ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LEY DE REFORMA DEL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N.° 9036, DE 11 DE MAYO DE 2012

EXPEDIENTE N.° 21.350

DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME
(10 de noviembre de 2020)

TERCERA LEGISLATURA
(Del 1° de mayo de 2020 al 30 de abril de 2021)

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS
(Del 1° de setiembre de 2020 al 30 de noviembre de 2020)

ÁREA DE COMISIONES LEGIALTIVAS VI
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME

Expediente N.° 21.350

Los suscritos diputados y diputadas miembros de la COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE, ENCARGADA DE ANALIZAR, INVESTIGAR, ESTUDIAR, DICTAMINAR Y VALORAR LAS RECOMENDACIONES PERTINENTES EN RELACIÓN CON LA PROBLEMÁTICA SOCIAL, ECONÓMICA, EMPRESARIAL, AGRÍCOLA, TURÍSTICA, LABORAL Y CULTURAL DE DICHA PROVINCIA. EXPEDIENTE N.° 20936, presentamos el siguiente **DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO** sobre el proyecto **"LEY DE REFORMA DEL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N.° 9036, DE 11 DE MAYO DE 2012"** Expediente Nº 21.350, publicado en La Gaceta Nº 124, Alcance 156 del 03 de julio de 2019, con base en las siguientes consideraciones:

I. ANTECEDENTES.

La iniciativa de ley pretende contribuir más con el desarrollo rural, comunal y agrario del país al extender el derecho de prelación en propiedades que se rematen a las municipalidades del cantón en donde se encuentre el bien inmueble, respetando la prioridad que actualmente le pertenece al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, con el fin de que obtengan dichas fincas lo menos onerosa posible dado que persigue un fin social.

Muchos bancos estatales venden en remate propiedades que pueden ser de gran vocación productiva y a veces por falta de oferentes se les vende a personas privadas a precios muy bajos, de ahí que debe priorizarse la recuperación de esos terrenos.

Cuando se establece el derecho de prelación esto es obligatorio, de manera tal que si el Banco vende un terreno estaría violando el derecho de prelación del Instituto y de los gobiernos locales, y éstos podrían reclamarlo eventualmente, de ahí que los juzgados deberían de velar para que este derecho de prelación se cumpla.

Por tal razón, es prioritario asegurar el cumplimiento de dicha norma a nivel judicial y que la autoridad judicial correspondiente vele para que en todos los remates que se vayan a hacer se incluya como tercero interesado al Inder y a las municipalidades respectivas, con el fin de que estas manifiesten su interés en comprar o no dicha propiedad que se rematará. Sin embargo, también es menester promover más dicho artículo a nivel bancario y asegurar su cumplimiento.

II. GENERALIDADES DEL PROYECTO DE LEY.

Este proyecto de ley fue presentado el 22 de abril de 2019 por iniciativa de la Diputada Mileidy Alvarado Arias.

El 23 de julio de 2019 ingresó al orden del día de la Comisión Especial de la provincia de Guanacaste, encargada de analizar, investigar, estudiar, dictaminar y valorar las recomendaciones pertinentes en relación con la problemática social, económica, empresarial, agrícola, turística, laboral y cultural de dicha provincia. Expediente N.° 20936.

III. CONSULTAS REALIZADAS.

En el trámite del presente proyecto de ley se aprobaron varias mociones para consultarlo a las siguientes instituciones:

- Dirección Nacional de Desarrollo Comunal (DINADECO)
- Procuraduría General de la República (PGR)
- Banco Popular de Desarrollo Comunal.
- Municipalidades del país
- Instituto Nacional de Fomento Cooperativo (INFOCOOP)
- Instituto de Desarrollo Rural (INDER)
- Bancos Estatales

