el expediente administrativo levantado al efecto, se tienen por ciertos los siguientes hechos:

1.1 El señor Juan Bautista Montero Umaña, cédula de identidad No. 1-220-874, en el año 1979 desarrolló un proyecto urbanístico en parte de su finca inscrita en el Registro Público, Provincia Alajuela, No. 97902, al tomo 1244, folio 458, asientos 12 y 13. El área total del proyecto fue de setenta mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados con catorce decímetros cuadrados, tal como describe el plano inscrito en el Registro Nacional de Catastro bajo el No. A-360398-1979. Dicho fraccionamiento se denominó "Urbanización Machuca" y se ubicó en el distrito Mastate de Orotina. El proyecto fue aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en octubre del año 1979, así como por el Concejo Municipal de Orotina, según acuerdo No. 2, aparte 9, tomado en la sesión celebrada el 12 de octubre de 1979, adquiriendo así el estatus de mapa oficial (No. A-549). Conforme con el diseño de sitio (mapa oficial), el proyecto constó de cuatro secciones: La A con siete lotes, la B con veintidós lotes, la C con ocho lotes, y la D con once lotes, para un total de 48 lotes. El proyecto también contempló la constitución de calles de acceso para todos los lotes, un lote de paso pluvial y un lote

destinado a "área comunal". El lote destinado a área comunal, según el mapa oficial antes citado, es de tres mil ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, y se ubica en la Sección A, lindando al norte con el lote uno de esa Sección, al sur con calle pública a La Esperanza, ya existente, al este en parte con resto reservado de la finca madre y en parte con Quebrada Zúñiga en medio del resto reservado de la finca madre, y al oeste con calle constituida como parte del proyecto. De dicho proyecto urbanístico, todos los lotes previstos en las cuatro secciones fueron segregados e inscritos por separado, encontrándose a nombre de terceros, salvo los lotes 7-C y 8-C que se inscribieron a nombre del desarrollador, señor Montero Umaña, bajos las matrículas, por su orden, Nos. 185982-000 y 185984-000.

- 1.2 De la finca madre, es decir, la de Alajuela No. 97902, se segregó un lote independiente del proyecto urbanístico Machuca, inscrito hoy a nombre de José Luis Vargas Jiménez, cédula de identidad No. 2-238-377, según plano catastrado No. A-0441957-1981, originando la finca matrícula de Alajuela No. 221608-000.
- 1.3 De la finca madre, es decir, la de Alajuela No. 97902, se actualizó la medida que tiene al día de hoy en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante el plano catastrado No. A-441958-1981, y pertenece actualmente a Memo y Giselle de Orotina, Sociedad Anónima, cédula jurídica No. 3-101-264471.
- 1.4 El 10 de julio de 1995, el Registro Nacional de Catastro inscribió el plano No. A-261851-95 a nombre del señor Gerardo Gutiérrez Salas, cédula de identidad No. 2-254-947, con una medida de 3.468,98 metros cuadrados (tres mil cuatrocientos sesenta y ocho metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados). Este plano señala que es para información posesoria. El lote descrito en el plano antes referido fue inscrito el 21 de febrero de 1996 en el Registro Público de la Propiedad Inmueble Provincia Alajuela, bajo la matrícula No. 301978-000, a nombre del señor Gutiérrez, con fundamento en un proceso de titulación de vivienda campesina y la sentencia de las 07:30 horas del 01 de febrero de 1996 dictada por la entonces denominada Alcaldía de Orotina (hoy Juzgado Contravencional de Orotina). Actualmente la propiedad antes descrita se encuentra fraccionada en siete lotes inscritos separadamente en el Registro Nacional, así: a) La finca madre, que mantiene la matrícula 301978-000, con una medida de 777,07 decímetros cuadrados, que aparece a nombre de Adriana Vanessa Gutiérrez Pérez, cédula de identidad No. 1-1420-0207, b) La finca matrícula

354854-000, con una medida de 976 metros cuadrados, que aparece a nombre de José André Álvarez Rojas, cédula de identidad No. 1-1020-0684, c) La finca matrícula 393645-000, con una medida de 266,42 metros cuadrados, que aparece a nombre de Yesenia Gutiérrez Pérez, cédula de identidad No. 6-0267-0418, d) La finca matrícula 400048-000, con una medida de 284,36 metros cuadrados, que aparece a nombre de Evelio Barrantes Alfaro, cédula de identidad No. 2-0302-0210, e) La finca matrícula 476807-000, con una medida de 588,90 metros cuadrados, que aparece a nombre de Daniel Gerardo Gutiérrez Pérez, cédula de identidad No. 1-1226-0479, f) La finca matrícula 525765-000, con una medida de 352 metros cuadrados, que aparece a nombre de Estrella Chavarría Pérez, cédula de identidad No. 6-0238-0286, y g) La finca matrícula 566782-000, con una medida de 313,27 metros cuadrados, que aparece a nombre de Luis Gerardo Gutiérrez Salas, cédula de identidad No. 2-0254-0947, y Gloria Pérez Segura, cédula de identidad No. 1-0335-0474.

- 1.5 Mediante escrito fechado 31 de enero de 2019, la señora Ana Lorena Salazar Brenes se dirigió a la Comisión de Fraccionamientos de la Municipalidad de Orotina, y solicitó, en calidad de propietaria de un terreno ubicado en la Urbanización Machuca (matrícula de Alajuela 185952-000), una revisión de la forma en que se ha venido dando uso al terreno que se supone se destinó dentro de la misma, para un parque. Agregó en su nota la señora Salazar que se ha observado a una persona llamada Gerardo Gutiérrez llevar a cabo la construcción dentro de esa área, de su vivienda y la de sus hijos, y disponiendo la venta de otros terrenos en forma arbitraria, dejando en desventaja el uso para el que había sido destinado ese terreno. Con su nota, la señora Salazar adjuntó copia del plano de catastro de la urbanización, donde se indica la existencia de ese terreno para los fines mencionados, así como la carta de recepción dela urbanización por parte de la entidad municipal.
- 1.6 Mediante el oficio MO-CT-065-2019 del 23 de setiembre de 2019, el Encargado de la Unidad de Control Territorial de la Municipalidad de Orotina informó a la Unidad de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Orotina, acerca del rechazo de un trámite de permiso de construcción, motivado en que, según la información documental, la propiedad donde se solicita la construcción de una vivienda pertenece a la Municipalidad de Orotina, como área cedida en su momento para parques y área comunal del proyecto. Añade ese oficio que el interesado en el permiso de construcción presentó la documentación ante la Comisión de Fraccionamientos y Urbanizaciones, e indicó que la propiedad le fue donada en su momento por el Ejecutivo Municipal. Finalmente, refiere el oficio que dicha

propiedad actualmente presenta seis fraccionamientos, y solicita a la Unidad de Asesoría Jurídica un dictamen al respecto.

