

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

### INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

#### TEMA: VISADO MUNICIPAL DE PLANOS

**RESUMEN:** El presente trabajo aborda el tema " Requisitos para el visado municipal de Planos".

La planificación urbana conlleva a que el Estado, regule los desarrollos arquitectónicos o de ingeniería con el fin no solo de procurar velar por los derechos de terceros, sino además buscando resguardar la salud pública y el medio ambiente, con este propósito, es que se han establecido una serie de lineamientos a seguir para llevar acabo una construcción, regulaciones que son supervisadas por diversas instituciones, por medio del llamado visado, y que en último término son necesarias para que la municipalidad respectiva de el permiso de construcción.

#### Índice de contenido

|   |    |
|---|----|
| 1.DOCTRINA.....   | 2  |
| A. Visado de planos y permiso de construcción.....                | 2  |
| B.Requisitos generales de los planos para la construcción.....    | 4  |
| C.Algunas Instituciones involucradas en el proceso de visado. . . | 5  |
| 1.COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS (CFIA) . . .    | 5  |
| 2.MINISTERIO DE SALUD.....  | 7  |
| 3.MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.....                 | 8  |
| 4.MUNICIPALIDAD. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.....                     | 9  |
| 2.NORMATIVA.....  | 12 |
| A. Ley de planificación urbana.....                               | 12 |
| B.Ley General de Salud.....                                       | 16 |
| C.Ley General de Caminos Públicos.....                            | 18 |

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

|   |    |
|---|----|
| D.Ley General de Aviación Civil.....  | 20 |
| E.Ley Forestal.....   | 21 |
| F.Ley Constitutiva Instituto Costarricense Acueductos y Alcantarillados.....  | 22 |
| G.Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del ICE.                | 23 |
| H.Ley de Construcciones.....  | 23 |
| I.Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos .....         | 27 |
| J.Crea Instituto del Deporte y Recreación (ICODER) y su Régimen Jurídico..... | 27 |
| 3.JURISPRUDENCIA.....   | 28 |
| VISADO DE PLANOS .....  | 28 |

## 1 DOCTRINA

### A. Visado de planos y permiso de construcción.

[SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES]<sup>1</sup>

El desarrollo de una obra arquitectónica o de ingeniería modifica el entorno natural o urbano y afecta a terceros. Por esa razón, el Estado establece regulaciones con el fin de que ellas no perjudiquen a terceras personas, así como para minimizar su impacto sobre la salud pública y el ambiente. La verificación del cumplimiento de dichas regulaciones es fiscalizada por varias instituciones, según las facultades conferidas por ley.

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

En la práctica, las instituciones públicas han entendido la materialización de esta función contralora, mediante permisos denominados "visados", los cuales son unos sellos oficiales, que se estampan en los planos. Dichos sellos representan la autorización administrativa, al interesado, para que éste prosiga con la realización del proyecto planteado en los planos. No obstante, los "visados" de las diversas entidades públicas, las municipalidades son las que, en definitiva, otorgan el permiso de construcción.

A continuación se presenta un resumen de las facultades institucionales y la legislación en esta materia:

1. La Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3454 y sus reformas, constituye al Colegio en asesor de los Poderes del Estado, en las materias de su competencia y, lo obliga a velar por el decoro de las profesiones, reglamentar su ejercicio y vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en las leyes, reglamentos y demás reglamentos especiales del Colegio Federado.

2. Por mandato constitucional, las municipalidades tienen a su cargo la administración de los intereses y servicios locales de la comunidad bajo su jurisdicción. La Sala Constitucional ha entendido que dicha administración incluye, facultades plenas de planificación urbanística, en complemento a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y sus reformas (Artículo 15), así como a la Ley de Construcciones N° 833 y sus reformas (Artículo 1).<sup>2</sup> Dicha legislación establece como funciones municipales en materia urbanística: velar porque "las ciudades y demás poblaciones, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza en sus vías públicas"; y realizar la planificación local. Conforme a los Artículos 10, 57 y 70 de la Ley de Planificación Urbana, corresponde a las Municipalidades otorgar los permisos de construcción y recaudar el

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

impuesto del 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen en su jurisdicción.

3. La Ley General de Salud N° 5395 y sus reformas (Artículos 287, 309, 312, 322 y 323 entre otros) faculta al Ministerio de Salud, a dictar y vigilar por el cumplimiento de normas para asegurar que las edificaciones cumplan con las condiciones sanitarias, de seguridad y de bienestar mínimas, para sus habitantes y vecinos.

4. La Ley de Planificación Urbana confiere a la Dirección de Urbanismo<sup>3</sup> del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el control sobre las normas de interés nacional (planificación y urbanismo).<sup>4</sup> Asimismo, la obligación de "examinar y visar, en forma ineludible, los planes correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, de previo a la aprobación municipal."

5. La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (N° 6043 y sus reformas) faculta al Instituto Costarricense de Turismo (ICT) a supervisar los desarrollos (planes y construcciones) de aptitud turística en esa zona.

### **B.Requisitos generales de los planos para la construcción**

#### **[SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES]<sup>2</sup>**

Todos los planos para la construcción deberán ser ajustados, según corresponda, a las regulaciones estipuladas en:

- El Reglamento de Construcciones, publicado en La Gaceta 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
- El plan regulador respectivo (aprobado, publicado y vigente).

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Adicionalmente:

- En todos los planos de condominios, se deberá cumplir con las regulaciones establecidas por la Ley de Condominios N° 7933 y sus reformas del 25 de noviembre de 1999 y el Decreto Ejecutivo N° 32303 y sus reformas.
- En todos los planos de urbanizaciones y fraccionamientos, se deberá cumplir con las regulaciones establecidas en el Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) N° 3391 del 13 diciembre de 1982 y sus reformas.

Los requisitos y trámites para la construcción varían según el tipo de edificación. Por esta razón, se presenta a continuación, la explicación general de dichos trámites.

### **C.Algunas Instituciones involucradas en el proceso de visado**

#### **1.COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS (CFIA) .**

[SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES]<sup>3</sup>

El primer trámite de visado de planos para la construcción se efectúa en el CFIA. Esta gestión es realizada por el arquitecto o ingeniero responsable de la obra y no por el interesado. Según el

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción Decreto Ejecutivo N° 27967 y sus reformas y el Artículo 54 de la Ley Orgánica del Colegio, todo plano debe estar respaldado por la firma y el número de carné del profesional o profesionales responsables participantes en el diseño. Los planos deben estar sellados y timbrados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), previo a su tramitación ante las instituciones competentes. Adicionalmente los planos deben ajustarse a la normativa descrita en la Sección 8.1.1.

El visado del CFIA puede realizarse en la Oficinas de Registro de Planos del CFIA ubicadas en Curridabat, sede central, o bien, en algunas municipalidades, en las que existe una plataforma de servicios para efectuar varios trámites de visado y en las cuales hay un funcionario del Colegio. En la Municipalidad de San José pueden realizarse simultáneamente los visados del CFIA y del Ministerio de Salud, así como el permiso de construcción de la municipalidad.

Vivienda unifamiliar y edificaciones menores a 300 m<sup>2</sup>: trámite y requisitos de visado (CFIA).

### a.Requisitos.

- i. juegos de planos constructivos finales.
- ii. Contrato de consultoría del profesional.
- iii. Plano catastrado del lote.
- iv. Solicitud de visado de plano eléctrico.

### b.Descripción del trámite.

- i. El interesado lleva los planos al CFIA, a la Oficina de Registro de planos.
- ii. La secretaria del departamento revisa que los documentos estén completos. Los recibe y entrega, al solicitante, una

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

- boleta con un número de gestión para el retiro de los mismos.
- iii. Los planos eléctricos son revisados por un ingeniero eléctrico y si todo está correcto lo pasa al analista.
- iv. El analista evalúa los demás documentos y elabora la boleta de pago.
- v. La boleta de pago se calcula en un 0.265% del valor de la obra más el valor del cuaderno de la bitácora. Una vez elaborada la boleta, el solicitante la cancela y retira los planos ya visados.
- c. Duración estimada:  
La revisión es inmediata, una hora en promedio.

## **2. MINISTERIO DE SALUD**

[SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES]<sup>4</sup>

Estos trámites se refieren a las edificaciones no ubicadas en la zona marítimo terrestre y están regulados por el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción: Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas. Los requisitos y lugar a que debe dirigirse el interesado, dependen del tipo de construcción

8.4.1 Viviendas unifamiliares o individuales (de cualquier tamaño o área) y edificaciones menores a los 300 metros cuadrados de área de construcción en dos pisos o menos:

El interesado debe presentarse ante el área rectora de salud del Ministerio de Salud,<sup>10</sup> según el lugar donde se desarrolla.

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

### 1. Requisitos.

1. Dos juegos de planos constructivos finales visados por el Colegio CFIA, uno para su presentación ante la municipalidad y otro para el propietario. Para un detalle de los requisitos de edificaciones según su uso, vea el cuadro de Requisitos de Visado según Actividad.

2. Llenar una boleta un formulario de solicitud de visado de planos (ver Anexo).

### 2. Descripción del trámite.

1. El interesado presenta los planos junto con el formulario en la ventanilla de la oficina de salud del Ministerio de Salud correspondiente.

2. El oficinista recibe y confecciona una boleta con el código del plano. Esta boleta se utiliza para retirar los planos visados.

3. El funcionario encargado revisa los planos y si la información está completa, estampa el sello y la firma.

4. Si la información está incompleta, se devuelven los planos al interesado, sin firma y con una boleta de observaciones (ver Anexo).