IV. RESPUESTAS RECIBIDAS.

Institución consultada	Criterio
Corte Suprema de Justicia Secretaria General **Oficio: N° SP321-19**	En lo que interesa "(…) *El Poder Judicial tendrá en adelante que acudir al Área Legal y de Registro de la Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (DINADECO) a quien de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto Ejecutivo 26935-G, le corresponde establecer un Registro Público de Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad. A efecto de determinar si en el sitio donde se localiza el bien inmueble con aptitud rural, se encuentra constituida alguna asociación de desarrollo. Esto implicará no solo un costo adicional de tiempo y recursos para la Administración de Justicia, ya de por si sobrecargada. También implicará una tardanza en la solución del caso en concreto.* *Tratándose del Inder y de la Municipalidad del lugar, es posible tenérseles como terceros interesados sin mayores costos; sin embargo, no ocurre lo mismo con las asociaciones de desarrollo, cuya condición jurídica podría no estar actualizada en el Registro.* ***CONCLUSION:*** *1.- La modificación propuesta incide en la organización y el*

	funcionamiento del Poder Judicial, en tanto implica tener que realizar los trámites correspondientes para tener como terceros interesados, al Inder, asociaciones de desarrollo y a la Municipalidad de la localidad, en todos los procesos judiciales, tendientes a sacar a remate bienes con aptitud rural y fomento agrícola. La mayor afectación a la celeridad radica, en tener que acudir al Área Legal y de Registro de la Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (DINADECO) a verificar si se encuentra constituida alguna asociación de desarrollo en dicha localidad para tenerla también como tercera interesada. […]" *El magistrado Suplente Desanti Henderson votó por no acoger el informe de la magistrada Rojas. La magistrada Hernández, los magistrados Castillo, Salazar Alvarado, Araya y el Suplente Chacón Jiménez se abstienen de votar. Se declara acuerdo firme."*
INDER **Fondo de Tierras** **Oficio PE-1039-2019** **04 de octubre del 2019**	En realidad, esta modificación no contiene una afectación directa para el Inder, ya que, seguimos teniendo la opción de compra preferente en primera posición, es decir, que siempre será al Inder a quien deba ofrecerse la propiedad en primera instancia, por lo que, la afectación real es para los bancos o entes públicos que pueden ver retrasada en un tiempo mucho más considerable su derecho de vender libremente la propiedad. Desde un punto de vista jurídico si se aprecia como extraño el incluir beneficios a las Asociaciones de Desarrollo y las Municipalidades dentro de la ley propia del Inder, sin embargo, no es inviable jurídicamente hacerlo. Desde un punto de vista de ejecución de la norma, pareciera que se va a generar una dificultad para los bancos bastante considerable con la oferta a las Asociaciones de Desarrollo, ya que, el Inder es un solo ente y las Municipalidades igualmente es un solo ente pr cantón, sin embargo, en un solo cantón pueden haber muchas Asociaciones de Desarrollo y la norma no establece un orden de prelación de cada una de ellas, ni tampoco, establece si es que el plazo de los 90 días para las Asociaciones de Desarrollo es un plazo común para todas las del Cantón, y tampoco establece que pasa si más de una asociación del cantón se muestra interesada en la propiedad, entonces cual tendría el derecho preferente.

Por último, se introduce un párrafo que indica lo siguiente:

"Con el fin de velar por el cumplimiento del presente artículo, la autoridad judicial correspondiente deberá tener como tercero interesado al Instituto, a las asociaciones de desarrollo y a las municipalidades, para que estás manifiesten su interés en comprar o no la respectiva propiedad"

Nos oponemos a dicho párrafo debido a que el mismo es o podría ser un poco incongruente dentro de la lógica de la norma y por todo lo siguiente:

1. Las tierras que se resuelvan vender y que les aplica el artículo 44 ya pertenecen a los bancos o entes estatales, por lo que, no hay ninguna autoridad judicial competente o proceso judicial pendiente de resolución en el que se pueda tener como tercero interesado a los indicados.

2. El artículo 44 se refiere a inmuebles que el Sistema Bancario y demás entes públicos resuelvan vender, en general, sean estos productos de una adjudicación por un cobro judicial o que hayan sido adquiridos por ellos de cualquier otra forma, por lo que, dicha reforma no sería aplicable a los inmuebles que no han sido adquiridos producto de un cobro judicial.

