

Al contestar refiérase
al oficio No. **01876**

08 de febrero 2021.
DCA-0578

Señora
Maribel Monge Ruiz
Directora
AREA DE SALUD DE ABANGARES
mmonger@ccss.sa.cr

Estimada señora:

Asunto: Se brinda autorización al trámite de ampliación y complemento de la autorización para la compra directa de terreno contiguo al área de Salud de Abangares 2020CD-000001-2556, emitida por medio del oficio No. 03946 del 18 de marzo del 2020.

Nos referimos a su oficio No. DM-ASA-318-11-20 con fecha de noviembre de 2020, y recibido en esta Contraloría General de la República el 02 de noviembre del mismo año, mediante el cual solicita la autorización descrita en el asunto.

I. Antecedentes y Justificación de la solicitud

Como razones dadas para justificar la presente solicitud, esa Administración manifiesta lo siguiente:

- Que mediante el oficio No. 03946 del 18 de marzo del 2020, se comunicó la autorización para la compra directa de la finca inscrita al folio real 5-45976-000, descrita en el plano catastrado G-2159961-2019, por un monto máximo de 325 millones de colones.
- Señala que en dicho oficio se estableció en el punto III. De las condiciones bajo las que se otorgaba la autorización la siguiente condición: “ *c. La Administración deberá verificar, de previo a realizar la compraventa que el inmueble a adquirir se encuentra libre de gravámenes, razón por la cual debe verificar que la eficacia del acto de adjudicación se encuentre supeditada a que en el mismo acto donde se realice el traspaso del inmueble, se suscriba la cancelación de la hipoteca.*”
- Respecto a dicha condición indican que surgió una situación, siendo que una vez que se comunicó la autorización, presentaron el expediente ante la Notaría del Estado para la

confección de la escritura pública requerida para la formalización del traspaso del inmueble. Señala que ante el estudio realizado por la notaria, se dio la devolución del expediente sin formalización señalando lo siguiente: *"hasta tanto el propietario actual del bien inmueble sea la sociedad denominada, "URBANIZADORA SANTA TERESITA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-315931", proceda al levantamiento de los gravámenes que pesan sobre el bien inmueble que se pretende adquirir ante el Registro Público."*

- Señala que el día 21 de setiembre del 2020 el Lic. Juan José Echeverría Alfaro, representante de la vendedora, explicó al Lic. Jonathan Bonilla Córdoba, Notario del Estado y Procurador, que resultaba imposible levantar tales servidumbres, dado que eran a favor de terceros y las utilizaban para ingresar desde la calle pública hasta sus propiedades. Atendiendo la gestión del Lic. Echeverría Alfaro, el Notario del Estado remitió el oficio NNE468-2020, de fecha 22 de setiembre de 2020, a la Sra. Mónica Cuellas González, del Área de Gestión Notarial de la CCSS, y en forma expresa, en lo que interesa manifestó: *"Ahora bien, según lo indicado por el representante de la empresa vendedora, existe la imposibilidad de cancelar las servidumbres anotadas en la finca. Así las cosas, se debe valorar técnicamente si existían en su materialidad y si el ejercicio del dominio por parte de la Administración se vería limitado y afectado por el derecho adquirido por terceros, ya que la compra del terreno con algún gravamen de servidumbre, va a depender de la naturaleza de los bienes y de su compatibilidad con el servicio público para lo cual, se requiere. A modo de ejemplo, una servidumbre podría ser necesaria en un bien si es compatible e indispensable para obtener acceso a calle pública por estar enclavado y el único bien que se ajusta a las condiciones establecidas para cumplir con la finalidad propuesta. Por lo anterior, deberá la Administración verificar la realidad material de los gravámenes publicitados y si todas las servidumbres son compatibles e indispensables para cumplir con la finalidad propuesta y si el terreno no tiene acceso a calle pública."*
- Manifiestan que en virtud de dicho criterio, se requirió al Ing. Jorge Alonso Vargas Arguedas, Asesor Regional en Ingeniería Civil en la Región Chorotega, actualizar el criterio técnico emitido, el cual en un nuevo criterio profesional emitido en el oficio ARIM-IC-DRIPSSCH-086-2020 del 27 de setiembre indicó: *"c-La propiedad evaluada, cuyo plano catastro correspondía al momento de la generación del informe de valoración fue el G-7703212002, corresponde geográficamente a la propiedad cuyo plano de catastro G-2159961-2019, pero con modificaciones en su geometría producto de segregaciones realizadas entre la fecha de generación del informe y la actualidad. / d- La existencia o registro de servidumbres de paso no es un factor técnico valorado o de decisión considerado en el análisis técnico de la propiedad, sin embargo, si es un factor que debió ser considerado en el avalúo, el cual no fue realizado por el suscrito. e- La existencia de servidumbres no es por si mismo un factor de rechazo para la propiedad, sin embargo, si debe ser considerado como afecta su existencia en el costo de adquisición de esta, ya que, a criterio del suscrito, no es un área aprovechable para la institución de otra forma que no sea de paso. Se avala técnicamente que se continúe*