### 3. Duración legal.

La duración legal del trámite es 5 días hábiles (Artículo 5 del Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Construcción, Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas).

4. Duración estimada.

La duración promedio es dos días hábiles.

**3. MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES**

[MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES]<sup>5</sup>

Visado de planos a catastrar

Solicitud escrita.

-Seis copias del plano original a catastrar.

-Copia de la minuta de calificación del Catastro Nacional.

-Copia de la minuta del INVU.

Diez días hábiles

**4. MUNICIPALIDAD. PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.**

[SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES]<sup>6</sup>

8.7.1 Requisitos.

Finalizados los visados correspondientes, el interesado deberá presentar un juego de planos básicos<sup>15</sup> a la municipalidad respectiva, según el lugar donde se vaya a desarrollar el proyecto. Para estos efectos, los interesados deberán cumplir y presentar a las municipalidades lo siguiente:

1. Una copia del plano catastrado y,
2. una certificación, de notario público o del Registro Nacional,

\* del contrato de concesión en la zona marítimo terrestre inscrito en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional, en el caso de obras ubicadas en ZMT y sujetas a concesión. Dicha certificación debe incluir las servidumbres inscritas, en caso que existan. De haberlas, adicionalmente, el plano catastrado debe contener la línea de construcción de las servidumbres administrativas constituidas a favor del Estado.

\* O bien, una certificación de la propiedad, en caso de obras no ubicadas en la ZMT o localizadas en la ZMT con título de propiedad. Dicha certificación debe incluir las servidumbres inscritas, en caso que existan. De haber servidumbres inscritas, adicionalmente el plano catastrado deberá contener la línea de construcción de las servidumbres propiedad estatal o la autorización al proyecto por parte del titular de la servidumbre.

3. Los alineamientos de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) con respecto a las carreteras

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

nacionales o las líneas de ferrocarril, o los alineamientos de la municipalidad si fueran carreteras cantonales.

4. Los alineamientos en áreas de protección de nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales o artificiales y acuíferos de conformidad con lo establecido en el Artículo 33 de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996. Estos son extendidos por la Dirección de Urbanismo del INVU en caso de ríos, quebradas y arroyos. Respecto de otros cuerpos de aguas, estos son extendidos por el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE.

5. Las alturas máximas de construcción en zonas definidas como de aproximación a aeropuertos y campos de aterrizaje, según la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

6. En el caso de edificaciones ubicadas en la ZMT, adicionalmente, deben cumplir con los retiros, alineamientos y requisitos fijados en el plan regulador publicado y los establecidos en el reglamento municipal de construcciones.

### 8.7.2 Otros requisitos comunes.

En adición a los requisitos señalados en el punto anterior, usualmente las municipalidades solicitan los siguientes requisitos:

1. Llenar el formulario oficial "Solicitud de Permisos de Construcción", la cual debe estar firmada por el dueño de la propiedad.

2. Certificado de Uso de Suelo.16

3. En caso de condominio, usualmente se solicita anexar una lámina más de planta sitio de finca filial.

4. Suscripción de la póliza de riesgo del trabajo del INS,

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

o recibo de la prima pagada (para los trabajadores de la construcción).

El detalle anterior no es una lista exhaustiva de los requisitos solicitados por las Municipalidades, pues cada una tiene sus propias regulaciones.<sup>17</sup>

8.7.3 Duración promedio estimada.

El trámite tarda 5 días hábiles.

## 2 **NORMATIVA**

### **A. Ley de planificación urbana<sup>7</sup>**

Artículo 10.- Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo, dentro de las funciones de control que le asigna el inciso 4) del artículo 7º, las siguiente:

- 2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal;

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (\*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

(\*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4° de la ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981 )

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.

( Así reformado por el artículo 16 de la ley N° 6575 de 27 de abril de 1981)

Artículo 38.- No se dará permiso para urbanizar terrenos:

a) Cuando el proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias, o los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes, entre los que está la aprobación indispensable de los planos por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado;

b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto, satisfecho en dinero el valor equivalente; y

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

c) En tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite zonificado se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos o por el alto costo de tales facilidades y servicios, por su distancia de otras áreas habitadas o debido a cualquier otra deficiencia determinante de condiciones adversas a las seguridad y a la salubridad públicas.

Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, si el urbanizador se compromete a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

En este caso, todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios citados en el párrafo anterior en el período de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad a abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda.

Artículo 58.- Las municipalidades no permitirán obras de construcción:

1) Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, cobertura y demás condiciones de la zonificación;

2) Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamiento hecho sin el visado de la ley;

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

3) Siempre que el interesado tratara de utilizar fundos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública;

4) Para impedir que se edifique más de una vivienda en un lote de cabida o dimensiones equivalentes o menores a los mínimos establecidos;

5) En tanto lo vea alguna limitación impuesta por reserva uso público o una declaratoria formal de inhabitabilidad del área, motivada en renovación urbana o protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes; y

6) En los demás casos que señala el reglamento, con base en las leyes aplicables y para la mejor protección de los intereses comunales. Por lo que corresponde al inciso 2), podrá dispensarse la presentación del plano visado, si la certificación de propiedad acredita que la segregación se operó con fecha anterior a la vigencia de esta ley. Antes de aplicar alguna declaratoria de inhabitabilidad de área, de las contempladas en el inciso 5), es preciso llenar las formalidades exigidas por el artículo 17.

#### **B.Ley General de Salud<sup>8</sup>**

ARTICULO 276.- Sólo con permiso del Ministerio podrán las personas naturales o jurídicas hacer drenajes o proceder a la descarga de residuos o desechos sólidos o líquidos u otros que puedan contaminar el agua superficial, subterránea, o marítima, ciñéndose estrictamente a las normas y condiciones de seguridad reglamentarias y a los procedimientos especiales que el Ministerio imponga en el caso particular para hacerlos inocuos.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

ARTICULO 287.- Toda persona natural o jurídica propietaria de viviendas o de establecimientos o edificios en que las personas desarrollen sus actividades, responderá de que tales bienes dispongan de un sistema de disposición de excretas y de aguas negras y servidas aprobado por el Ministerio y los usuarios de viviendas, establecimientos o edificios estarán obligados a mantener dicho sistema en buenas condiciones de funcionamiento.

ARTICULO 289.- Todo sistema de alcantarillado quedará bajo el control técnico del Ministerio y del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado y las personas de derecho privado o público que los construyan, administren y operen se sujetarán a las normas que el Poder Ejecutivo, en consulta con el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, dicte para condicionar su construcción, funcionamiento y la evacuación y tratamiento final de los fuentes.

ARTICULO 309.- Las personas naturales y jurídicas que se ocupen de la urbanización de terrenos deberán presentar a la de salud competente para su estudio previo el anteproyecto correspondiente y sólo podrán iniciar sus trabajos una vez aprobado el proyecto definitivo.

La aprobación será concedida si el proyecto de urbanización está ubicado en área permitida por la reglamentación vigente o en su defecto por el Ministerio y dispone de sistemas sanitarios adecuados de suministro de agua potable, de desagüe de aguas pluviales, de disposición de excretas, aguas negras y aguas servidas.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

ARTICULO 312.- Toda persona requerirá permiso del Ministerio para proceder a la construcción, reparación o modificación de cualquier edificación destinada a la vivienda permanente o transitoria de las personas y tal permiso sólo le será concedido cuando acredite, con los planos respectivos, que dará cumplimiento a las normas sanitarias dictadas por el Poder Ejecutivo, respecto de los requisitos que la edificación deberá llenar, según su naturaleza y destino, a fin de resguardar la seguridad y la salud de sus habitantes.

Las edificaciones a que este artículo se refiere no podrán ser ocupadas, en parte o totalmente, sin la previa autorización del Ministerio.

ARTICULO 323.- Toda empresa particular o pública o persona que desee iniciar una edificación de las aludidas en el artículo anterior o que desee destinar para los mismos fines una ya construida, deberá solicitar permiso previo al Ministerio.

Al terminar la obra y antes de ocuparla o de entrar en funciones, deberá acreditar ante la autoridad de salud que ésta dispone de todos los requisitos exigidos por las normas técnicas dictadas por el Ministerio.

Las personas responsables deberán mantenerlas en buenas condiciones de seguridad y saneamiento mientras esté en funciones.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

**C.Ley General de Caminos Públicos<sup>9</sup>**

Artículo 19.- No podrán hacerse construcciones o edificaciones de ningún tipo frente a las carreteras existentes o en proyecto sin la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, ni al frente de los caminos vecinales y calles sin la aprobación escrita de la Municipalidad correspondiente. Las Municipalidades coordinarán los alineamientos frente a los caminos vecinales con el Ministerio quien será el que establezca la política, más conveniente al interés público. En las carreteras de acceso restringido o unidireccional, los colindantes sólo podrán tener acceso a la carretera en los sectores previamente señalados para ese fin o mediante caminos marginales aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Las personas que incumplan el presente artículo estarán sujetas a las multas que indique la presente ley y tendrán un plazo improrrogable de 15 días para quitar por su cuenta la obra realizada, transcurridos los cuales el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá eliminar las construcciones hechas, sin que por tal motivo tenga que reconocer suma alguna por daños y perjuicios.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá quitar, e inclusive decomisar, poniéndolo a la orden de las autoridades competentes, cualquier bien que se encuentre dentro del derecho de vía con el propósito de hacer uso indebido de éste. Lo ordenado por el Ministerio se notificará mediante aviso publicado en el Diario Oficial.