3. Si dicha reforma se está refiriendo a que el Instituto, las asociaciones de desarrollo y las Municipalidades sean tomados como terceros interesados en el proceso judicial antes de que la propiedad sea rematada y adjudicada al banco o ente estatal con el propósito de que se indique en dicho proceso judicial si tenemos interés en comprar o no la propiedad se presentan los siguientes problemas:

   a. Durante el proceso judicial el inmueble continúa siendo una propiedad privada a la cual ninguno de los posibles interesados tendríamos acceso para realizar ningún tipo de estudio preliminar que nos permita establecer si estamos interesados o no en comprarla.

   b. La propiedad en el remate podría ser adjudicada a un tercero, o bien, podría prosperar alguna de las defensas interpuestas por el deudor o garante que hagan que el proceso judicial termine sin que el acreedor se la adjudique, por lo que, existe una incerteza absoluta si la propiedad va a pasar a ser parte del patrimonio del ente acreedor y, por lo tanto, si en algún momento podrá hacer efectiva la oferta de venta, por lo que, se perdería todos los estudios realizados.

	c. No aporta ningún objetivo el que seamos partes interesadas dentro del proceso judicial, ya que, la indicación dentro del proceso judicial si estamos interesados en comprar el inmueble no surte ningún efecto dentro del proceso, puesto que, el bien va a ser sometido a remate público y es ahí donde los compradores interesados hacen sus ofertas de compra y solo si se la adjudica en firme el ente acreedor (momento en que ya va a haber terminado el proceso judicial) que nos la puede ofrecer y, más bien, genera más trabajo a los asesores legales de la institución *que deberán apersonarse a todos estos procesos cobratorios.* d. Los procesos judiciales de cobro se verían sobrecargados de trabajo y atraso, ya que, deberían notificar a todas las asociaciones de desarrollo del Cantón, así como, a la Municipalidad y el Inder para que en un plazo determinado se apersonen como terceros interesados al proceso. e. Este párrafo genera confusión sobre el plazo de 90 días, ya que, si es dentro del proceso judicial de cobro en el que se indica el interés de compra entonces en qué momento se aplican los 90 días para indicar su interés. ¿Será entonces el juez el que nos de 90 días al Inder primero para indicar si estamos interesados, y si decimos que no entonces se lo pregunta a cada una de las Asociaciones de Desarrollo del Cantón respectivo y si todas dicen que no o no contestan en los 90 días procede el juez a darle 90 días a la Municipalidad? ¿Con que propósito se darían estos plazos dentro del proceso judicial si el bien va a salir a remate público y el ente acreedor no puede aún ofrecerlo a la venta? f. Este párrafo está introduciendo una obligación al Poder Judicial y está modificando el proceso judicial monitorio (cobro judicial), por lo que, para que sea válida la reforma propuesta debe ser consultado al Poder Judicial antes de ser introducido. Por último, parece complicado para el ente dueño de la propiedad conseguir una constancia de cada Asociación de Desarrollo del Cantón de que le fue ofrecida la propiedad y no estuvieron interesados, además de que, por todo lo dicho anteriormente parece muy difícil de implementar lo que propone esta reforma y que se le podría generar un severo daño a los entes públicos que resuelvan vender sus propiedades sometiéndolos a un proceso muy difícil y complicada, además de que, las imprecisiones en la redacción de la reforma propuesta pueden generar la inaplicabilidad de la misma.
Municipalidad de Aserrí 05 de noviembre del 2019 SMA-1823-11-19	En contra
Municipalidad de Atenas MAT-CM-0810-2019 19 de noviembre de 2019	En contra
Municipalidad de Belén Ref. 8535-2019 0 de octubre de 2019	Se limitan únicamente a dar por recibida la consulta.