- 1.7 El señor Gerardo Gutiérrez Salas, cédula de identidad No. 2-254-947, vecino de Urbanización Machuca, en memoriales recibidos el 23 de octubre de 2019, el 28 de octubre de 2019, el 31 de octubre de 2019, y el 11 de noviembre de 2019, solicitó se le autorice el permiso de construcción de su futura casa, al considerar que se le está atrasando por un criterio carente de asidero jurídico. Considera el señor Gutiérrez que su gestión es legal, que su título de propiedad tiene muchos años, que el funcionario público debe acatar el principio de legalidad contemplado en el artículo 11 de la Constitución, que tiene derecho a una vivienda digna al ser una persona minusválida, tratándose de un derecho humano, sin que se justifique que la Municipalidad obstruya la construcción por un criterio sin base legal, requiriendo entonces una respuesta escrita. Señala que el Banhvi le indicó que está a punto de eliminarle el bono de vivienda, sin que sepa que es la Municipalidad la que está impidiendo la construcción con la negativa de otorgar el permiso de construcción. Refiere también que los funcionarios públicos deben tener empatía con las personas enfermas que han dado todo por este país, siendo que en esta etapa de la vida no se justifica que el aparato burocrático le dé la espalda. Exige una respuesta escrita, dado que ha presentado varios documentos sin resultado alguno.
- 1.8 Mediante informe del Encargado del Sistema de Información Geográfica de la Municipalidad de Orotina, No. MO-DPDT-GT-086-2019 del 06 de noviembre de 2019, se determina que el diseño de sitio de la Urbanización Machuca fue creado en el año 1979 y presenta los sellos de aprobación del INVU, que ese diseño presenta aprobación de la Municipalidad de Orotina, así como un avalúo de la misma municipalidad del 21 de febrero de 1980, que la calle de la urbanización se encuentra dentro del inventario vial de la Municipalidad de Orotina, que el plano No. A-261851-1985 a nombre de Gerardo Gutiérrez Salas se hizo para trámite de Titulación de Vivienda Campesina y corresponde a un área de 3.468,98 metros cuadrados, que el 21 de febrero de 1996 se presentó al Registro Nacional el trámite para Titulación de Vivienda Campesina, que ese terreno se inscribió con matrícula de Alajuela No. 301978-000 y actualmente está a nombre de Adriana Vanessa Gutiérrez Pérez, cédula de identidad No. 1-1420-0207, y que a dicha finca se le hicieron seis segregaciones, generándose las siguientes fincas todas de Alajuela: matrícula 354854-000, 393645-000, 400048-000, 476807-000, 525765-000 y 566782-000.

- 1.9 El Departamento de Urbanismo del INVU, en oficio DU-216-11-2019 del 14 de noviembre de 2019, en respuesta al oficio MO-A-AJ-0172-2019 del 31 de octubre de 2019, de la Unidad de Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Orotina, informó que a la fecha no se ha encontrado evidencia del diseño de sitio de los planos referidos al Proyecto de Fraccionamiento "Machuca", además de no localizarse en esa entidad expediente relacionado con ese caso. En dicho oficio el Departamento del INVU recomienda que dicho diseño sea solicitado al Registro Inmobiliario, ya que el propietario, para inscribir el proyecto, debe presentar los planos solicitados, cumpliendo con la normativa vigente en su oportunidad.
- 1.10 Mediante informe rendido en oficio MO-A-DPDT-GT-V-EA-001-2020 del 20 de enero de 2020, la Unidad de Gestión Territorial de la Municipalidad de Orotina, brindó un informe acerca de la Urbanización "Machuca", del cual destaca lo siguiente: Se trata de una urbanización con su diseño de sitio, con un área comunal, según ese mapa, de 3.858,54 metros cuadrados, equivalente a un 5.50% de área total del proyecto. El área comunal se encuentra en la actualidad en propiedad de terceros. Las fincas que están ocupando el área comunal son: 354854-000, 476807-000, 566782-000, 301978-000, 525765-000, 393645-000 y 400048-000. La calle está incluida en el inventario vial de la Municipalidad. El servicio de limpieza de vías, mantenimiento de parques y acueducto municipal no se cargan porque son solo para algunos sectores del distrito primero. El servicio de recolección de basura se debe verificar ya que algunos inmuebles que presentan construcciones no lo tienen debidamente cargado. El desarrollo presenta cuatro inmuebles con permiso de construcción registrado en el sistema, mientras que existen otros diez sin permiso de construcción. Dos de los permisos otorgados corresponden a las fincas matrículas Nos. 354854-000 y 476807-000, que se ubican en el área comunal. El primero por un monto de cuarenta y un millones. El ultimo por un monto de seis millones trescientos sesenta y seis mil veintidós colones. Finalmente, las coordenadas de la urbanización en el sistema de coordenadas geográficas mundiales WGS84 son: 9.9196°, -84.5444°.

2. Análisis del caso.

2.1 Sobre los hechos.

El aspecto esencial en el caso, desde el punto de vista fáctico, es determinar si, conforme con los elementos de prueba existentes, el terreno que inscribió el señor Gutiérrez mediante titulación de vivienda

campesina en 1996, corresponde con el lote destinado a zona comunal dentro del proyecto de Urbanización Machuca que fue aprobado por el INVU y la Municipalidad de Orotina en 1979.

Del repaso de los documentos fehacientes traídos al caso en la investigación, se concluye que, efectivamente, existe identidad, es decir, el terreno del señor Gutiérrez sí corresponde con el destinado a zona comunal.