con el proceso de adquisición y compra de la propiedad plano G-2159961-2019, no obstante, se le recomienda que haga las consultas al perito valuador de la propiedad con el fin de determinar si su avalúo tomó en consideración la existencia de las servidumbres y la afectación de su valor.”

- Señalan que mediante oficio GIT-4040-2020 del 17 de noviembre de 2020, los ingenieros Sergio Bonilla y Steve Jiménez indican que las servidumbres sí fueron contempladas dentro del avalúo realizado a la propiedad.
- Manifiestan que mediante nota del 28 de setiembre del 2020, la propietaria del inmueble Urbanizadora Santa Teresita S.A., ofreció a la Caja Costarricense del Seguro Social renunciar al cobro del terreno respectivo a las servidumbres de paso, disminuyendo el precio de venta en la suma de ₡12.114.588,10, equivalentes a los 486 metros cuadrados de las servidumbres, dejando el precio de venta en la suma de ₡312.885.411,90 (Trescientos doce millones ochocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos once colones con novena céntimos).
- Señalan que dicho ofrecimiento de la empresa vendedora se hizo para satisfacer la preocupación del Ing. Vargas Arguedas en cuanto al avalúo del inmueble.
- Manifiesta que con el siguiente cuadro se puede evidenciar las servidumbres y el área del terreno que abarcan:

CITAS INSCRIPCION	FINCA DOMINANTE	LONGITUD	AREA TERRENO
2018-165510-01-0002-001	5-226741-000	35 metros	210 metros cuadrados
2018-235319-01-0004-001	5-227786-000	25 metros	210 metros cuadrados
2019-97028-01-0002-001	5-231352-000	47.3 metros	283.8 metros cuadrados
2019-531422-01-0004-001	5-234531-001	33.7 metros	202.2 metros

- Indican que las primeras tres servidumbres, son las ubicadas en el lindero sur de la propiedad y ocupan un mismo terreno, es decir, están superpuestas unas sobre otras. La cuarta servidumbre es independiente y es la que está en el lindero este de la propiedad. Con base en lo anterior, el terreno efectivo utilizado por las servidumbres en total asciende a la suma de 486 metros cuadrados.
- Señala que de la revisión del plano catastrado se aprecia la ubicación de las servidumbre y que las mismas no suponen

Señalan que el Área de Salud de Abangares atraviesa un riesgo para un posible estancamiento

II. Criterio de la División

Se tiene que mediante el oficio No. 03946 del 18 de marzo del 2020, esta División comunicó la autorización al Área de Salud de Abangares, para la compra directa de la finca inscrita al folio real 5-45976-000, descrita en el plano catastrado G-2159961-2019, por un monto máximo de 325 millones de colones, en dicho oficio se indicó como parte de las condiciones a las cuales quedaba sujeta la adquisición lo siguiente:

“(...) c. La Administración deberá verificar, de previo a realizar la compraventa que el inmueble a adquirir se encuentra libre de gravámenes, razón por la cual debe verificar que la eficacia del acto de adjudicación se encuentre supeditada a que en el mismo acto donde se realice el traspaso del inmueble, se suscriba la cancelación de la hipoteca.”