Municipalidad de Cartago **11 de noviembre de 2019**	Con fundamento en lo expuesto, *en criterio del suscrito*, es *jurídicamente* viable que la Municipalidad de Cartago avale el proyecto de ley No 21.350, "LEY DE REFORMA AL ARTÍCULO 44 DE LA LEY No 9036, DEL 11 DE MAYO DE 2012"
Municipalidad de Goicoechea **SM-2015-19** **01 de octubre de 2019**	**COMISION DE ASUNTOS JURIDICOS** En Sesión Ordinaria Nº 38-19, celebrada el día 30 de setiembre de 2019, Artículo 2° inciso 4), se conoció oficio 20936-204-2019, suscrito por la señora Flor Sánchez Rodríguez, Jefe de Área Comisiones Legislativas VI, Exp. 21.350. **Trasladar dicho oficio a esta Comisión, para estudio y presente dictamen al Concejo.**
Municipalidad de Grecia **SEC-4552-2019** **09 de octubre del 2019**	Se limitan únicamente a dar por recibida la consulta.
Municipalidad de Guatuso **14 de octubre de 2019**	A favor
Municipalidad de Jiménez **Oficio N° SC-1480-2019** **01 de octubre de 2019**	A favor
Municipalidad de Nandayure **Oficio SCM.LC 13-176-2019**	Se limitan únicamente a dar por recibida la consulta.
Municipalidad de Naranjo **10 octubre de 2019** **SM-CONCEJO-781-2019**	"POR UNANIMIDAD EN FIRME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO ACUERDA. Dar un criterio favorable al Expediente 21.350"
MUNICIPALIDAD DE NICOYA **SCMN-1087-0180-2019** **Del 16-10-2019**	**ACUERDO N° 028-0180 - 2019:** EL CONCEJO MUNICIPAL DE NICOYA, REVISADO, ANALIZADO Y DELIBERADO EL INFORME N°ACMN-0086-2019 PRESENTADO POR LA ASESORIA LEGAL DEL CONCEJO MUNICIPAL, REFERENTE A LA SOLICITUD DE CRITERIO AL EXPEDIENTE N°21350 DENOMINADO "**LEY DEREFORMA DEL ARTICULO 44 DE LA LEY N°9036, DEL 11 DE MAYO DE 2012**" AL RESPECTO ESTE CUERPO DELIBERATIVO **APRUEBA** LA RECOMENDACIÓN BRINDADA POR ESTA ASESORIA QUE EN LETRA DICE: No se encuentran objeciones respecto al mismo, pues se considera una iniciativa importante pues pretende extender esta prioridad a las asociaciones de desarrollo y a las municipalidades del país, siempre y cuando el orden de prioridad lo tenga primero el Inder y posteriormente, las asociaciones de desarrollo y los gobiernos locales, con el fin de que obtengan dichas fincas lo menos onerosa posible dado que persigue un fin social. Con el fin de velar por el cumplimiento del presente artículo, la autoridad judicial correspondiente deberá tener como tercero interesado al Instituto, a las asociaciones de desarrollo y a las municipalidades, para que estas manifiesten su interés en comprar o no la respectiva propiedad. **DEFINITIVAMENTE APROBADO** **CON FIRMEZA**

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE QUEPOS **DEPARTAMENTO SECRETARÍA DEL CONCEJO** **Ref.: MQ-CM-1443-19-2016-2020**	"(…) Asunto: Proyecto de Ley Expediente N° 21.350 Quien suscribe, Lic. Lutgardo Bolaños Gómez, en calidad de Director del Departamento Legal de la Municipalidad de Quepos, en atención a la solicitud de opinión jurídica sobre el proyecto de Ley expediente legislativo N° 21.350, relativo a "LEY DE REFORMA AL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N° 9036. DEL 11 DE MAYO DE 2012", el suscrito presenta informe como sigue: 1- Analizado el contenido del proyecto de Ley N0 21.350, no se encuentran elementos que se consideren vicios de legalidad o que lesionen el contenido de nuestra Constitución Política. 2- Tampoco se advienen roces con los principios a la autonomía municipal o elementos que hagan presumir afectación a los intereses de nuestro cantón, por el contrario busca distribuir la riqueza de forma solidaria, y que la ruralidad del país tenga mejores condiciones de vida esto con el fin de contribuir más con el desarrollo rural. 3- Así las cosas, este asesor estima que estamos ante criterios de oportunidad y conveniencia de nuestras autoridades superiores - Concejo Municipal y Alcaldía - que deberán ser valorados para determinar si éstas deciden apoyar o no el proyecto referido. Lic. Lutgardo Bolaños Gómez Director Departamento Legal Municipalidad de Quepos" **ACUERDO NO. 20.: EL CONCEJO ACUERDA**. Dar un voto de apoyo al proyecto de Ley expediente legislativo No. 21.350, relativo "LEY DE REFORMA AL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N° 9036. DEL 11 DE MAYO DE 2012". **Se acuerda lo anterior por unanimidad (cinco votos)".**
Municipalidad de San José **DSM-5257-2019** **20 de noviembre de 2019**	transcritos, esta Corporación Municipal **apoya el presente Proyecto de Ley**, siendo que no existe objeción alguna, pues lo que vendría es, a extender el orden de prelación cuando los bancos del Sistema Bancario Nacional o el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, y las Instituciones del Estado, adquieran fincas "...rurales con aptitud para el desarrollo rural y de fomento agrícola..." y que resuelvan vender vía remate, deberán darle prioridad, al Instituto de Desarrollo Rural, las Asociaciones de Desarrollo Comunal y las Municipalidades. En la actualidad el artículo que se pretende modificar, únicamente señala la prioridad para el Instituto de Desarrollo Rural, por lo tanto, el espíritu de la reforma lo que hace es ser más inclusivo, y permitir la posibilidad a las organizaciones comunales y a las Municipalidades, de acceder de manera directa, en caso de estar interesadas en la adquisición de algún bien inmueble, como los señalados en dicho Proyecto. **SEGUNDO:** Notifíquese a la Asamblea Legislativa." **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