Si los que estrechan o hacen uso impropio del derecho de vía son propietarios de establecimientos comerciales o industriales, el Ministerio podrá además, pedir a las autoridades administrativas correspondientes la cancelación de la patente y el cierre del establecimiento y éstas cumplirán debidamente esa gestión. La

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

sanción quedará sin efecto una vez que el responsable pague la multa e indemnice convenientemente al Estado los daños y perjuicios que hubiere causado a los bienes públicos.

Las lecherías situadas a la orilla de vía pública, deberán proteger las secciones de vía por donde pase el ganado en su movimiento diario con empedrados bien hechos o por cualquier otro medio adecuado que apruebe el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Los expendios de gasolina deberán tener, dentro del área de su propiedad, una sección de estacionamiento de vehículos y sus propietarios estarán obligados a reparar por su cuenta el pavimento que resulte dañado al frente del negocio como consecuencia de su comercio.

Los postes utilizados en la transmisión de fuerza eléctrica y los que soporten hilos telegráficos o telefónicos, no podrán colocarse a una distancia menor de seis metros del centro de los caminos. Los que estuvieren colocados a menor distancia u obstaculicen futuras ampliaciones, deberán ser trasladados en cuenta se produzca requerimiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o de las Municipalidades.

Para la colocación de una nueva postería para la transmisión de fuerza eléctrica o para telégrafos o teléfonos, se debe pedir autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o a la respectiva Municipalidad, según se trate de carreteras o caminos vecinales.

De no cumplirse el requerimiento del Ministerio, este podrá hacer los trabajos que sean necesarios por su cuenta cobrando al responsable el valor de aquéllos más de un 50% como recargo, sin perjuicio de la multa que fuere aplicable.

**D.Ley General de Aviación Civil<sup>10</sup>**

Artículo 18.- Son atribuciones de la Dirección General de Aviación Civil:

VII.- Autorizar las construcciones, instalaciones y plantaciones en las zonas de servidumbre aeronáutica.

**E.Ley Forestal<sup>11</sup>**

Protección forestal

ARTICULO 33.- Areas de protección

Se declaran áreas de protección las siguientes:

- a) Las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros medidos de modo horizontal.
- b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.
- c) Una zona de cincuenta metros medida horizontalmente en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

privados.

d) Las áreas de recarga y los acuíferos de los manantiales, cuyos límites serán determinados por los órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley.

ARTICULO 34.- Prohibición para talar en áreas protegidas Se prohíbe la corta o eliminación de árboles en las áreas de protección descritas en el artículo anterior, excepto en proyectos declarados por el Poder Ejecutivo como de conveniencia nacional.

Los alineamientos que deban tramitarse en relación con estas áreas, serán realizados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

**F.Ley Constitutiva Instituto Costarricense Acueductos y Alcantarillados<sup>12</sup>**

ARTICULO 21.- Todo proyecto de construcción, ampliación o modificación de sistemas de abastecimiento de agua potable y disposición de aguas servidas y pluviales, público o privado, deberá ser aprobado previamente por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el que podrá realizar la inspección que estime conveniente para comprobar que las obras se realizan de acuerdo con los planes aprobados.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Dicha aprobación previa será obligatoria en todos los casos de construcción de fraccionamientos, urbanizaciones o lotificaciones en cualquier parte del país y ningún otro organismo estatal otorgará permisos o aprobaciones de construcción sin tal aprobación por parte del Instituto. La infracción de este mandato ocasionará la nulidad de cualquier permiso de construcción otorgado en contravención de esta prohibición teniéndose por legalmente inexistente la parcelación o el proyecto en su caso, con las consecuencias, en cuanto a terceros, que prevé el artículo 35 de la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 de 15 de noviembre de 1968.

(Adicionado por el artículo 5° de la Ley N° 5595 de 17 de octubre de 1974; y reformado por el Transitorio II de la Ley N° 5915 de 12 de julio de 1976).

**G.Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del ICE<sup>13</sup>**

ARTICULO 23.- Constituida una servidumbre, el ICE lo comunicará al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, a las instituciones que corresponda y a las municipalidades, quienes no podrán otorgar permisos de construcción o reconstrucción en las zonas afectadas con el gravámen si no cuentan de previo con la expresa autorización del ICE, en que consten las limitaciones propias de la servidumbre.

A igual limitación estarán sujetos el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las municipalidades, en cuanto a la construcción

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

de vías públicas y áreas de facilidades comunales.

En este último caso, tanto el Ministerio como la municipalidad respectiva deberán realizar las obras de traslado de la postería y demás instalaciones del tendido, que correspondan al derecho de línea; o bien, reconocer al ICE, mediante depósito previo, el costo de tales obras.

### **H.Ley de Construcciones<sup>14</sup>**

Artículo 2º.- Alcance de esta Ley. Este ley rige en toda la República. Ningún edificio, estructura o elemento de los mismos será construido, adaptado o reparado, en lo futuro si no es con las condiciones que los Reglamentos respectivos señalen. Tampoco deberán hacerse demoliciones o excavaciones en propiedad particular, ni ocupar la vía pública, ni hacer obras en ella, sin sujetarse a las prevenciones de dichos Reglamentos.

### **ALINEAMIENTOS**

Artículo 18.- Obligaciones y Derechos.- Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo con frente a la vía pública, deberá sujetarse al alineamiento y al nivel oficial que fijará la Municipalidad. Quien se propusiere construir o reconstruir, tendrá derecho a pedir a la Municipalidad, antes de presentar su solicitud de permiso de construcción o reconstrucción, que se le indique cuál es el alineamiento y nivel oficial que corresponde a su propiedad. Esa fijación deberá hacerse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la solicitud respectiva, y si no se hiciera,

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

quedará de pleno derecho como línea de construcción el límite de la propiedad con la vía pública.

Si la línea que señale la Municipalidad implicare expropiación del derecho de la propiedad, la presentación de la solicitud formal de permiso de construcción o reconstrucción significará que el dueño acepta la expropiación y la Municipalidad tratará de llegar a un acuerdo con él para el traspaso de la faja o lote y valoración de los daños y perjuicios consiguientes. Si no se llegare a un acuerdo, tales daños y perjuicios serán valorados a solicitud de cualquiera de las partes por un perito designado por la Municipalidad y otro por el dueño y en rebeldía de cualquiera de las partes, por el Juez.

Los tribunales tendrán libre apreciación de esos dictámenes para fijar los daños y perjuicios. El pago de éstos se hará al efectuarse el traspaso de la faja o lote de terreno, traspaso que se hará libre de todo impuesto o derecho y a más tardar dentro de los tres meses posteriores a la fecha en que quede firme la resolución que los fija. Los gastos que ocasionen las diligencias de expropiación se entenderán como parte de los daños y perjuicio y deberá pagarlos la Municipalidad.

Las diligencias de expropiación no paralizarán la tramitación del permiso de construcción o reconstrucción ni la iniciación de éstas.

Quien hiciere construcciones o reconstrucciones sin el permiso Municipal, además de pagar la multa prescrita por el Reglamento de Policía, será obligado a demoler lo construído.

( Así reformado por Ley N° 1605 de 16 de julio de 1953, artículo 2° ).

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

( NOTA: La Ley N° 1605 de 16 de julio de 1953, en su artículo 1° INTERPRETO AUTENTICAMENTE el presente artículo," en el sentido de que, cuando el alineamiento ordenado por la Municipalidad de acuerdo con ese texto, implicaba expropiación del derecho de propiedad, debió procederse con sujeción a lo dispuesto en la ley N° 36 de 26 de junio de 1896 y reformas posteriores, respecto de la faja o lote de terreno que pasaba al servicio público. La indemnización, si no hubiere sido pagada, se fijará como se indica en el artículo siguiente").

Artículo 28.- Las construcciones que queden en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrán una altura máxima de una décima (1/10) parte de la distancia que las separe de los límites del campo.

Artículo 83.- Definición. Para los efectos de esta ley, son Ingenieros Responsables, los ingenieros o arquitectos incorporados al Colegio de Ingenieros para ejercer sus profesiones en sus distintas especialidades. Los Ingenieros Responsables son sus profesiones en sus distintas especialidades. Los Ingenieros Responsables son los únicos que tendrán facultad de autorizar solicitudes de licencia para obras de construcción y la obligación de vigilar las obras para las cuales hayan solicitado o autorizado licencia. No obstante lo anterior, toda persona puede hacer reparaciones que no excedan de cinco mil colones (¢5,000.00), por cuenta propia o de terceros.

Las Municipalidades que no tuvieran Ingeniero Municipal, deberán remitir las solicitudes de construcción a la Municipalidad más cercana que cuente con los servicios de un Ingeniero Civil incorporado.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

( Así reformado por Ley N° 1714 de 9 de junio de 1953, artículo 1°).

Transitorio.- Los constructores autorizados que figuren en la lista formada conforme con lo dispuesto en el transitorio original de este artículo, según la ley N° 1714 del 9 de diciembre de 1953, podrán efectuar construcciones de edificios o reparaciones con cualquier clase de material, siempre que la obra no exceda de cien metros cuadrados.

Para estos efectos no serán necesarias la autorización y vigilancia por parte de los ingenieros o arquitectos a que se refiere el artículo 83 de esta ley.

Los constructores autorizados tendrán la facultad de presentarle los planos diseñados y las especificaciones a los ingenieros municipales, con los mismos requisitos que se les exigen a los ingenieros responsables.

A la vez, seguirán el mismo trámite señalado por esta ley para el caso de objeciones a los planos y especificaciones.

( Así reformado por el artículo 7 de la ley N° 7029 de 23 de abril de 1986).