Así lo han corroborado los informes técnicos de la Unidad de Gestión Territorial de la Municipalidad de Orotina, tanto el contenido en el oficio MO-DPDT-GT-086-2019 del 06 de noviembre de 2019, como en el MO-A-DPDT-GT-V-01-2019 del 20 de enero de 2019, según los cuales el área inscrita a favor del señor Gutiérrez es la misma que ya estaba inscrita en el Registro como parte de la finca No. 97902 y que se destinó en el proyecto urbanístico "Machuca" para zona comunal. Por esa razón es que la Unidad de Control Territorial, en oficio MO-CT-065-2019 del 23 de setiembre de 2019, refiriéndose a un permiso de construcción de una vivienda solicitado por el señor Gutiérrez, señala que se rechazó el trámite a raíz de que la propiedad pertenece a la Municipalidad de Orotina como área cedida en su momento para parques infantiles y área comunal del proyecto.

En ese orden también se perfila la denuncia de la señora Ana Lorena Salazar Sánchez, quien es propietaria del lote 14-C del proyecto "Machuca", inscrito bajo matricula de Alajuela No. 185952-000, y quien reclama la restitución del inmueble para uso comunal, tal como corresponde según el proyecto urbanístico.

Ese contexto no solo se acreditó con la documentación presentada por la señora Salazar, sino que, oficiosamente, se hicieron todas las pesquisas internas y externas para verificar la realidad, incluyendo la obtención de los planos catastrados del proyecto como el mapa de la urbanización (diseño de sitio), este último que fue remitido por el Registro Nacional.

Quedó debidamente acreditado en esta investigación que, a partir de 1979, el señor Juan Bautista Montero Umaña inició el proyecto urbanístico denominado "Machuca" en parte de su finca de Alajuela No. 97902. En consecuencia, inscribió el plano catastrado No. A-360398-1979 correspondiente al segmento de su finca donde se desarrollaría la urbanización, y el plano del proyecto (mapa o diseño), que fue aprobado por el INVU y la Municipalidad de Orotina en 1979. Incluso, el proyecto constructivo fue tasado en 485.715,20 colones, por lo que canceló en favor de esta municipalidad la suma de 4.857,15 colones por concepto de impuesto de construcciones. El mapa oficial del proyecto identifica claramente la ubicación y

medida del área destinada a zona comunal, misma que aparece consignada en los planos de los lotes segregados del proyecto y traspasados a terceros. Incluso, de la revisión del plano de lote 1-A del proyecto, inscrito bajo matrícula de Alajuela No. 185912-000, se observa su colindancia con la zona pública al sur y al este. La existencia de la zona pública Igual se verifica en el plano catastrado No. A-441957-1981, que corresponde a otro lote de la misma finca madre (No. 97902), pero independiente del área dedicada al proyecto. Este plano, que originó la finca matrícula de Alajuela No. 221608-000, se ubica al costado este del área dedicada a todo el proyecto, y consigna como lindero oeste, en su parte inferior, el área comunal. Según lo manifestó el señor Gutiérrez en una sesión de la Comisión Administrativa Municipal de Fraccionamientos y Urbanizaciones, un Alcalde le donó esa área comunal, razón por la cual procedió a escriturarla mediante titulación de vivienda campesina, que era un procedimiento basado en una ley especial que entonces estaba vigente. Fue así como el señor Gutiérrez inscribió el plano A-261851-95 consignando el área comunal del proyecto como si fuera un lote sin inscribir en el Registro Nacional, para titularlo a su favor mediante el proceso establecido en esa ley. El proceso fue tramitado ante la entonces Alcaldía de Orotina (hoy Juzgado Contravencional de Orotina), en expediente No. 254-95. Así, el señor Gutiérrez obtuvo la autorización para inscribirlo como suyo según resolución de las 07:30 horas del 01 de febrero de 1996, identificándose en el Registro Nacional con la matrícula No. 301978-000. Después de inscrita a nombre del señor Gutiérrez, la finca que corresponde al área comunal del proyecto fue objeto de seis segregaciones, es decir, actualmente está fraccionada en siete lotes, cada uno con su dueño. Uno de esos lotes pertenece al señor Gutiérrez y a su esposa por partes iguales, y es donde pretende se le otorgue el permiso de construcción.

En síntesis, el área comunal de la Urbanización "Machuca", que ya estaba inscrita en el Registro Nacional como parte de la finca No. 97902 perteneciente al desarrollador, fue objeto de otra inscripción por parte del señor Gutiérrez. Esa área comunal que corresponde a la Municipalidad de Orotina de acuerdo con el proyecto urbanístico, actualmente está a nombre de los propietarios de los siete lotes referidos.

2.2 Sobre el derecho.

Teniendo claro que el área comunal perteneciente a la Municipalidad de Orotina de acuerdo con el proyecto urbanístico "Machuca", aparece actualmente en propiedad de siete personas, corresponde dilucidar sobre el panorama jurídico procedente.

2.2.1 Naturaleza pública de las áreas comunales en proyectos urbanísticos.

La Ley de Planificación Urbana, No. 4240 de 15 de noviembre de 1968, artículo 1, define al "fraccionamiento" de terrenos como la división de predios con la finalidad de introducirlos al comercio, es decir, enajenar en forma separada las parcelas resultantes. Por "urbanización" esa ley entiende aquél fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios públicos, como alumbrado público, áreas verdes y facilidades comunales, acueducto y electricidad, recolección y tratamiento de basura, entre otros.

Respecto a la obligación de los fraccionamientos con fines urbanos de habilitar y ceder gratuitamente al uso público las áreas necesarias para vías, parques y facilidades comunales, la sentencia constitucional 4205-1996 señaló:

"... la Ley de Planificación Urbana establece la obligación de ceder "gratuitamente" a los entes municipales una porción de terreno para uso de las vías públicas, parques y facilidades comunales, a cargo del urbanizador o fraccionador, en proporción al terreno que se urbanice o fraccione, sin que deba entenderse que ello signifique un sacrificio o confiscación en contra del urbanizador, puesto que el valor de las áreas urbanísticas a ceder, engrosan el cálculo de los costos de construcción, y se traslada al valor de las parcelas o lotes resultantes...el sentido de las normativa en estudio se refiere en exclusiva al urbanismo en cuanto proceso de desarrollo de las ciudades o los centros o distritos urbanos, lo que implica la división de la tierra con sentido comercial por parte de los particulares, social por parte del Estado para solventar el problema habitacional, o industrial, para crear zonas industriales. Pero no basta la ausencia de lucro para estar exento de esta obligación, basta que en ese fraccionamiento esté implícito (de hecho) un programa de desarrollo urbanístico para que le sea exigible la cesión de terreno..."

Sobre este tema, el numeral 40 de la Ley de Planificación Urbana No. 4240, dispone:

"Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo

anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juego infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso han de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior." El subrayado es nuestro.