En virtud de lo anterior, una vez presentado el trámite ante la Notaría del Estado para proceder con la inscripción del inmueble se tiene que el expediente fue devuelto sin trámite y que mediante el oficio NNE-468-2020 del 22 de setiembre de 2020, indicaron lo siguiente:

*“(...) Asimismo, deberá solicitarse la aclaración al órgano contralor que emitió la autorización en relación con los gravámenes indicados, ya que la autorización fue clara al indicar que se debe de adquirir **libre de gravámenes.**”*

Al respecto, conviene señalar que se tiene que sobre el inmueble recaen las siguientes servidumbres:

CITAS INSCRIPCION	FINCA DOMINANTE	LONGITUD	AREA TERRENO
2018-165510-01-0002-001	5-226741-000	35 metros	210 metros cuadrados
2018-235319-01-0004-001	5-227786-000	25 metros	210 metros cuadrados
2019-97028-01-0002-001	5-231352-000	47.3 metros	283.8 metros cuadrados
2019-531422-01-0004-001	5-234531-001	33.7 metros	202.2 metros

La Administración mediante el oficio DM-ASA-318-11-20 con fecha de noviembre de 2020 indicó sobre dichas servidumbres lo siguiente:

“Indican que las primeras tres servidumbres, son las ubicadas en el lindero sur de la propiedad y ocupan un mismo terreno, es decir, están superpuestas unas sobre otras. La cuarta servidumbre es independiente y es la que está en el lindero este de la propiedad. Con base en lo anterior, el terreno efectivo utilizado por las servidumbres en total asciende a la suma de 486 metros cuadrados.”

Por lo que, se entiende que si bien se observan cuatro citas de inscripción, tres de ellas están superpuestas, por lo que físicamente en el terreno se puede entender que hay afectación en dos partes del terreno.

Ahora bien, señala el representante legal de la empresa vendedora que dichas servidumbres no pueden ser canceladas en virtud de lo siguiente:

“(...) la CCSS está pretendiendo que como propietarios procedamos a CANCELAR las servidumbres, lo cual es legalmente imposible, dado que no es una decisión unilateral de la propietaria, pues son derechos a favor de terceros. Lo que si es posible, es acreditar desde un punto de vista técnico, que tales servidumbres NO AFECTAN EN NADA EL USO DE LA PROPIEDAD [...]”

En virtud de lo anterior, la Administración mediante el criterio legal No AL-DRIPSSCH-092-2020 del 07 de diciembre de 2020, indica que efectivamente lleva razón el vendedor al indicar que dichas servidumbres no pueden ser canceladas, al indicar:

*“Los lotes segregados, fueron inscritos como fincas independientes, no tenían frente a calle pública, en el mismo acto de la segregación y traspaso se constituyeron servidumbres de paso a favor de los nuevos inmuebles, gracias a los cuales ya esas propiedades perdían la condición de “fundo enclavado”, pues con la servidumbre inscrita a su favor, se les garantiza el ingreso y egreso de la propiedad hacia la red vial del cantón. / Las servidumbres así constituidas e inscritas al amparo de los artículos 370, siguientes y concordantes del Código Civil, particularmente el 381 que define las causas de extinción de las servidumbres, **NINGUNA de las cuales le conceden el derecho de extinción al fondo sirviente.** / “Las servidumbres constituyen un derecho real a favor del fundo dominante. Como derecho real que es, sólo el beneficiario del derecho puede disponer del mismo, artículo 474 del Código Civil, de manera que para URBANIZADORA SANTA TERESITA S.A., resulta legalmente imposible levantar tales servidumbres, ya que las mismas solo “podrían” ser levantadas por los terceros propietarios de los lotes segregados y vendidos, y no por la empresa vendedora. / En resumen el caso en análisis, al ser servidumbres de paso a favor de lotes enclavados, ni siquiera los propietarios de esos lotes podrían levantar las servidumbres, ya que se quedarían sin acceso a la calle pública y ello es prohibido por la Ley de Planificación Urbana, que exige que toda propiedad tenga entra y salida asegurada. [...]Por tanto, las servidumbres se inscribieron en los años 2018 y 2019 y en todos los casos se generaron nuevas fincas, que serían los fondos dominantes. Si se pretendiera eliminar las servidumbres, las nuevas fincas inscritas quedarían sin la posibilidad de ingresar o salir de la propiedad y ello como ya dijimos, **es legalmente imposible.** En algunos casos podría pensarse en buscar otras opciones, que no pareciera ser el caso del estudio, pero aún en el evento de que existieran otras opciones, levantarlas no sería una potestad de Urbanizadora Santa Teresita S.A., que mas bien es la obligada legalmente a mantenerlas, quedando únicamente facultados los beneficiarios, situación que no está al alcance de la empresa vendedora. / **Criterio legal** / Es criterio de esta Asesoría que legalmente imposible, eliminar las servidumbres inscritas sobre la finca del partido de Guanacaste, inscrita al folio real matrícula número 5-45976-000, descrita en el plano de catastro número G-2159961-2019, por lo que se comparte lo indicado*