### **I.Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos<sup>15</sup>**

Artículo 54.- Todo plano de construcción o de urbanización deberá llevar el sello del Colegio Federado y la firma del Director Ejecutivo o de la persona en quien delegue esa función la Junta

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Directiva General, para que pueda ser tramitado por las oficinas públicas encargadas de autorizar esas obras. El Colegio Federado no sellará esos plano si no se ha cumplido previamente el requisito de inscripción del contrato de servicio profesional y si no lleva adherido el timbre de construcción correspondiente. Todos los planos deberán presentarse firmados y acompañados del número de registro del profesional responsable.

**J.Crea Instituto del Deporte y Recreación (ICODER) y su Régimen Jurídico<sup>16</sup>**

ARTÍCULO 79.- Son competencia del Consejo los planes de construcción, mantenimiento y mejoramiento de las instalaciones deportivas públicas para el desarrollo del deporte para todos y de alta competición, así como los planes tendientes a actualizar, en el ámbito de sus competencias, la normativa técnica existente sobre este tipo de instalaciones. Todo proyecto, plano o diseño al igual que la construcción de instalaciones de cualquier tipo destinadas a la educación física, al deporte y la recreación, llevarán la aprobación del Instituto.

**3 JURISPRUDENCIA**

**VISADO DE PLANOS**

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA]<sup>17</sup>

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Con la aprobación del señor Procurador General Adjunto, doy respuesta a la consulta del Concejo Municipal de Orotina, en la cual se pregunta qué procede hacer ante planos catastrados defectuosos con base en los cuales se han inscrito inmuebles en el Registro Nacional, como ocurre, por ejemplo, con planos de inmuebles frente a servidumbres mayores de sesenta metros de longitud que sirven de acceso a parcelas con cabidas menores a los mil metros cuadrados.

De previo a abordar el análisis de la consulta planteada, conviene aclarar que los pronunciamientos de la Procuraduría revisten carácter general y se refieren a cuestiones jurídicas genéricas, sin sujeción a casos concretos pendientes de resolución por parte de la administración activa.

1.

Antecedentes.

El asesor legal externo de esta Municipalidad, licenciado Giovanni Varela Dijeres, concluyó que la inscripción de un plano catastrado de un lote frente a una servidumbre de una longitud mayor a sesenta metros, no puede ser cuestionada por la Municipalidad, por ser dicha inscripción facultad y responsabilidad del Catastro Nacional.

Asimismo, que corresponde a la Municipalidad valorar la información que se desprende de un plano catastrado. Y en el caso de que tal información indique la existencia de una servidumbre

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

con una longitud mayor a los sesenta metros y parcelas con cabidas menores a los mil metros, el deber legal de la Municipalidad es "...no aceptar ni autorizar las obras que se pretenden realizar en contravención de la ley."

1.

Objeto de la consulta.

De conformidad con lo consultado y sus antecedentes, el objeto de esta consulta es doble. Por un lado, consiste en determinar qué corresponde hacer a los entes municipales, en el ejercicio de sus competencias, ante planos de agrimensura, inscritos o no en el Catastro Nacional, de inmuebles con características no conformes con la legislación vigente, ya sea que dichos planos hayan sido utilizados o no para la inscripción del respectivo inmueble en el Registro Nacional.

Y, por otro, a partir de lo anterior, determinar cuál es la obligación legal de los entes municipales, en razón de sus competencias, ante planos catastrados de lotes ubicados frente a servidumbres con longitud mayor a sesenta metros y con una cabida menor a los mil metros cuadrados, hayan sido utilizados o no para la inscripción del respectivo inmueble en el Registro Nacional.

2.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Sobre lo consultado.

1.

Las municipalidades y sus competencias en materia de desarrollo urbano.

Es bien sabido que las corporaciones municipales tienen amplias competencias en materia de desarrollo urbano y que las ejercen en forma autónoma. La planificación urbana es una de esas competencias que integran el concepto constitucional de "lo local", según lo ha definido la Sala Constitucional (ver sentencia número 2153-93) competencia que se concreta en la posibilidad de planificar el desarrollo urbano dentro de su territorio por medio de los Planes Reguladores Locales, tal y como lo establece el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana número 4240 de 15 de noviembre de 1968, y sus reformas.

No menos importante es la competencia para controlar los fraccionamientos de terrenos, sea con propósitos urbanizadores o no, competencia que puede ejercerse como parte de la planificación o en forma independiente, esto es, haya o no Plan Regulador Local.

Aunque con ello no se cierra la lista, hay que mencionar las competencias relativas a permisos de construcción, que son materia de desarrollo urbano y que hay que incluir dentro de las competencias municipales para controlar dicho desarrollo. Ahora bien, para los propósitos de esta consulta, es necesario ahondar en la competencia que tienen las municipalidades para controlar el

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

fraccionamiento de los inmuebles, sea con propósito de urbanización o no.

El principal medio legal con que disponen las municipalidades para controlar el fraccionamiento de inmuebles, es la competencia que el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana les otorga para visar los planos de agrimensura. Dispone el numeral citado:

" Artículo 33.-

Para todo fraccionamiento de terrenos áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado."

Según lo establece el Diccionario de la Real Academia (ver [www.rae.es](http://www.rae.es) ) visar es "Reconocer o examinar un instrumento, certificación, etc., poniéndole el visto bueno."

Por su parte, el Diccionario de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas dice que visar es "Reconocer, examinar un documento."

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Autorizarlo para determinados fines."

(CABANELLAS, G., Diccionario de Derecho Usual, 1974, p.417.). De conformidad con lo cual, el artículo 33 otorga a las municipalidades la competencia para dar o negar el visto bueno, o la autorización a los planos de inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico. El documento es el plano catastrado y, por medio del visado, la Municipalidad respectiva autoriza su utilización para fines de fraccionamiento.

Lo anterior quiere decir que, por medio del otorgamiento o negación del visado, las municipalidades ejercen sus competencias de control urbanístico en relación con los fraccionamientos, se hayan hecho con propósitos urbanizadores o no. El control se da para que se cumpla la normativa urbanística, dentro de la cual cabe destacar, en primer lugar, el Plan Regulador Local, si lo hay, que es el instrumento jurídico donde se definen, entre otros, aspectos como el uso permitido del suelo, cabida mínima de los lotes, accesos a estos, sea por vía pública o servidumbres, etc.; o el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, aprobado por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en sesión número 3391 de 13 de diciembre de 1982 y la Ley de Planificación Urbana, entre otras disposiciones normativas.

En consecuencia, las municipalidades están en el deber de negar el visado a aquellos planos de agrimensura, referentes a fraccionamientos, que no cumplan la normativa urbanística. Con lo cual, dicho plano en tanto documento, no estará debidamente autorizado para que, con base en el mismo, se lleve a cabo y se inscriba registralmente la segregación que el fraccionamiento supone. En relación con esto, dispone el artículo 34 de la citada Ley de Planificación Urbana:

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

" Artículo 34.-

El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (\*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo." (\*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4º de la ley N° 6595 de 6 de agosto de 1981 )

Pero, además, si el plano de agrimensura no está catastrado, el

Catastro Nacional debe denegar la inscripción si la municipalidad respectiva ha denegado el visado correspondiente, aunque tal visado no sea requisito para la inscripción catastral del plano, según se desprende de lo que establece el artículo 46 del Reglamento a la Ley de Catastro, Decreto Ejecutivo número 13.607-J de 24 de abril de 1982, el cual dispone:

" ARTICULO 46.-

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

El Catastro sólo inscribirá los planos que se ajuste a las disposiciones de la ley. En la aplicación de la Ley de Planificación Urbana se inscribirán las excepciones expresamente admitidas por el INVU, consignando en el plano el respectivo visado. Asimismo no aplicará el Catastro Nacional la Ley de Planificación Urbana cuando los planos a inscribir correspondan plenamente a fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad."

En general, y tal y como se desprende del numeral transcrito de la Ley de Planificación Urbana, ninguna oficina pública, institución o corporación estatal, podrá tener como válido un plano de agrimensura, haya sido catastrado o no, que no tenga el visado municipal.

Por otra parte, conviene mencionar el control de tipo urbanístico que las municipalidades ejercen por medio de los permisos o licencias de construcción. El artículo 74 de la Ley de Construcciones número 833 de 4 de noviembre de 1949, y sus reformas, dispone:

" Artículo 74.-

Licencias. Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente."

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

De conformidad con lo que establece el transcrito artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad correspondiente no debe otorgar el permiso o licencia de construcción a que hace referencia el citado numeral 74 de la Ley de Construcciones, si dicha municipalidad no ha otorgado el visado a que hace referencia el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

2.

Los fraccionamientos frente a servidumbres y el visado municipal.

1.

Los fraccionamientos ubicados en distritos sujetos a control urbanístico que requieren de visado municipal.

En razón de lo que establece el artículo 32 de la Ley de Planificación Urbana, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, aprobado por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en la sesión número 3391 de 13 de diciembre de 1982, define en su capítulo II las condiciones urbanísticas y técnicas que han de seguir las municipalidades a la hora de dar el visado a planos de agrimensura con fines de fraccionamiento. Las municipalidades, por lo tanto, han de sujetarse a lo dispuesto en dicho Reglamento a la hora de ejercer la competencia otorgada en el numeral 33 de la Ley de Planificación Urbana, esto es, visar los respectivos planos

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

de agrimensura, a menos que hayan dictado sus propios reglamentos de fraccionamiento en ejercicio de la competencia otorgada en el artículo 21, inciso 2) de la citada Ley de Planificación Urbana.