Este precepto se desarrolla y complementa con el respectivo plan regulador local, en concreto con sus Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización municipal y Mapa Oficial (Ley 4240, artículos 32, 42-50), o, en su defecto, con el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, No. 3391 de 13 de diciembre de 1982 (Alcance 18 a La Gaceta No. 57 de 23 de marzo de 1983), cuyo artículo II.3, señala:

"II.3 Cesión de Áreas Públicas: Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10% (diez por ciento) del área, sin restricciones, excepto cuando el fraccionamiento sea agropecuario."

El Tribunal Contencioso Administrativo, en su condición de jerárquico impropio, se ha referido a las áreas para el uso público en los fraccionamientos para fines urbanos:

"...El fraccionamiento que hace parte del proceso urbanizador y que conlleva una habilitación de los fundos, por vez primera, para fines urbanos, debe proveersele de calles, áreas verdes y parques, así como de los servicios necesarios para su uso y disfrute. En este caso estamos ante un proceso complejo de fraccionamiento y urbanización que introduce limitaciones a la propiedad privada por razón de urbanismo... La obligación del urbanizador de dotar las parcelas fraccionadas de accesos, zonas verdes, parques, vías públicas, le obliga a acatar las disposiciones urbanas que establecen estándares mínimos en cuanto a espacio, calidad, cantidad y demás requisitos exigidos por ley y los reglamentos de desarrollo en cuanto a esas áreas. El gobierno local tiene que ejercer oportunamente su poder de policía, garantizando a los vecinos del cantón, que las obras se realizarán de la forma que las normas urbanísticas lo indican y con las condiciones que aquellas disponen..." Voto 175-2009-III, y en similar sentido, 4254-10-III, 126-2011-III y 197-2011-III.

En el dictamen C-230-2001 de la Procuraduría General de la República se explica el fundamento jurídico de las áreas que deben ceder los urbanizadores para el uso público:

"...La propiedad urbana "es una propiedad delimitada" (Sala Constitucional, votos 4857-96, 4856-96 y 08510-98). Un aspecto relevante que la urbanización comporta es el de las dotaciones públicas (Sobre el concepto de uso dotacional, cfr.: Del Arco Torres, M. A. y Pons Gonzáles M, Diccionario de Derecho Urbanístico, s/e, Diccionario de Derecho Urbanístico. Granada. 1998, pg. 405). El propietario del suelo urbano y urbanizable debe ceder al ente público encargado, en forma obligatoria y gratuita, las superficies de suelo necesarias para uso público, en los términos que fije la ley y en proporción a los lotes resultantes de la parcelación. Los elementos urbanísticos de dotación pública o que determinan la estructura básica de la ordenación del territorio abarcan los sistemas generales de comunicaciones (viales); espacios libres (parques urbanos públicos, parques deportivos e instalaciones análogas; equipamiento comunitario, etc.

Estos gastos de la urbanización que ha de asumir el propietario se conciben como "compensación, dentro de los límites que implica la plusvalía determinada por la transformación de los terrenos en solares o la mejora de sus condiciones de edificador". (Gómez Ferrer, ob. cit. pgs. 94 ss y 141ss. De la

Serna, Ma. N., Dotación pública, en Enciclopedia Jurídica Básica. Civitas. Madrid. 1995, pg. 2618. Leal Maldonado, J. y otra, Los espacios colectivos en la ciudad: planificación de usos y servicios. Instituto de Territorio y Urbanismo. Madrid. 1988, pg. 68. Sanz Boixareu, La distribución de los beneficios y cargas del planeamiento y el aprovechamiento del medio, en Revista de Derecho Urbanístico N° 54, Madrid. Badell Madrid, R.,, Contribuciones municipales por razones de interés urbanístico. Universidad Central de Venezuela, s/e., entre otros)."

Para la Sala Constitucional, esta cesión gratuita de terrenos a las municipalidades, con el objeto de destinarlos a servicios comunitarios, como vías públicas y zonas verdes, que se utilizarán para construir parques, jardines, centros de recreo, etc., "debe situarse en una especie de contrapartida debida por el urbanizador por el mayor valor que el proceso de urbanización o parcelamiento dará al suelo urbanizado". Es "una contribución en especie en el derecho urbanístico, como mecanismo para hacer que la plusvalía que adquieran los inmuebles con motivo de la urbanización o fraccionamiento revierta a la comunidad" (sentencia 4205-96, cons. XX)."

En análoga dirección está la opinión jurídica OJ-23-2003 de la Procuraduría General de la República:

"...El Código Civil, artículo 261, sigue el criterio de la afectación al fin público, al expresar: "Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público ...De acuerdo con dicha norma del Código Civil, la demanialidad puede derivar del hecho de que un bien esté entregado al uso público, o bien, destinado a cualquier servicio público. En el primer caso, se trata de un bien de uso común general, que permite que cualquiera pueda utilizarlo sin que para ello requiera un título especial; el uso de uno no impide el de otra persona. Es el caso de las calles, plazas y jardines públicos, carreteras, caminos, de las playas y costas, entre otros...

El régimen demanial se caracteriza por los principios de libertad, gratuidad, impersonalidad e igualdad. Ello implica la utilización indiferenciada por cualquier persona, sin acepción alguna, ni necesidad de calidad especial, acorde con la naturaleza de los bienes, con las limitaciones impuestas por las normas de policía y las que exijan su conservación, y que están fuera del tráfico jurídico mientras legalmente no se disponga lo contrario, con observancia de los principios de inmatriculación, inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad (Código Civil, artículos 261, 262 y 263; Ley 833, artículo 37; Ley 4240, artículos 40, 43-44 y 47; votos constitucionales 2306-91, 3145-96, 4205-96, 5403-98, 1014-99;

Tribunal Contencioso Administrativo, Nos. 5579-82, 868-2001-III, 84-2004-II, 35-2007-IV, 681-2008-V, 19-2009-VII, 2569-2009-IV, 81-2010-VIII, 99-2010-VII, 67-2011-VII, 175-2013-I; pronunciamientos C-68-87, C-73-87, C-45-93, C-9-94, C-259-95, OJ-53-96, C-128-99, C-53-2001, C-230-2001, C-257-2002, OJ-23-2003, C-380-2003, OJ-15-2005, C-233-2012, C-128-2013, C-468-2014, C-190-2015, entre otros)."

