

**CIRCULAR RIM-008-2015**

**DE:** M.Sc. Oscar Rodríguez Sánchez  
DIRECCIÓN REGISTRO INMOBILIARIO

**PARA:** Subdirección Registral, Subdirección Catastral, Coordinación Registral Inmobiliaria, Jefes de Registradores, Registradores, Departamento Legal, Dirección de Regionales, Biblioteca

**ASUNTO:** INSCRIPCIÓN DE BIENES DEL DEMANIO PÚBLICO

**FECHA:** 07 de octubre del 2015

**FIRMA:**



**CONSIDERANDO:**

1.- Que de acuerdo con el artículo 4 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, mediante oficio AMH-1504-2013 del 30 de setiembre del 2013, la Municipalidad de Heredia realiza consulta a la Procuraduría General de la República sobre la posibilidad jurídica de tramitar ante el Registro Nacional, la inscripción de las áreas públicas de una urbanización cuando el desarrollador ha desaparecido como entidad jurídica, y si ese trámite de inscripción se puede realizar con el acuerdo del Concejo Municipal de aceptación de las áreas públicas, esto ante la inexistencia del desarrollador para la firma de la escritura respectiva.

2.- Que mediante oficio C-190-2015 del 23 de julio del 2015, la Procuraduría General de la República resuelve la consulta planteada por la Municipalidad de Heredia, y establece lo siguiente:

- Según el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, los bienes que los urbanizadores deben ceder gratuitamente al uso público, son bienes municipales, de dominio público inalienables, imprescriptibles e inembargables, y su afectación se origina por ley y por acto administrativo; siendo que los entes municipales adquieren el dominio perfecto de los bienes destinados a uso público, por haber operado la cesión obligatoria mediante la afectación legal y por el acto administrativo de aceptación de la urbanización y la inclusión del conjunto de planos, al ser incorporados dichos bienes en el Mapa Oficial.

- Desde el punto de vista registral y por interés público y seguridad en el tráfico inmobiliario, es necesario conciliar la información que existe en la base de datos del Mapa Oficial que llevan las municipalidades y la base de datos del Registro Inmobiliario, bajo el marco de los principios de coordinación administrativa, eficiencia y eficacia de la gestión pública.
- De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, por ser una adquisición *ex lege*, las municipalidades pueden solicitar la inscripción de los bienes de dominio municipal, de forma unilateral, sin la comparecencia del titular registral, ya que el Registro Nacional está obligado a poner último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, ceda al municipio, cuyo destino público de dichos bienes se debe constatar en el Mapa Oficial que al efecto llevan las municipalidades, y éstas efectuarán dichos traspasos ante la Notaría del Estado, por tratarse técnicamente de bienes de dominio público.

3.- Que el Registro Inmobiliario realizará el trámite de inscripción de los bienes que tienen la finalidad de servir al uso público, como vías, parques, facilidades comunales y campos de juegos infantiles, los cuales se encuentran definidos por el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a solicitud unilateral de las municipalidades -sin la comparecencia del titular registral- cuando se trate de fincas individualizadas (no se permitirán inscripciones de lotes sin segregar), cuya rogación se deberá efectuar mediante una escritura pública otorgada ante la Notaría del Estado, y donde el notario deberá dar fe del destino público que tiene el inmueble con vista en el Mapa Oficial que al efecto llevan las municipalidades, y del acuerdo municipal en que se aprueba la cesión gratuita al uso público –por parte del desarrollador- de las distintas áreas de la urbanización y donde se disponga entregar dicho bien al destino público.

**POR TANTO:**

Se le indica a los registradores del Registro Inmobiliario que al calificar los documentos, mediante los cuales se solicita la inscripción de los bienes destinados al uso público y que se encuentran referidos en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a favor de las municipalidades, deberán tomar en cuenta dentro del marco de calificación, lo siguiente:

1. Los bienes objeto de la inscripción deberán ser fincas individualizadas con su respectivo plano, pues no se permitirán inscripciones de lotes sin segregar.

2. La solicitud ante este Registro podrá realizarla de manera unilateral la municipalidad, sin la comparecencia del titular registral, mediante el otorgamiento de una escritura pública dada ante la Notaría del Estado, por tratarse de bienes de dominio público.
3. El notario otorgante de la escritura pública deberá dar fe del destino público que tiene el inmueble y la inclusión de los planos catastrados en el Mapa Oficial que al efecto llevan las municipalidades, y del acuerdo municipal en que se aprueba la cesión gratuita al uso público –por parte del desarrollador- de las distintas áreas de la urbanización y donde se disponga entregar dicho bien al destino público.
4. La propiedad debe estar libre de gravámenes judiciales e hipotecarios por tratarse de bienes de dominio público.
5. Debe solicitarse la modificación de la naturaleza del inmueble cuando lo amerite.