De este modo, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones establece, en el párrafo final del artículo II.2.1.5 que, en los distritos sujetos a control urbanístico, toda finca resultante de la división de un predio, que sea igual o inferior en cabida a siete mil metros cuadrados, se considera de interés urbanístico y, por lo tanto, dicho fraccionamiento siempre queda sujeto a lo que establece el Reglamento. En estos casos, siempre es necesario que los respectivos planos de agrimensura, estén catastrados o no, cuenten con el visado municipal que establece el ya citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

Ahora bien, en los distritos sujetos a control urbanístico, no siempre se requiere el visado municipal a que se refiere el artículo 33. Tal es el caso de las fincas resultantes del fraccionamiento de un predio que superen los siete mil metros cuadrados de cabida, pero que sean inferiores a cinco hectáreas, pues en relación con dichas fincas, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones establece, en el subtítulo "Parcelas Agrícolas" del citado artículo II.2.1.5, excepciones según que las fincas tengan entre una y cinco hectáreas o siete mil metros y una hectárea.

Aunque hay diferencias entre uno y otro rango, en ambos casos la excepción consiste en la naturaleza agrícola de las parcelas, que se determina según las distintas condiciones que la norma establece para el rango que va de siete a diez mil metros cuadrados, y para el que va de una a cinco hectáreas. Como consecuencia obligada de esto, las disposiciones sobre

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

fraccionamientos que contiene el capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, no le son aplicables a dichas parcelas, simplemente porque no interesan a los fines del control urbanístico. En lo que tiene que ver con lo consultado, lo dicho significa que, aunque se trate de parcelas ubicadas en distritos sujetos a control urbanístico, el calificativo de agrícolas las exime del visado que exige el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

Por último, y siempre en los distritos sujetos a control urbanístico, toda parcela resultante de un fraccionamiento, que mida más de cinco hectáreas, está exenta del visado municipal que exige el citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, según lo establece el artículo II.1.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, sin que sea necesario calificarla previamente como "agrícola". En consecuencia, no le son aplicables las disposiciones del capítulo II de dicho Reglamento.

Finalmente, conviene indicar, para mayor claridad de lo expuesto hasta el momento, que según lo que señalan la Ley de Planificación Urbana (artículo 1º) y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones (artículo I.9), los distritos sujetos a control urbanístico son aquellos ubicados en el ámbito de aplicación del respectivo Plan Regulador. Asimismo, que para los efectos de los artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo hace las declaratorias de los distritos urbanos, declaratorias que han aparecido publicadas en Las Gacetas número 239 de 19 de diciembre de 1979, número 200 de 20 de octubre de 1980, número 109 de 9 de junio de 1987, número 96 de 20 de mayo de 1993 y número 115 de 17 de junio también de 1993.

2.

Las servidumbres como acceso a la vía pública.

El artículo II.2 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones regula lo relativo a los accesos a vías públicas que han de tener las parcelas resultantes de los fraccionamientos. Así, el artículo II.2.1 establece que toda parcela resultante de un fraccionamiento debe tener acceso directo a la vía pública. Esta es la regla; y la excepción es que dicho acceso lo sea mediante servidumbres de paso que sólo se permiten bajo determinadas condiciones.

La primera de ellas la establece el mismo numeral II.2.1 en su segundo párrafo, donde señala que el acceso por servidumbre sólo se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión sea imposible fraccionar con acceso directo a vías públicas existentes.

A partir de lo anterior, los artículos II.2.1.1 a II.2.1.4 regulan lo relativo al ancho de la servidumbre, su longitud y el número de lotes que pueden ser habilitados por su medio. Según la normativa citada, el mínimo de ancho que puede tener una servidumbre es de tres metros, con lo cual se pueden habilitar hasta un máximo de tres lotes. Por cada lote extra hay que agregar un metro más de anchura hasta seis lotes, que es el máximo de lotes que se pueden habilitar por medio de una misma servidumbre. Por otra parte, la longitud máxima de una servidumbre son sesenta metros. En cuanto al mínimo de cabida de los lotes resultantes de un fraccionamiento, hay que atenerse a lo que

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

establezca el reglamento de zonificación respectivo. Si no lo hay, entonces los mínimos son los establecidos en el artículo III.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, según lo que dispone el artículo II.2.4, el cual señala:

" II.2.4. El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y en ausencia de éstos a lo establecido en el artículo III.3.

En casos calificados, la Dirección de Urbanismo, tomando en consideración la situación socio-económica de la zona y de las personas favorecidas, podrá aplicar los mínimos establecidos en el Artículo V.5 para Vivienda Progresiva."

Las disposiciones comentadas regulan el mínimo de anchura que deben tener las servidumbres y el máximo de longitud y de lotes que por su medio logran acceso a la vía pública. El mínimo depende del número de lotes, aunque nunca puede ser menor a tres metros, aunque la cantidad de lotes habilitados sea menor. Con lo cual, una servidumbre puede ser más ancha de lo que dispone el Reglamento comentado; por ejemplo, habilitar seis lotes, que es el máximo posible, y medir siete o más metros de ancho. Lo que sería ilegal es que mida menos. Tómese en cuenta que, después de todo, la servidumbre es una carga que se le impone al propietario que debe restar ese tanto de terreno a los lotes resultantes del fraccionamiento. Por ello es que la normativa lo que establece en cuanto a la anchura de la servidumbre es un mínimo y no un máximo.

Donde la normativa sí fija máximos es en cuanto al

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

número de lotes que pueden tener acceso a la vía pública por medio de una servidumbre y en cuanto a la longitud de la misma. Es evidente que, en razón de los costos, el propietario o fraccionador tiene interés en habilitar la mayor cantidad de lotes posibles por medio de una servidumbre, con lo cual le conviene que no haya límite legal en cuanto a la longitud de la misma. Pero a los fines urbanísticos, que son fines públicos, interesa que a partir de un cierto número de lotes, si no hay acceso directo a vías públicas, esté obligado a urbanizar, con lo cual los lotes resultantes tendrían acceso directo a vías públicas, porque el fraccionador debe ceder el terreno correspondiente para ello, según se desprende de la definición que la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones hacen de término "urbanización", en los numerales 1º y I.9, respectivamente, los cuales señalan que una urbanización es el fraccionamiento de un terreno para fines urbanos con la apertura de calles y la provisión de servicios. Por ello, y para que el acceso a vías públicas pueda darse por medio de servidumbres, nuestra normativa urbanística dispone que el número de lotes resultante de un fraccionamiento no puede superar el número de seis, y que la longitud de la servidumbre no puede ser mayor a los sesenta metros.

3.

El visado municipal y el control urbanístico.

Como puede extraerse de lo comentado supra, la normativa impone un conjunto de limitaciones a las facultades de los propietarios para fraccionar sus inmuebles. Estas limitaciones tienen una finalidad urbanística, por lo cual la vigilancia en cuanto a su cumplimiento es parte de lo que hemos denominado control urbanístico. Y según lo que dispone el ya citado artículo

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

33 de la Ley de de Planificación Urbana, corresponde a las municipalidades ejercer dicho control por medio del visado que otorgan a los planos de agrimensura de fraccionamientos en terrenos ubicados en distritos y áreas sujetas a tal tipo de control.

El control ejercido con base en la competencia otorgada por el citado numeral 33 consiste, en consecuencia, en otorgar o no el visado correspondiente según que de la información contenida en el plano de agrimensura se concluya la compatibilidad o incompatibilidad del fraccionamiento pretendido con las disposiciones y limitaciones de naturaleza urbanística, como las que se ha reseñado supra. De este modo, el artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana dispone:

" Artículo 36.-

Se negará la visación municipal de los planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

1.

Quando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensable;

2.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de lotificaciones con fines o efectos de urbanización;

3.

c) En tanto pese sobre el inmueble que intente dividir, algún impedimento, como el que recae sobre áreas a renovar o reservadas a usos públicos; y

d) Por cualquier otra causa técnica o de trámite que con base en esta ley, indique el reglamento.

Entre los motivos del último inciso puede comprenderse, el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales."

En atención a lo consultado, si de los planos de agrimensura se desprende que las parcelas resultantes de un fraccionamiento quebrantan alguna disposición urbanística, como lo son aquellas relativas al acceso directo o por medio de servidumbres a vías públicas, la municipalidad de que se trate no debe otorgar el visado correspondiente. Esto quiere decir que, en los casos de lotes cuyo acceso a la vía pública se da por medio de servidumbres, si no se cumplen las disposiciones relativas al ancho o longitud de las mismas, o lo relativo al número de lotes habilitados por su medio, la municipalidad correspondiente no debe otorgar el visado.

Por otra parte, vale la pena mencionar que, según lo que dispone el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana, el

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Registro Nacional no debe inscribir fincas que carezcan del visado municipal a que se refiere el artículo 33 ibídem. Esta disposición viene a complementar el control urbanístico que ejercen las municipalidades, en la medida en que el visado municipal a los planos catastrados de inmuebles situados en distritos o áreas sujetas a control urbanístico, se convierte en un requisito para su inscripción en el Registro del documento, donde conste el movimiento que afecta al inmueble de que se trate.

1.

Sobre los planos catastrados visados en contravención con la normativa urbanística, inscritos y no inscritos en el Registro Nacional.

En atención a lo consultado, hay tres hipótesis que deben ser analizadas con vistas a determinar cuál es el deber jurídico de las municipalidades en cada caso.

Como primera hipótesis, tenemos aquella situación en la cual hay un plano de agrimensura que ha sido catastrado pese a que contiene información que contraviene lo dispuesto en la normativa urbanística, pero sin que se la haya otorgado el respectivo visado municipal y, por lo tanto, sin que haya sido utilizado para la inscripción de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad. En este caso, simplemente la Municipalidad, en uso de las competencias otorgadas por el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, y que ya han sido analizadas aquí, no otorga el respectivo visado municipal al plano catastrado.