De esa naturaleza demanial participan las dotaciones comunitarias cedidas a la municipalidad con motivo de urbanización, en proporción de los lotes resultantes y términos que fija la ley. Al respecto, en la opinión jurídica OJ-23-2003 de la Procuraduría General de la República se señala:

"...El uso público de las áreas recreativas o comunales lo consagra la Ley de Planificación Urbana, artículo 40, en armonía con el 43, concerniente a la afectación demanial, y 44 ibid, que aclara que las plazas, calles y parques de dominio municipal son "espacios abiertos" al "uso público general." (Vid. concordancia con los arts. 4°, voz Areas Comunales, y III.3.6 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones). Igualmente, a tono con la Ley de Construcciones, artículo 37: los parques y jardines "son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible" y prohibe hacer un uso diferente de aquel para el que fueron creados (en relación, ver arts.38-40 ibid)... En fin, son bienes de los que todos pueden aprovecharse, con las limitaciones impuestas por las normas de policía y las que exija su conservación, destinados al uso público, y están fuera del tráfico jurídico mientras legalmente no se disponga lo contrario. Código Civil, arts. 261 y 262. El art. 264 ibid remite a los reglamentos administrativos la regulación del modo de usar y aprovechar las cosas públicas. Los bienes sujetos al régimen de dominio público, como las plazas o parques tienen un destino "inmutable, al amparo de la permanencia de la necesidad que satisfacen y del derecho de todos al uso reconocido, conforme a las leyes y reglamentos administrativos." (Tribunal Superior de lo Contencioso Administrativo, resolución 5579 de 1982, que cita precedentes).

...El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines y parques y otros espacios abiertos al uso público general, se constituye por ese mismo uso, y respecto de ellos rige el principio de inmatriculación." (Tribunal Superior de lo Contencioso Administrativo, resolución 5579 de 10:50 hrs. del 25 de mayo de 1982. Sobre este principio, cfr. Ley de Planificación Urbana, art. 44; dictamen de la

Procuraduría C-128-99, Opinión Jurídica O. J.-053-96 y demás precedentes que ésta refiere. A los que se adiciona la resolución del Tribunal Superior de la Contencioso Administrativo número 100-1994) ...

La afectación es el acto del poder público que incorpora bienes privados al demanio, transforma su condición jurídica e imprime el destino al uso o servicio público asignados. Configura el elemento teleológico del dominio público que explica y justifica el régimen jurídico especial a que están sometidos los bienes, de contenido variable (Sobre el tema de la afectación, vid. de la Sala Constitucional, voto 3145-95 y dictamen de la Procuraduría C-228-98, entre otros).

Así ocurre con el traspaso a la Municipalidad de las áreas para plazas, parques y otros espacios públicos a que alude el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, seguido de acuerdos municipales aprobatorios y recibo oficial de la urbanización o fraccionamiento, con la habilitación consiguiente (Sala Constitucional, voto 3145-96)."

Ello es así porque el artículo 40 de la Ley 4240 establece que los derechos de vía para carreteras han de cederse al Estado, y las demás áreas de uso público traspasarse a favor del dominio municipal. El precepto refiere al <u>uso público</u> de las áreas que los urbanizadores deben ceder gratuitamente, sin necesidad de inscripción registral por el principio de inmatriculación. En ese orden, lo complementan los ordinales 43 y 44 ibídem que indican:

"Artículo 43.- El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complemente, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios <u>ya entregados a usos públicos."</u>

"Artículo 44.- El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de <u>uso público general, se constituye por ese mismo uso</u> y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial..." El subrayado es nuestro.

En análogo sentido, la Ley de Construcciones, No. 833 de 2 de noviembre de 1949, se pronuncia respecto del <u>uso público</u> de las vías públicas, parques, jardines y paseos públicos:

"Artículo 4°.- Definición. Vía pública es todo terreno de dominio público y <u>de uso común</u>, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y Reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público..."

ACTA DE SESION EXTRA ORDINARIA N.º 308

23/01/2020/ 2016-2020

"Artículo 5°.- Derecho. Las vías públicas son inalienables e imprescriptibles y por lo tanto, no podrá constituirse sobre ellas hipoteca, embargo, uso, usufructo ni servidumbre en beneficio de una persona determinada, en los términos del derecho común..."

"Artículo 7°.- Propiedad. Todo terreno que en los planos existentes de la Municipalidad, o en el Archivo de la Dirección General de Obras Públicas, o el de la Dirección General de Caminos, o en el Catastro, o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena en contrario, que deberá rendir aquél que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso. Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate."

"Artículo 8°.- Fraccionamientos o Loteos. Aprobado un plano, de fraccionamientos o loteos, de acuerdo con los Reglamentos sobre fraccionamiento, los terrenos que en dichos planos aparezcan como destinados a vías públicas, por ese solo hecho saldrán del dominio del fraccionador y pasarán al dominio público. La aprobación del fraccionamiento se otorgará por escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para los efectos de cancelación de propiedad particular en lo que se refiere a los terrenos destinados a vía pública."

"Artículo 37.-Parques y Jardines. Los parques, jardines y paseos públicos son de <u>libre acceso</u> a todos los habitantes del país, los que <u>al usarlos</u> tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible ... En general, <u>se prohíbe hacer uso</u> de los jardines, prados, etc., <u>diferente de aquél para el que fueron creados</u>." El subrayado es nuestro.

La sentencia constitucional 4205-96 se refiere al carácter demanial de los terrenos cedidos por los urbanizadores así:

"Las áreas verdes destinadas al uso público, <u>en virtud de su uso y naturaleza</u>, es parte del patrimonio de la comunidad y deben quedar bajo la jurisdicción de los entes municipales para que los administre como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana." El subrayado es nuestro.

En el caso de los parques, la sentencia constitucional 1014-99 destaca:

"I.- Con independencia del tiempo que ha permanecido la actora en el terreno en discusión..., lo cierto es que se trata de un parque dentro de una urbanización, que según los términos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana es un bien destinado al uso público y cuyo dominio corresponde a la municipalidad del lugar. Con otras palabras, es un bien de dominio público (véase al respecto la sentencia número 3007-94 del 17 de junio de 1994)."