por el Lic. Juan José Echeverría Alfaro, representante de la empresa Urbanizadora Santa Teresita S.A.” (El resaltado pertenece al original)

Entendiendo esta División, que según lo señalado tanto por el vendedor como por el análisis legal realizado por la Administración, resulta imposible legalmente la realización de la cancelación de las servidumbres que recaen sobre el bien inmueble.

Ahora bien conviene indicar que la Administración como parte de los análisis técnicos realizados indicó sobre dichos gravámenes, mediante el oficio DM-ASA-262-11-19 del 13 de octubre de 2019, lo siguiente:

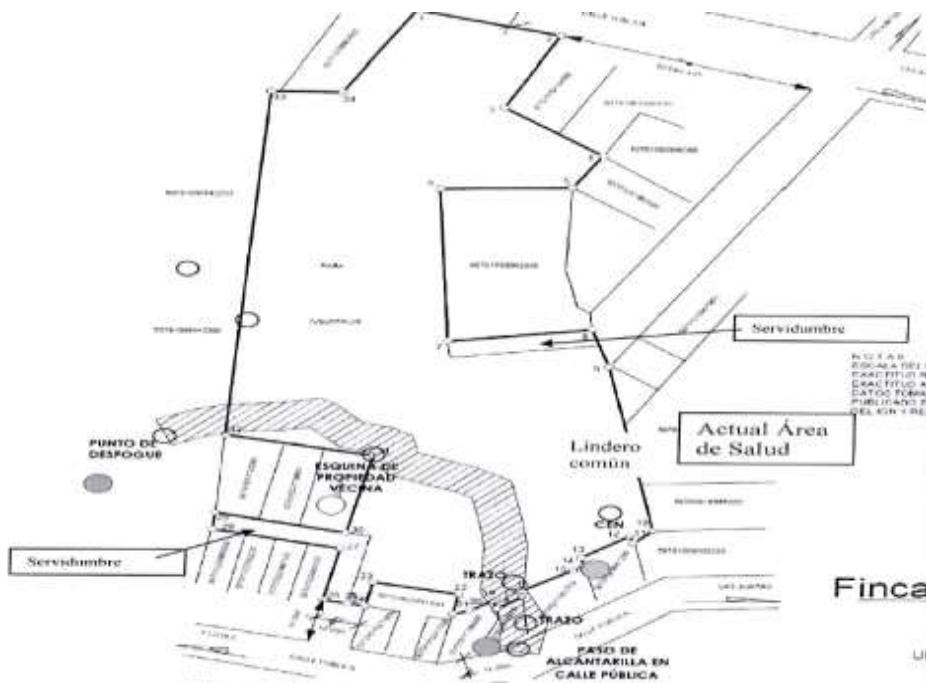


Figura 4. Trazo aproximado zona de protección de quebrada.

“Nótese con vista del plano aportado (y ver diagrama de la página anterior) así como de la ampliación dada por el Ingeniero, **que las dos servidumbres no afectan de manera negativa la utilización del lote a comprar y que su orientación lo que otorga es salida a calles públicas lo cual es beneficioso para el Área de Salud en lo objetivos trazados** (dar salida a calles públicas para ambulancias y pacientes). La proporción de las servidumbres de paso no "corta" el cuerpo de terreno aprovechable (ver mapa) sino que bordea parcialmente dos de los linderos, es decir no "se atraviesan" en el terreno aprovechable para infraestructuras.” (El resaltado no es original).