Tal sería el caso, por ejemplo, del plano de un lote o parcela

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

que consigne una servidumbre como acceso la vía pública que tenga un ancho menor al reglamentariamente establecido, o que tenga una longitud mayor. En éste, y en casos similares, la municipalidad respectiva no debe otorgar el visado correspondiente, con lo cual dicho plano no puede servir para inscribir la parcela o lote de que se trate en el Registro Público de la Propiedad, según lo que dispone el artículo 34 ibídem.

Como segunda hipótesis tenemos aquella situación en la cual a un plano de agrimensura inscrito en el Catastro Nacional que expresa información no acorde con la normativa urbanística, se le ha otorgado el respectivo visado municipal, pero sin que haya sido utilizado para inscribir un inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

Hay que tomar en cuenta que el visado municipal es un acto administrativo cuya disconformidad con el ordenamiento jurídico conlleva su nulidad, sea absoluta sea relativa, dependiendo de la gravedad del vicio. Cuando se otorga un visado a un plano catastrado en el cual se consigna un lote o parcela producto de un fraccionamiento hecho en contravención con la normativa urbanística, dicho visado, en cuanto acto administrativo, resulta disconforme con el ordenamiento jurídico.

Entonces, lo que corresponde hacer a la municipalidad de que se trate es anular el visado otorgado, ya sea en vía administrativa mediante el procedimiento correspondiente y con sujeción a lo que dispone el artículo 173.1 de la Ley General de la Administración Pública, número 6227 de 5 de mayo de 1978, y sus reformas, si el vicio conlleva la nulidad absoluta, evidente y manifiesta del acto administrativo de otorgamiento del visado. Pero, si el vicio no conlleva la nulidad absoluta del acto o ésta no es evidente y manifiesta, la anulación debe ser intentada en vía judicial, por medio de un juicio ordinario de lesividad, con arreglo a lo que dispone la Ley Reguladora de la Jurisdicción

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Contencioso Administrativa, número 3667 de 12 de marzo de 1966, y sus reformas. Este proceso implica que la municipalidad respectiva debe declarar lesivo a los intereses públicos el visado cuya anulación pretende, como presupuesto para incoar el proceso de lesividad, dentro de los cuatro años siguientes al otorgamiento del visado de que se trate. Luego, cuenta con dos meses a partir de dicha declaratoria, para establecer la demanda correspondiente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Finalmente, la tercera hipótesis consiste en aquella situación en la cual el plano catastrado, y visado por la municipalidad respectiva, a pesar de contener información contraria a la normativa urbanística, ha dado lugar, junto con la escritura correspondiente, a la inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad. En estos casos, el primer paso debe ser la anulación del visado, ya sea administrativa o judicialmente, como ya se explicó, para luego proceder a la anulación de la inscripción registral del documento correspondiente. Recuérdese lo que dispone el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana en el sentido de que el Registro no debe inscribir documentos sobre fraccionamientos de fincas que requieran del visado municipal, si no lo tienen.

Pues bien, en el caso de que el visado sea anulado en sede administrativa por la propia Municipalidad que lo dió, una vez hecho esto y precisamente por carecer del mismo, debe hacer lo propio el Ministerio de Justicia en lo tocante a la inscripción del documento donde conste la segregación, con base en lo que dispone el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública.

Para la eventualidad de que sea necesario incoar un proceso de lesividad para anular el visado municipal, lo que depende de la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

gravedad del vicio que aqueja al acto de otorgamiento del visado, y en razón del cual no debió otorgarse, la Municipalidad respectiva debe hacer la declaratoria a que se refiere el artículo 10.4 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Luego, y anulado por esta vía el visado, solicitar al Ministerio de Justicia que proceda a anular en vía administrativa, y con base en lo que dispone el artículo 173.1 de la Ley General de la Administración Pública, la inscripción registral de la escritura pública correspondiente, pues no sería necesario un juicio de lesividad para estos efectos, en la medida en que la anulación del visado implica la nulidad absoluta, evidente y manifiesta del documento donde consta la segregación correspondiente al fraccionamiento de que se trate.

La razón jurídica de lo anterior consiste en que la inscripción en el Registro del documento donde consta la segregación es un acto administrativo.

En relación con la consideración de la inscripción registral como acto administrativo, esta Procuraduría en un principio se negó a darle tal calificativo (vid. pronunciamiento C-207-92 de 11 de diciembre de 1992); sin embargo, actualmente ha modificado tal posición y a partir del dictámen C-189-96 de 27 de noviembre de 1996, sostuvo lo siguiente:

"Las tareas de registración pública han sido tradicionalmente entendidas como una función esencial del Estado: "Entre las diversas actividades que el Estado realiza como autoridad, en ejercicio de sus atribuciones, en forma de función administrativa, para dar satisfacción a las exigencias individuales y sociales, está la del Registro cuyo objeto es la inscripción de los derechos derivados de hechos o actos jurídicos concretos, determinados en la ley como inscribibles, de interés público y permanente,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

susceptibles de producir consecuencias jurídicas en contra de los terceros, para darlos a conocer por medio de la publicidad registral a esas personas que no intervinieron en dichos hechos y actos, y así surtan efectos en su contra, completos, para la certeza y seguridad de los bienes y derechos inscritos y para la posibilidad de cumplimiento del Derecho en las relaciones en general, en bien de la tranquilidad de las personas" (Martín Castro Marroquín, "Derecho de registro", Porrúa, México, 1962, p. 40 y 41).

Por tal razón, el acto de registro es un acto administrativo: "No se trata de un acto entre particulares de Derecho Privado que quede al arbitrio de los mismos, sino de uno realizado entre los sujetos particulares por una parte y el Estado autoridad por la otra, en el ejercicio de las atribuciones que como autoridad administrativa le competen; en otras palabras, se trata de una relación jurídica necesaria, de Derecho Público, en la cual el Estado interviene, por medio del órgano determinado como autoridad competente, para satisfacer la exigencia pública de hacer valer el derecho derivado del acto o hecho jurídico registrado respecto a personas ajenas al mismo, pero interesadas en sus efectos o consecuencias jurídicas, así como la necesidad de conocer con certeza el estado o situación jurídica legítima y concreta de las personas y de los bienes más importantes ... La intervención gubernamental en este sentido es indispensable para inspirar confianza y dar tranquilidad a todo el mundo por la certeza, seguridad y protección jurídica de lo inscribible, ya inscrito, al tener eficacia y validez dicho acto frente a cualquier persona, incluso el Estado. El ejercicio de las atribuciones que le competen al Estado en su función de reglamentar, fomentar, limitar y vigilar la actividad de los sujetos particulares a este respecto de registrar los derechos jurídicos auténticos y legítimos y, por consecuencia, a las personas titulares o acreedores de esos derechos o bienes cuyos efectos son de interés público y permanente, es también necesario como medida de policía para poder

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

controlar la actividad de los gobernados y coordinar los intereses de índole privada con los de orden público" (ibid., p. 83).

La normativa citada y transcrita al inicio de este pronunciamiento, presupone que la función registral es de naturaleza estatal y, por ello, los diversos registros se centralizan en una dependencia del Ministerio de Justicia."

Esta tesis ha sido reafirmada en los pronunciamientos número C-128-96 de 27 de noviembre de 1996 y número C-167-2001 de 5 de junio de 2001, donde se ha dicho, respectivamente, que:

### "NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL

En punto a la naturaleza jurídica de la función o actividad registral, una doctrina, de corte privatístico, la engloba en los actos de jurisdicción voluntaria o actividad no contenciosa. El propio vocablo de "jurisdicción" es extraño al ámbito en que actúa el funcionario registral.

Por el contrario, la administrativista con preponderancia la considera dentro de los actos administrativos. Siguiendo los autores italianos, el sector mayoritario clasifica los actos de registro o inscripciones, junto a la actividad certificante, de notificación, publicación, etc., dentro de los meros actos administrativos o de conocimiento, en atención a que los efectos jurídicos operan por mandato legal y no por una declaración de voluntad autónoma de la Administración. En ellos, la autoridad administrativa interviene para dar publicidad y certeza a determinadas relaciones de los particulares. En los actos de inscripción, que generalmente tienen efectos declarativos, la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Administración, previa comprobación o verificación valorativa de las condiciones exigidas por el Derecho positivo, anota o inscribe en el Registro, con la forma que éste prevé, ciertos hechos, actos o contratos, documentados en títulos o instrumentos públicos, que deben hacerse constar de modo inequívoco. De ahí que, como ha escrito ZANOBINI, la inscripción presupone el juicio favorable acerca de la concurrencia de requisitos prescritos para que pueda efectuarse válidamente.

Luego, difiere de la simple transcripción o toma de razón.

Otros autores, siempre desde la óptica administrativista, destacan la labor registral como función que emana de un órgano administrativo encargado de un servicio público, el carácter del Instituto registral, etc.

La Procuraduría, en dictamen C-189-96, consideró que "el acto de registro es un acto administrativo", en razón de la intervención del Estado, por medio de sus órganos competentes, para dar publicidad a actos, contratos, estados o situaciones jurídicas de los particulares y producir consecuencias jurídicas frente a terceros. Pronunciamiento que modificó, de manera implícita y en lo conducente, el criterio vertido en el dictamen C-207-92, que calificó la actividad de inscripción de orden técnico, por la "falta de juicio sobre la validez del acto que se registra."

(C-128-96 de 27 de noviembre de 1996).