En un caso donde un particular alegó la titularidad de un área destinada a juegos infantiles por estar registrado a su nombre, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en sentencia 62-F-S1-2011, sostuvo la naturaleza demanial del inmueble derivada de la voluntad expresa del propietario, así como del conocimiento así expresado durante años y uso dado al bien:

"VII.- La casacionista refiere, la sentencia que impugna echa de menos las actuaciones ilegítimas de la municipalidad demandada, en tanto, afirma, no se toma en cuenta que su representada es la propietaria registral del inmueble en disputa. Añade, al momento de segregarse dicho lote, el propietario no describió el uso que se daría al bien, sino que se lo reservó para trasladarlo oportunamente a la corporación municipal. Asevera, la sola expresión en el sentido de que sería trasladado a la Municipalidad de Santa Ana, no convierte al bien, en uno de naturaleza demanial, máxime tratándose de un lote, que solo ha estado en el dominio de sujetos privados. Por su parte, el Tribunal tuvo por demostrada la titularidad pública del inmueble. En ese sentido, indican los juzgadores, tal carácter no solo deriva de la voluntad expresa del propietario, quien al segregar decidió reservárselo para trasladarlo al ente territorial... sino del conocimiento así expresado durante años y del uso dado al bien por la corporación demandada. Respecto de la naturaleza de los bienes demaniales, esta Cámara ha dicho: "... La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha definido el demanio público como "...el conjunto de bienes sujeto a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectados o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona puede hacer de ellos." (sentencia no. 3145 de las 9 horas 27 minutos del 28 de junio de 1996). Asimismo, en sentencia no. 2408 de las 16 horas 13 minutos del 21 de febrero de 2007, ese Tribunal Constitucional, señaló: ...Así, lo que define la naturaleza jurídica de los bienes demaniales es su destino o vocación, en

tanto se afectan y están al servicio del uso público, ya que, precisamente se afectan para darles un destino público especial en el que se encuentre comprometido el interés público, en la forma como lo define el artículo 261 del Código Civil...Nótese que el énfasis de la diferenciación se da en relación al destino del bien, sea, al hecho de estar afectos a un uso común o al servicio del bien común; tal y como lo consideró con anterioridad la Sala Constitucional en sentencia número 2301-91, de seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno: "El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son los llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud norma expresa."...De lo anterior, queda claro que los bienes de dominio público son aquéllos afectados por una ley específica o por su propia naturaleza, para el uso público o general y sometidos a un régimen especial. Se les denomina "demaniales" y son inalienables, imprescriptibles, inembargables e indenunciables y se encuentran fuera del comercio de los hombres (artículo 262 del Código Civil)". (Sala Primera, Voto no. 182 de las 16 horas 27 minutos del 19 de febrero de 2009) De ahí que, en lo que respecta a áreas reservadas para juegos infantiles, deba reiterarse, en criterio de esta Cámara, su naturaleza es demanial. Lo anterior, dimana además de lo dispuesto por el numeral 27 (sic) de la Ley de Construcciones, en tanto establece que las áreas destinadas a jardines, parques y paseos públicos, constituyen bienes de dominio público; así como del canon 1º de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior implica una prohibición en cuanto al uso o explotación privativa del bien, claramente regulada por ley. Permite interpretar con claridad, que en efecto existía la obligación del desarrollador, de destinar parte de los lotes, para los fines del precepto 40 la ley de cita, que obliga a ceder gratuitamente al uso público, áreas destinadas a parques y facilidades comunales. Adicionalmente, el lote en cuestión fue marcado en planos, como área de juegos infantiles. Conforme a lo indicado, estima esta Sala, si bien el casacionista exhibe una inscripción registral a su nombre, tal circunstancia no implica que dicho título pueda ser oponible al carácter demanial del inmueble, a efecto de reivindicar su posesión o propiedad. Con base en el marco fáctico expuesto, la sola existencia de un título inscrito no es capaz de "desafectar" el bien demanial.

Dicho lo anterior, es claro que carece de sustento jurídico la pretensión en el sentido de reivindicar los derechos de posesión y propiedad que argumenta la recurrente, respecto de un bien de naturaleza demanial. POR TANTO, Se declara sin lugar el recurso de casación..." El subrayado es nuestro.

En similar sentido, también de la Sala Primera, pueden consultarse las sentencias 182-2009 considerando IV, 1309-F-S1-13 considerando XXVIII, 535-C-S1-2014 considerando III, y, 752-C-S1-2016 considerando III, entre otras.

El dominio público de las áreas que los urbanizadores hayan reservado con ocasión de los fraccionamientos con fines urbanísticos, a partir de su entrega al uso general, también fue consignado por la Sala Primera en el voto 501-F-S1-2011:

"III.-...es importante transcribir el canon 44 ibídem, que la recurrente acusa como conculcado: "El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial. El Registro citado pondrá último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, ceda al municipio por mandato de esta ley, si en el documento inscribible consta el destino público que se le da al inmueble y el Notario da fe del acuerdo municipal en que aprueba la cesión y se dispone entregar dicho bien a ese mismo destino" (la negrita es suplida). De lo transcrito, es evidente que distinto a lo alegado por la demandante, <u>lo que se</u> constituye por el uso es el dominio municipal (público), no como lo pretende, que el destino específico dado al bien (en la especie el de salón comunal) sea el que determina su naturaleza (de parque o de uso para facilidades comunales), ya que son extremos distintos. Por consiguiente, según lo expresó la Sala Constitucional, en su voto 3145-96 de las 9 horas con 27 minutos del 28 de junio de 1996, al resolver la acción de inconstitucionalidad del cardinal 44 que se viene citando; un bien es público cuando se entrega al uso general y figura como tal en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en planos catastrados oficiales, sean nacionales o municipales, o en mapas oficiales, en archivos, museos o bibliotecas, entre otros. Así, lo que se desprende del cardinal de cita es que, un bien es público cuando se ha entregado al uso general y figura como tal en las oficinas y/o instrumentos mencionados; sin que sea posible interpretar que la utilización específica que se le de, determina su naturaleza aún contra el ordenamiento jurídico... De ahí, pese a que en el diseño del sitio se consignaran todos los terrenos como comunales, un tercio de su extensión debe dedicarse a zonas verdes, es más, el ordenamiento jurídico

patrio lo manda de manera ineludible, y ese destino no va contra su naturaleza (comunal), entenderlo de distinto modo, sí, acarrearía un quebranto. Según lo ha expresado esta Sala: "...de conformidad con lo dispuesto en los ordinales 37 de la Ley de Construcciones y 43 y 44 de la Ley de Planificación Urbana, los parques constituyen bienes de dominio público "cuya finalidad esencial al tenor de lo dispuesto en el artículo 50 de la Constitución Política, es la de otorgar a las personas áreas verdes de esparcimiento, como una forma de garantizarles el disfrute de espacio que les permitan tener una buena calidad de vida y por ende, desarrollarse plenamente como seres humanos en libertad"... Aunado a lo anterior, llevan razón los juzgadores de instancia cuando mencionan que esta conclusión resulta consecuente con los ordinales 37 de la Ley de Construcciones y 43 y 44 de la ley de Planificación Urbana, de los que se puede extraer la afectación genérica de los parques al demanio público" (nº 189 de las 9 horas 15 minutos del 3 de marzo de 2011)." El subrayado es nuestro.