De igual forma, por medio del oficio ARIM-IC-DRIPSSCH-086-2020 del 27 de setiembre de 2020 se indicó en lo que interesa:

“(...) e- La existencia de servidumbres no es por sí mismo un factor de rechazo para la propiedad (...) Se avala técnicamente que se continúe con el proceso de adquisición y compra de la propiedad con plano de catastro G-2159961-2019 (...)”

Ahora bien, resulta claro de las manifestaciones de la Administración, las cuales son de entera responsabilidad de la misma, que técnicamente las servidumbres que recaen sobre el inmueble no afectan la utilidad propuesta para el inmueble ni causa afectación en el cumplimiento de los objetivos trazados para la adquisición.

Finalmente, siendo que en el oficio ARIM-IC-DRIPSSCH-086-2020 del 27 de setiembre de 2020 se indicó lo siguiente:

“(...) si debe ser considerado como afecta su existencia en el costo de adquisición de esta, ya que, a criterio del suscrito, no es un área aprovechable para la Institución de otra forma que no sea de paso.”

La Administración mediante el oficio GIT-DAI-4040-2020 del 17 de noviembre de 2020 indicó:

“En respuesta a la solicitud realizada mediante el oficio No. DM-ASA-297-11-2020, se reitera que en el avalúo DAI-2837-2019, se utilizó como referencia para el cálculo del valor total del inmueble el área del plano catastrado G-2159961-2019, en el cual se contemplan las dos servidumbres de paso que afectan a la propiedad en cuestión. Sin otro particular, se despide.”

No obstante lo anterior, el propietario del inmueble indicó que se encuentra dispuesto a rebajar del precio ofertado inicialmente el precio correspondiente a las servidumbres, sea por la suma de ¢312.885.411,90 según se aprecia en la promesa de venta emitida el 18 de diciembre de 2020.

De igual forma, consta de la certificación de recursos disponibles número GT-DP-0267-2021, del 22 de enero de 2021, donde se indica que el Área de Salud de Abangares cuenta con un presupuesto reservado y disponible de ¢312.885.411,90, monto que cubre la totalidad del costo que indicó la empresa dueña del inmueble y resulta menor al monto establecido en el avalúo No. DAI-2837-2019, del 21 de octubre de 2019.

De conformidad con todo lo expuesto y considerando las manifestaciones que realizan los funcionarios de esa Administración, lo cual corre bajo su entera responsabilidad, esta División está anuente a otorgar la ampliación y complemento de la autorización para la compra del inmueble solicitado emitido mediante el oficio No. 03946 del 18 de marzo del 2020, puesto que a partir de los diferentes análisis técnicos y legales efectuados por parte de la Administración se concluye que las servidumbres que recaen sobre el inmueble a adquirir no resultan un impedimento o afectación respecto a la satisfacción del interés público que se

pretende, teniéndose por acreditado ante este órgano contralor que con la compra del inmueble descrito se permitirá que el centro de salud cuente con posibilidades de ampliar la infraestructura actual de acuerdo a sus necesidades y a la población a la que se le brindará el servicio.

Por lo cual, se otorga autorización al Área de Salud de Abangares para comprar en forma directa el inmueble inscrito en el Registro Público bajo la matrícula 5-45976-000, plano catastrado G-2159961-2019, ubicado en Las Juntas de Abangares, Guanacaste, a nombre de la empresa Urbanizadora Santa Teresita S.A. por un monto máximo de ₡312.885.411,90.

En ese sentido, se modifica el condicionamiento número III. De las condiciones bajo las que se otorgaba la autorización, para que ahora se lea de la siguiente manera: *“c. El bien inmueble puede ser adquirido con las dos servidumbres de paso, en el tanto la Administración por los criterios vertidos ha señalado que no afectan de manera negativa la utilización del lote a comprar y que su orientación lo que otorga es salida a calles públicas lo cual es beneficioso para el Área de Salud en lo objetivos trazados. (...)”*

Expuesta la modificación anterior, se advierte a la Administración que el resto del contenido de nuestro oficio 03946 del 18 de marzo del 2020 se mantiene incólume.

Atentamente,

Karen Castro Montero
Asistente Técnica

Ana Karen Quesada Solano
Fiscalizadora Asociada

AKQS/KMCM/mtch
NI: 35562, 37430, 39229-2020, 963, 2028-2021
G: 2019004123-3
Expediente: CGR-AUP- 2020007547

