



27 de septiembre del 2011

**DAJ-851-2011**

**MBA**

**José Manuel Ulate Avendaño.**

**ALCALDE MUNICIPAL**

Estimado señor:

En cumplimiento de lo acordado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N°096-2011, referente al desfogue de las aguas de la nueva Escuela José Figueres F, a través de un predio vecino, al respecto le indico:

Como ya se ha indicado en otras oportunidades, mediante el acuerdo en mención, el Órgano Colegiado instruyó a la Administración, para que esta Dirección en coordinación con dicha Cámara y la Presidencia del Concejo, determinen el formato jurídico del acuerdo que pudiera suscribirse entre el Municipio y los propietarios de la finca que se encuentra la costado sur de dicha escuela (4-034988-000), esto con el propósito de que se desfoguen las aguas pluviales por esa propiedad.

Como parte del seguimiento a dicho requerimiento, esta Dirección solicitó al señor Marco Antonio Ruíz Mora Jefe Tributación y Catastro informara sobre los términos de lo acordado con los propietarios del predio vecino a la escuela, a fin de coordinar con las instancias mencionadas el instrumento jurídico correspondiente. Mediante oficio DTC-0391-2011, el señor Ruíz Mora, señaló que la propuesta para el desfogue de las aguas pluviales para esa escuela debería ser elaborada por la Dirección de Operaciones. Por esta razón se le solicitó el criterio a la Ing. Lorelly Marín Mena Directora Operativa, quien indicó, que la solución para desfogar las aguas de la nueva escuela sería con la constitución de una servidumbre pluvial que se debe extender hasta el cauce, en la cual se debe definir el ancho autorizado para la servidumbre. Esto de conformidad con el punto 1, inciso k) del artículo 10 del Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción (Decreto



Ejecutivo N°27967-MP-MIVAH-S-MHC. Dicho reglamento se derogó este año, sin embargo la disposición al que se hace mención se mantiene en el artículo 7, inciso c), punto iii del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, que al respecto señala:

“iii. Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público ó sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando la aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional. **En caso de que el desfogue pluvial requiera pasar por propiedades vecinas para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se presentará el visto bueno del o los colindantes, autenticado por un Notario Público, para el caso de que se establezca una servidumbre pluvial hasta un cauce de dominio público.**” (El destacado no corresponde al original)

Según lo preceptuado por la norma, en caso de que algún proyecto constructivo requiera desfogar sus aguas pluviales a través de predios vecinos, ello debe formalizarse con la constitución de una servidumbre pluvial para lo cual evidentemente se hace necesario el consentimiento de los propietarios de los predios sirvientes.

De acuerdo a lo señalado y con relación al caso que nos ocupa, corresponde al Ministerio de Educación Pública y a la sociedad Inmobiliaria San Juan S.A, concertar los acuerdos necesarios a fin de constituir la servidumbre pluvial, lo anterior en virtud de ser los propietarios respectivos del terreno en el cual se construirá la nueva escuela y del predio colindante (4-034988-000), por el que se pretende desfogar las aguas de la primera.

Conforme a la disposición reglamentaria, la participación de la Municipalidad no estriba en la adopción de los acuerdos tendientes a procurar el desfogue de la nueva escuela, pues como ya se indicó, ello corresponde a los propietarios de los inmuebles vecinos. Lo que si no puede dejar de lado el Municipio, es su papel como planificador y contralor del desarrollo urbano y como supervisor de que las ciudades y demás



poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad y salubridad, entre otras; competencias otorgadas por los ordinales 15 de la Ley de Planificación Urbana N°4240 y 1 y 2 de la Ley de Construcciones N°833.

Así las cosas, se concluye que, es la constitución de una servidumbre pluvial el formato legal por el cual se pueden discurrir las aguas de la nueva escuela José Figueres Ferrer, por el predio vecino 4-034988-000 propiedad de Inmobiliaria San Juan S.A. Para ello los personeros del Ministerio y de la sociedad dicha, deben comparecer ante Notario Público a fin de otorgar la escritura correspondiente.

Cordialmente.

**Licda. María Isabel Sáenz Soto, Msc.**  
**Directora de Asuntos Jurídicos**  
CC/ Archivo