Como s aprecia, de la normativa y precedentes jurisprudenciales citados, en el caso de los terrenos que por virtud del artículo 40 de la Ley 4240 se hayan dispuesto para vías, parques y facilidades comunales, es decir, de uso público general, se entiende que el dominio público de los mismos se constituiría por ese mismo uso, cuando hayan sido entregados al mismo. De manera que se admiten como sometidos al régimen demanial con la entrega voluntaria por parte del urbanizador, que puede comprobarse por cualquier medio, siendo uno de ellos, el mismo uso común, sin perjuicio, de su formal cesión mediante los acuerdos municipales que tengan por aprobadas o recibidas oficialmente las áreas, siendo este último el supuesto ideal para el adecuado control del proceso urbanístico.

De relevancia resulta también lo señalado por el Tribunal Contencioso Administrativo en voto 115-2014-III, en relación con un caso específico:

"V.-...Si bien el modelo ideal sería que los gobiernos locales exijan y obtengan de todo urbanizador el traspaso de las áreas públicas, a efecto de que registralmente todo estuviera en orden, el ordenamiento jurídico aplicable no regula de modo alguno que el demanio público surja cuando se cumpla esta condición. Esta posición, si bien respetable, no es compartida por esta Cámara, pues múltiples son los bienes de dominio público en nuestro país carentes de cesión, traspaso e inscripción registral y, no por este faltante, pierden esta condición... La ausencia de cesión formal por parte del desarrollador de estas áreas, no impide su nacimiento, en el tanto en la realidad el bien tiene claro su destino y en los

documentos existentes, así esté expresado. Ello está regulado en el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, de modo que bien puede prescindirse de su inscripción, e inclusive, de su traspaso formal, si ello consta en el plano de diseño de sitio. Por ende, el vicio de que el urbanizador no hubiera cumplido con el deber establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, no tiene la fuerza de impedir el surgimiento de las áreas demaniales, considerándose errónea, por ende, la posición sustentada por el Alcalde Municipal.

VII.-...nuestro ordenamiento dispone el surgimiento de la demanialidad en el tanto la áreas son destinadas al uso público en las fincas sometidas a procesos de urbanización, o sea, por el destino que su desarrollador voluntariamente les da, atendiendo a las normas urbanísticas que imponen su creación. El uso público es el que determina su nacimiento conforme a la Ley de Planificación Urbana, artículo 44 y, además, es una muestra fehaciente de su existencia. El levantamiento de los distintos planos y croquis, que incluyen diseños de sitio y planos de fincas individuales segregadas, no son más que reflejo de una realidad mediante la cual se renuncia al régimen de propiedad privada que les protege, para entregarlo al disfrute de todos. La producción de tales documentos, sirve para demarcar esas áreas, en los términos expresados por las citadas normas, y es la representación gráfica de la ubicación geográfica exacta y límites del demanio público, o bien, como lo dice la norma, es un "registro especial".

VII.-El análisis anterior es necesario en el tanto la ausencia del traspaso de las áreas de parques y vías pública en el residencial...no es óbice para que los adquirentes de las fincas que allí se crearon, pudieran inscribir legítimamente sus títulos. Caso contrario, ningún vecino de esa urbanización hubiera podido inscribir su propiedad, siendo que en este caso, existe una persona que se está viendo afectada hoy día, de manera inmerecida, por la falta de tales registros. Desde esta óptica, el derecho de propiedad del señor...prevalece por encima de cualquier omisión del desarrollador de la urbanización...ante la falta de cesión formal. Sin embargo, se insiste, conforme lo dispone el artículo 44 de cita, aquí no se aprecia irregularidad alguna, en el tanto el diseño de sitio es suficientemente claro y libera del deber de traspasar formalmente el parque y las calles, puesto que ya integran el demanio público..." El subrayado es nuestro.

2.2.2 Deber de fiscalización municipal.

Para fiscalizar que los fraccionamientos con fines urbanísticos cumplan con la cesión de las áreas para el uso público, los municipios disponen de los controles que elencan los numerales 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana No. 4240, y 79 del Reglamento a la Ley de Catastro, Decreto 34331 de 29 de noviembre de 2007 (La Gaceta No. 41 de 27 de febrero de 2008), relativos a la exigencia del visado municipal.

Conforme con esa normativa, al Concejo Municipal compete verificar la conformidad de las áreas cedidas con la normativa y los planos constructivos aprobados, con el apoyo del criterio técnico del ingeniero municipal (Ley 4240, artículo 40; dictámenes C-235-1999, C-230-2001, C-380-2003, C-221-14).

Al tenor de tales deberes, en caso de desarrollos urbanísticos que contemplan las áreas del terreno para vías, parques y facilidades comunales, que obtuvo los visados de planos por parte de la municipalidad y del INVU, y donde esas áreas están ya entregadas al uso público, el municipio ha de adoptar los acuerdos necesarios para su tutela y administración. Como se anotó antes, el tiempo que dilate la Administración en contrarrestar las acciones transgresoras de ese régimen no otorga derecho a los administrados, pues no opera la prescripción (Ley 8508, artículo 34 inciso 2; votos constitucionales 1118-92, 5819-93, 1134-94, 1176-94, 2725-94, 3007-94, 6322-94, 7234-94 y 1014-99; Tribunal Contencioso Administrativo, Nos. 107-2008-II, 120-2013-VI; dictámenes C-230-03, C-346-04, C-26-05, C-200-05, C-94-07 y C-128-2013), ni es aplicable el silencio positivo (dictamen C-282-2016).