Municipalidad de Turrialba Oficio Nº SM-1065-2019 15 de octubre de 2019	A favor
Municipalidad de San Carlos 10 de octubre de 2019 Oficio MSCCM-SC-1753-2019	A favor

V. INFORME DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS.

A la fecha el Departamento de Servicios Técnicos no ha emitido el informe respectivo, sin embargo, la respuesta recibida por parte de la Corte Suprema de Justicia y de los gobiernos locales nos indican cuales serían las eventuales roces de constitucionalidad en que se estarían incurriendo en el texto base de la presente iniciativa de ley, por lo que se acató con las observaciones establecidas por estas instituciones públicas.

VI. RECOMENDACIÓN FINAL

De conformidad con lo expuesto, y tomando en consideración aspectos técnicos, de oportunidad y conveniencia, los suscritos diputados y diputadas, integrantes de la COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE, ENCARGADA DE ANALIZAR, INVESTIGAR, ESTUDIAR, DICTAMINAR Y VALORAR LAS RECOMENDACIONES PERTINENTES EN RELACIÓN CON LA PROBLEMÁTICA SOCIAL, ECONÓMICA, EMPRESARIAL, AGRÍCOLA, TURÍSTICA, LABORAL Y CULTURAL DE DICHA PROVINCIA. EXPEDIENTE N.° 20936, rendimos el presente DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO sobre el proyecto de ley 21.350 “LEY DE REFORMA DEL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N.° 9036, DE 11 DE MAYO DE 2012” expediente Nº 21.350, y recomendamos al Plenario Legislativo la aprobación del texto sustitutivo de la iniciativa de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY DE REFORMA DEL ARTÍCULO 44 DE LA LEY N.° 9036,
DE 11 DE MAYO DE 2012.**

ARTÍCULO 1- Refórmese el artículo 44 de la Ley N.° 9036, de 11 de mayo de 2012, y se lea de la siguiente manera:

Artículo 44.- Trato preferencial

El Sistema Bancario Nacional, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las instituciones del Estado y los demás entes públicos están obligados a ofrecer, **en el siguiente orden de prioridad, al Instituto de Desarrollo Rural (Inder) y a la municipalidad del cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble**, con preferencia sobre cualesquiera otros compradores, las fincas rurales con aptitud para el desarrollo rural y el fomento agrícola que resuelvan vender. En caso de bienes adquiridos por las citadas instituciones en la ejecución de créditos o por esta, o en pago de obligaciones a su favor, el precio de venta para el Instituto **y para las municipalidades,** estará determinado por el valor de la deuda respectiva más las costas. Si el Instituto **o la municipalidad respectiva** no resuelven su compra dentro de los noventa días siguientes, la entidad oferente podrá vender de acuerdo con sus facultades, pero estas conservarán preferencia para hacer la adquisición en igualdad de circunstancias.

Para que sea inscrita en el Registro de la Propiedad una escritura traslativa de dominio de las condiciones expresadas en el presente artículo, es indispensable presentar constancia del Instituto **y de la municipalidad respectiva**, de haber llenado los requisitos establecidos en los párrafos anteriores.

Rige a partir de su publicación.

DADO EN LA SALA DEL ÁREA DE COMISIONES VI, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

AIDA MARÍA MONTIEL HÉCTOR **MILEIDY ALVARADO ARIAS**

WALTER MUÑOZ CÉSPEDES **MARULIN AZOFEIFA TREJOS**

RODOLFO RODRIGO PEÑA FLORES **WELMER RAMOS GONZÁLEZ**

LUIS ANTONIO AIZA CAMPOS

DIPUTADOS (AS)

Lee: fsr
Confronta: gcg