Y en dictamen C-167-2001 de 5 de junio de 2001, se dijo:

" Todo lo anterior nos lleva a afirmar que, si bien, en principio,

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

y desde el punto de vista del Derecho Administrativo, con fundamento en lo dispuesto en el dictamen C-128-00 de 24 de junio de 1994 y en la Ley General de la Administración Pública, es posible aplicar la teoría de las nulidades a las inscripciones registrales en tanto se consideren actos administrativos, de otra parte, como la regulación básica de esta materia se encuentra en el Código Civil, normativa de carácter privado, se provoca una grave confusión en cuanto a la naturaleza y procedimientos aplicables en esta materia."

Como acto administrativo, la inscripción registral está sometida a las reglas sobre la nulidad de los actos administrativos, en cuanto al fondo y en cuanto al procedimiento para anularlos.

En cuanto al fondo, es importante determinar la gravedad del vicio cuando éste consiste en la carencia del visado municipal a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana. En este sentido, es claro que el visado municipal es un requisito para la inscripción del inmueble respectivo, pues así lo dispone el artículo 34 ibídem, respecto del cual conviene recordar, en lo que interesa, lo siguiente:

" Artículo 34.-

El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

(...) "

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Es decir, no procede la inscripción de documentos sobre fraccionamientos si no tienen el visado municipal del artículo 33 ibídem, con lo cual dicho visado se constituye en un requisito necesario exigido por la Ley para ello. La carencia de tal requisito constituye un vicio del acto registral que acarrea su nulidad, si éste llega a producirse, de conformidad con lo que establece el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, o si el requisito llega a desaparecer, tal y como lo establece el numeral 159 ibídem. Como bien se sabe, un acto viciado es un acto nulo, en forma absoluta o relativa, según la gravedad del vicio. Si el vicio implica la carencia de uno de los elementos constitutivos del acto, o la imperfección de alguno de estos de manera que impida la realización del fin que persigue el acto, su nulidad es absoluta, tal y como lo disponen los artículos 166 y 167 ibídem.

La inexistencia del visado municipal, sea porque nunca se otorgó o porque habiéndose otorgado fue anulado por razones de nulidad absoluta, afecta el motivo del acto registral que es uno de sus elementos constitutivos. El visado municipal es uno de los aspectos de derecho que conforman el motivo del acto con base en el cual se dio la manifestación de voluntad consistente en registrar el documento basado en dicho visado; de allí que su inexistencia afecta dicha manifestación de voluntad al punto de que ésta no se hubiera producido sin el visado. En otras palabras, la inexistencia del visado afecta el motivo como elemento del acto al punto de que este desaparece. De allí que se trate de un vicio que produce la nulidad absoluta del acto registral.

En relación con lo dicho, hay que tener presente que para registrar documentos en los que consten movimientos relativos a inmuebles, es necesario presentar un plano catastrado, según lo dispone el artículo 174 del Código Notarial número 7764 de 17 de abril de 1998, numeral que reformó al artículo 30 de la Ley de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Catastro Nacional número 6545, que establecía esa obligación únicamente para las segregaciones. Se trata, precisamente, del plano catastrado al cual debe ponérsele el visado que establece el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana. Esto quiere decir que el visado municipal del plano catastrado correspondiente, es un requisito indispensable para proceder a la inscripción del documento de que se trate. De allí que su ausencia o inexistencia sea un vicio que afecta el motivo del acto registral, y con ello el contenido (artículos 132, 133 y 166 de la Ley General de la Administración Pública) y produce su nulidad absoluta.

En relación con el procedimiento, si el vicio que aqueja a la inscripción, además de absolutamente nulo, es evidente y manifiesto, lo procedente es aplicar lo dispuesto en el la Ley General de la Administración Pública en su artículo 173.

Este Órgano Consultivo reitera la tesis de la naturaleza administrativa de la inscripción registral con base en los argumentos esgrimidos en los dictámenes C-128-99 y C-167-2001. Esto implica, como ya se ha dicho reiteradamente, que en tanto acto administrativo está sometido al régimen de las nulidades que establece la Ley General de la Administración Pública, artículos 158 y siguientes. Lo cual significa que, desde el punto de vista del procedimiento para declarar la nulidad correspondiente, le son aplicables las reglas del 173 ibídem, cuando la nulidad además de absoluta es evidente y manifiesta, como ocurre cuando el plano de catastrado que ha servido de base para el acto registral del documento donde consta el fraccionamiento, no tiene el respectivo visado municipal.

Ahora bien, lo anterior conlleva a sostener la no aplicación de lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, ni de lo dispuesto por el artículo 90 del Reglamento del Registro Público

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

número 26.771-J.

Si partimos de la consideración de inscripción registral como acto administrativo, habría que señalar que lo que dispone el numeral 474 del Código Civil está tácitamente derogado por la Ley General de la Administración Pública, que es una norma posterior y específica sobre la nulidad de los actos administrativos, en aquella parte en que limita las posibilidades para cancelar inscripciones del registro a que lo disponga una sentencia judicial (providencia ejecutoria, al tenor literal de la norma) o lo acuerden las partes que derivan derechos de la inscripción. Con la entrada en vigencia de la Ley General de la Administración Pública, es necesario armonizar lo que dispone el citado artículo 474 con lo que dispone dicha Ley, en el sentido de que una inscripción se puede cancelar por tres vías: cuando así lo disponga una sentencia judicial (dentro de las que están incluidas las recaídas en un proceso de lesividad); cuando así lo acuerden quienes derivan derechos de la inscripción; y administrativamente cuando la inscripción adolece de una nulidad absoluta, que además es evidente y manifiesta.

Por otra parte, aún cuando una inscripción registral sea anulable administrativamente, no le resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 90 del Reglamento del Registro Público cuando es la propia Administración la que pretende la anulación. Dispone el citado numeral:

" Artículo 90°- Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa."

El artículo 90 citado es una norma reglamentaria que no puede sustraer a la Administración del procedimiento regulado por el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública. En primer lugar, porque la hipótesis fáctica regulada por el citado Reglamento no es la de la anulación, por la propia Administración, de un acto administrativo declaratorio de derechos subjetivos dictado por ella misma. Y, en segundo lugar, porque aunque ello fuese así, por el mayor rango normativo se impone lo dispuesto por de la Ley General de la Administración Pública frente a lo regulado Reglamento comentado (doctrina de la jerárquica normativa contemplada en el artículo 6° de la Ley General de la Administración Pública).

Para la aplicación del procedimiento denominado "gestión administrativa" habría que considerar que la Municipalidad respectiva actúa frente al acto registral como interesada en los términos del artículo 93 del citado Reglamento, el cual establece las condiciones de legitimación activa, de la siguiente forma:

" Artículo 93°- Legitimación para Gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro."

Como parte interesada luego de haber declarado ella misma la nulidad del visado municipal o incoado el respectivo proceso de lesividad, según el caso, sobre la base de que el Registro contiene información anómala por la existencia de un vicio que acarrea la nulidad de la inscripción, la carencia del respectivo visado municipal por haber sido anulado, y de que corresponde a

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

las municipalidades (de allí su condición de parte interesada en el asunto) ejercer el control urbanístico dando o no los visados municipales a los fraccionamientos de terrenos.

Pero tal razonamiento sería un sofisma jurídico que escamotea el tema central consistente en que el acto registral es un acto administrativo y que aunque sea por gestión de la Municipalidad respectiva, que no dictó el acto registral, es la propia Administración (el Ministerio de Justicia como Poder Ejecutivo) la que pretende anular un acto administrativo declaratorio de derechos subjetivos, lo que obliga a seguir el procedimiento establecido en la Ley para ello, con resguardo del debido proceso, que es una garantía constitucional de los administrados.

Por último, y en relación con la hipótesis que analizamos habría que hacer dos precisiones. Una relativa al acto de registro en el Catastro Nacional del plano de agrimensura al cual se le otorgó un visado municipal que luego fue anulado. Y otra en relación con los efectos que sobre el derecho de propiedad tiene la anulación del acto registral del documento donde consta la adquisición de ese derecho

En relación con lo primero, hay que decir que, en principio, le son aplicables los razonamientos hechos respecto a la naturaleza administrativa del acto de inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad. También estamos frente a un acto administrativo sometido al régimen de nulidades de este tipo de actos, en cuanto al fondo y en cuanto al procedimiento para anularlos. Lo que pasa es que, como ya señalamos en otra ocasión, pronunciamiento número OJ-154-2002 de 6 de noviembre de 2002, el visado municipal a que hace referencia el ya citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, no es un requisito para la inscripción catastral del plano de agrimensura correspondiente.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Como ya se señaló en la opinión jurídica citada, de lo que dispone el artículo 34 ibídem se colige que el visado puede otorgarse a planos de agrimensura que no han sido inscritos en el Catastro Nacional, lo que significa que pueden inscribirse en el Catastro planos de agrimensura sin que tengan el visado municipal correspondiente. Esto quiere decir que de la anulación del visado municipal no se sigue necesariamente la anulación en vía administrativa del plano catastral, porque la anulación del visado no implica la nulidad absoluta, evidente y manifiesta de acto de registro en el Catastro, en el tanto el visado no es un requisito para ello. Ahora bien, dicho plano puede ser anulado por las mismas razones que llevaron a anular el visado municipal, esto es, por violación a la normativa urbanística. Si para ello es necesario recurrir a un proceso ordinario de lesividad o si es posible hacerlo administrativamente, depende del carácter de la nulidad, es decir, si esta es absoluta o relativa, y si siendo absoluta es, además, evidente y manifiesta.