De relevancia sobre el particular, resulta el dictamen C-128-2013 de la Procuraduría General de la República:

"...la apropiación particular de un bien de dominio público sin que haya una expresa desafectación operada por ley, es ilegal y conlleva la nulidad de los actos, sean públicos o privados, que la permitan y consoliden. En este sentido, la inscripción registral a favor de un sujeto privado de un bien de dominio público sin norma que expresamente lo desafecte, no sólo no subsana la ilegalidad de su adquisición,

sino que implica la nulidad de la inscripción, no importa el tiempo transcurrido dada la naturaleza imprescriptible de los bienes dominicales...

Dada la naturaleza imprescriptible de los bienes demaniales es irrelevante el plazo transcurrido desde la emisión de tal acto, así como que el plano visado haya sido catastrado en el Registro Inmobiliario.

Deriva lo expuesto que, en caso de fraccionamientos urbanísticos con actos administrativos que infrinjan la normativa vigente sobre las cargas comunales, puede acordarse la interposición del proceso de lesividad, declarando previamente lesivos los actos de interés (Ley 6227, artículo 183; Ley 8508, artículos 2 inciso e), 10 inciso a), 12 incisos 1) y 3), y 34; Sala Primera, voto 177-F-91; Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Nos. 2421-1977, 230-96-I; Tribunal Contencioso Administrativo, No. 2569-09-IV; pronunciamientos OJ-089-2002 y C-76-2012). La otra vía, de mediar actos administrativos declaratorios de derechos viciados de nulidad absoluta evidente y manifiesta, es seguir el procedimiento de los artículos 173 y 308 y siguientes de la Ley 6227.

||||||La revisión de legalidad de los actos municipales y la eventual declaratoria de nulidad o conformidad con el ordenamiento jurídico, corresponde a la jurisdicción contencioso administrativa. En tanto sea oportuna, puede también ser requerida por los interesados (Ley 8508, artículos 2 inciso e), 10 inciso a), 12 incisos 1) y 3) y 36; Tribunal Contencioso Administrativo, sentencia No. 2569-09-IV).

2.2.3 Sobre el área comunal del proyecto "Machuca".

El área comunal de la urbanización "Machuca", debidamente delimitada en la realidad según los planos oficiales el proyecto, constituye un bien demanial. No solo esos planos fueron aprobados por el INVU y por la Municipalidad, sino que el proyecto como tal fue consumado, reservando el área de uso comunal como bien demanial.

De acuerdo con la doctrina jurídica ampliamente desarrollada antes, el hecho de que el área comunal haya sido inscrita en 1996 a nombre del señor Gutiérrez, no desnaturaliza su esencia demanial, es decir, su carácter público.

Bajo esa consideración, no solo la escrituración de 1996 adolecería de nulidad, sino todos los actos posteriores.

En ese orden, permanece la obligación municipal de instruir todas las acciones e instancias correspondientes para normalizar la situación, siendo procedente de forma cautelar, la denegatoria de cualquier gestión particular que tienda a agravar la situación, como sería el otorgamiento de actos autorizatorios en favor en particulares sobre el área afectada.

Las instancias pertinentes para revisar este caso serían un procedimiento ordinario conforme con el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública (declaratoria de nulidades absolutas, evidentes y manifiestas), o una acción contenciosa de lesividad conforme con el Código Procesal Contencioso Administrativo.

En ambos casos, el único órgano municipalidad autorizado para ordenar el trámite de cualquiera de esas acciones es el Concejo Municipal, al estarse ante pretensiones tendientes a declarar la nulidad de actos propios y ejanos declaratorios de derechos.

2.2.4 Sobre la gestión del señor Gutiérrez.

En sus cartas recibidas el 23 de octubre de 2019, el 28 de octubre de 2019, el 31 de octubre de 2019, y el 11 de noviembre de 2019, ha solicitado se le autorice el permiso de construcción de su futura casa, al considerar que se le está atrasando por un criterio carente de asidero jurídico.

Conforme se ha destacado en este informe y contrario a lo argumentado por el señor Gutiérrez, su gestión deviene improcedente, dada la contundencia fáctica y jurídica que acredita que el inmueble donde se requiere el permiso de construcción, corresponde a la zona comunal del proyecto urbanístico "Machuca", tal como reclama la señora Ana Lorena Salazar Brenes, en calidad de propietaria de uno de los lotes de la urbanización, en su escrito del 31 de enero de 2019.

De este modo, la negativa de otorgar el permiso no deviene ilegal. No hay cuestionamiento alguno en cuanto al merecimiento que tiene el señor Gutiérrez de una vivienda digna, del respeto a sus condiciones de adulto mayor, a sus derechos humanos y a cualquier situación personal que le afecte; no obstante, la Municipalidad, y por tanto, sus funcionarios, deben acatar el principio de legalidad, conforme se ha expuesto en este informe, siendo que, pese a que su título de propiedad tiene muchos años, resulta insuficiente ante la incidencia de ubicarse en un área demanial que está obligada la municipalidad a recuperar. Así las cosas, la este ayuntamiento no está obstruyendo injustificadamente la intención del administrado de construir, sino que está procediendo conforme a derecho según las circunstancias acreditadas en este caso.

3. Recomendaciones.

Con base en todo lo expuesto, se recomienda:

- a) Notificar este informe al señor Gerardo Gutiérrez Salas.
- b) Hacer de conocimiento de este informe al Concejo Municipal, para lo de su competencia.

Cordialmente,

Lic. Randall Marín Orozco, M.Sc.

Vicealcalde Municipal

SE TRASLADA A LA COMISIÓN DE ASUNTOS JURIDICOS

1.- OFICIO MO-A-AM-0064-20-2016-2020 FIRMADO POR MBA MARGOT MONTERO JIMENEZ, ALCALDESA MUNICIPALIDAD DE OROTINA

Donde remite el oficio MO-VA-0002-20-2016-2020 del Lic. Randall Marín Orozco, Vicealcalde Municipal, en relación con la finca inscrita en el Registro Público de la propiedad Inmueble matrícula de Alajuela No. 301978-000, originalmente a nombre del señor Gerardo Gutiérrez Salas, cédula de identidad No. 2-254-947 y actualmente a nombre de la señora Adriana Vanessa Gutiérrez Perez

APROBADO EN FRME

Siendo las dieciocho horas con quince minutos, la señora Presidenta, da por concluida la sesión.

SILVIA ELIZONDO VÁSQUEZ

PRESIDENTA

KATTIA MARIA SALAS CASTRO **SECRETARIA**