La única excepción a lo dicho es lo que establece el artículo 72, b) del Reglamento a la Ley del Catastro en relación con los planos generales de la urbanizaciones, a los cuales deben sujetarse los planos individuales de cada uno de los lotes, en el tanto aquellos (los planos generales) deben contar con el visado municipal respectivo. Señala, en lo que interesa, el numeral citado:

" Del fraccionamiento

ARTICULO 72.-

El Catastro Nacional no inscribirá planos que no se ajusten a las

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

disposiciones de la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos, para lo cual exigirá:

a) (...)

b) Cuando se trate de urbanizaciones, el Catastro Nacional exigirá:

Un plano general firmado de su punto y letra por el ingeniero topógrafo u otro profesional debidamente autorizado por el Colegio de Ingenieros Topógrafos en su calidad de responsable de los trabajos topográficos de la urbanización, visado por el INVU y la respectiva municipalidad que indique: la distribución de los lotes, con su correspondiente numeración y toda la información necesaria que permita en forma clara y concreta el replanteo de cada uno de los lotes de la urbanización. Además debe indicarse el nombre oficial de la urbanización." (La cursiva no es del original).

Pero como puede verse, es una excepción a medias porque en realidad la norma no exige como requisito de inscripción de los planos individuales que cada uno tenga el visado municipal, aunque no deban inscribirse si el plano general no lo tiene.

En relación con lo segundo, la anulación de la inscripción registral de un documento en donde conste la adquisición del derecho de propiedad sobre un terreno, no prejuzga sobre la titularidad del propietario. Ha de recordarse que en nuestro sistema de derecho civil, la inscripción en el registro no tiene efectos constitutivos, sino declarativos, según se desprende de lo que establece el artículo 480 del Código Civil. Dispone este artículo que el dominio se adquiere por el sólo hecho del

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

convenio, independientemente de la tradición y la inscripción registral. Esto quiere decir que la anulación de la inscripción registral del documento donde consta la causa adquisitiva, no implica la pérdida de la condición de propietario, que se mantiene.

Lo que sucede es que la anulación de la inscripción del documento donde consta la adquisición del inmueble y la condición propietario, es uno de las consecuencias producidas por la anulación del visado municipal en el plano correspondiente, que afectan la eficacia de dicho documento. Los ya citados artículo 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana establecen otras consecuencias sobre la eficacia de dichos documentos.

El numeral 33 señala que carecen de eficacia los documentos, públicos o privados, donde consten el fraccionamiento correspondiente, si no tienen razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado. Asimismo, el 34 que dichos documentos son ineficaces para tramitar préstamos, permisos de construcción, provisión de servicios, y otorgamiento de patentes, ante las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública encargadas de esos tramites.

Quien adquirió un inmueble cuya inscripción registral fue anulada, sigue siendo su propietario, aunque el documento respectivo carezca de eficacia frente a terceros, o sea ineficaz en los términos descritos, frente a lo cual le quedan las acciones a que hace referencia el artículo 35 de la Ley de Planificación Urbana, numeral que dispone:

" Artículo 35.-

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Quien haya adquirido por compraventa u otro título oneroso una finca o un derecho real sobre un inmueble, y resulte perjudicado por la ineficacia dicha del acto adquisitivo, podrá demandar la rescisión de éste y la reparación civil consiguiente."

A lo dicho habría que agregar que ante el otorgamiento de un visado municipal en contravención de lo que establece el artículo 33 ibídem, caben las responsabilidades administrativas y civiles al funcionario municipal que lo otorgó, en los términos en que establecen los artículos 199 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública y el artículo 151 del Código Municipal vigente.

Finalmente, en relación al tema de los fraccionamientos hechos con acceso a vías públicas por medio de servidumbres, hay que señalar que lo dicho implica que aquellos visados municipales otorgados a planos de agrimensura donde conste información contraria a lo que dispone el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, ya sea, por ejemplo, donde conste que hay una servidumbre con una longitud mayor a sesenta metros, o que se están segregando más de seis lotes frente a una misma servidumbre, la municipalidad debe, previa declaratoria del carácter lesivo a los intereses públicos, incoar un juicio ordinario de lesividad para anular el acto administrativo de otorgamiento del visado, a menos que la inconformidad con la normativa citada implique la nulidad absoluta del acto de forma tal que ésta sea evidente y manifiesta, caso en el cual podrá anularse en vía administrativa siguiendo el procedimiento del artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública.

Luego, y anulado el visado municipal correspondiente, gestionar ante el Ministerio de Justicia y Gracia la anulación

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

administrativa de los asientos registrales correspondientes a los documentos donde constan los movimientos hechos con base en los planos cuyos visados fueron anulados.

1.

Conclusiones.

1.

Las municipalidades están en el deber de negar el visado a que hace referencia el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana a aquellos planos de agrimensura, referentes a fraccionamientos, que no cumplan la normativa urbanística, lo cual incluye el irrespeto a lo que establece el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones en relación con las servidumbres como acceso a las vías públicas.

2.

La Municipalidad correspondiente no debe otorgar el permiso o licencia de construcción a que hace referencia el numeral 74 de la Ley de Construcciones, si dicha municipalidad no ha otorgado el visado a que hace referencia el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, de conformidad con lo que establece el numeral 34 ibídem.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

3.

En los distritos sujetos a control urbanístico, toda finca resultante de la división de un predio, que sea igual o inferior en cabida a siete mil metros cuadrados, es considerada de interés urbanístico, por lo que siempre es necesario que los respectivos planos de agrimensura, estén catastrados o no, cuenten con el visado municipal que establece el ya citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

4.

El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones establece, en el subtítulo "Parcelas Agrícolas" del citado artículo II.2.1.5, excepciones según que las fincas tenga entre una y cinco hectáreas o siete mil metros y una hectárea. En lo que tiene que ver con lo consultado lo dicho significa que, aunque se trate de parcelas ubicadas en distritos sujetos a control urbanístico, el calificativo de agrícolas las exime del visado que exige el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

5.

Toda parcela resultante de un fraccionamiento, que mida más de cinco hectáreas, está exenta del visado municipal que exige el citado artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

6.

En relación con las servidumbres como acceso a vías públicas rigen las siguientes reglas, cuyo incumplimiento implica que no debe otorgarse el visado municipal al plano de agrimensura correspondiente:

1.

El mínimo de ancho que puede tener una servidumbre es de tres metros, con lo cual se pueden habilitar hasta un máximo de tres lotes. Por cada lote extra hay que agregar un metro más de anchura hasta seis lotes, que es el máximo de lotes que se pueden habilitar por medio de una misma servidumbre.

2.

La longitud máxima de una servidumbre son sesenta metros.

3.

El mínimo de cabida de los lotes resultantes de un fraccionamiento es el que establezca el reglamento de zonificación respectivo. Si no lo hay, entonces el mínimo es el establecido en el artículo III.3 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, según lo que dispone el

artículo II.2.4 ibídem

7.

En aquellos casos en que a un plano de agrimensura, catastrado o no, se le ha dado el visado municipal a pesar de que la información contenida quebranta la normativa urbanística, lo procedente es que la municipalidad lo anule en vía administrativa o por medio de un proceso de lesividad, según la gravedad del vicio que aqueja al acto administrativo de otorgamiento del visado.

8.

Cuando el plano catastrado, y visado por la respectiva municipalidad a pesar de haber sido confeccionado con quebranto de la normativa urbanística, ha dado lugar a la inscripción de un documento en el Registro Público de la Propiedad, el primer paso debe ser la anulación del visado respectivo, ya sea administrativa o judicialmente, para luego proceder a la anulación de la inscripción registral del documento correspondiente.

#### FUENTES CITADAS

- 1 Simplificación de trámites. (Consultado en línea ) el 23 de agosto de 2007 en:<http://www.tramites.go.cr/>
- 2 Simplificación de trámites. (Consultado en línea ) el 23 de agosto de 2007 en:<http://www.tramites.go.cr/>
- 3 Simplificación de trámites. (Consultado en línea ) el 23 de agosto de 2007 en:<http://www.tramites.go.cr/manual/espanol/8/8-3.htm>
- 4 Simplificación de trámites. (Consultado en línea ) el 23 de agosto de 2007 en:<http://www.tramites.go.cr/manual/espanol/8/8-4.htm>
- 5 MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES. (Consultado en línea ) el 23 de agosto de 2007, en:<http://www.mopt.go.cr/ingenier%C3%ADa%20de%20obras%20p%C3%ABlicas.html>
- 6 Simplificación de trámites. (Consultado en línea ) el 23 de agosto de 2007 en:<http://www.tramites.go.cr/manual/espanol/8/8-7.htm>
- 7 Ley N°4240. Ley de Planificación Urbana. Costa Rica, del 15/11/1968.
- 8 Ley N°5395. Ley General de Salud. Costa Rica, del 30/10/1973.
- 9 Ley N°5060. Ley General de Caminos Públicos. Costa Rica, del 22/08/1972.
- 10 Ley N°5150. Ley General de Aviación Civil. Costa Rica, del 14/05/1973.
- 11 Ley N° 7575. Ley Forestal. Costa Rica, del 13/02/1996.
- 12 Ley N° 2726. Ley Constitutiva Instituto Costarricense Acueductos y Alcantarillados. Costa Rica, del 14/04/1961.
- 13 Ley N° 6313. Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del ICE. Costa Rica, del 04/01/1979.
- 14 Ley N° 833. Ley de Construcciones. Costa Rica, del 02/11/1949.
- 15 Ley N° 3663. Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Costa Rica, del 10/01/1966.
- 16 Ley N° 7800. Crea Instituto del Deporte y Recreación (ICODER) y su Régimen Jurídico. Costa Rica, del 30/04/1998.
- 17 Procuraduría General de la República de Costa Rica, .Dictamen N° 069 , del 10/03/2003 .