

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE ASUNTOS MUNICIPALES
Y DESARROLLO LOCAL PARTICIPATIVO**

**AUTORIZACIÓN A LA JUNTA DE EDUCACIÓN DE NARANJO DE
PLATANARES DE PÉREZ ZELEDÓN PARA QUE DONE UN TERRENO
DE SU PROPIEDAD A LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL
DE NARANJO PLATANARES Y SE AFECTE A USO PÚBLICO**

Expediente N.º 23731

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

24 de octubre de 2024

SEGUNDA LEGISLATURA

Del 1º de mayo de 2023 al 30 de abril de 2024

PRIMER PERÍODO SESIONES ORDINARIAS

Del 1º de febrero al 30 de abril de 2024

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS III
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, presentamos el presente dictamen afirmativo de mayoría sobre el expediente N.º 23.731, “AUTORIZACIÓN A LA JUNTA DE EDUCACIÓN DE NARANJO DE PLATANARES DE PÉREZ ZELEDÓN PARA QUE DONE UN TERRENO DE SU PROPIEDAD A LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE NARANJO PLATANARES Y SE AFECTE A USO PÚBLICO.”, presentado a la corriente legislativa por diputados Ariel Robles Barrantes, Carlos Felipe García, David Segura Gamboa, José Nicolás Alvarado, Sonia Rojas Méndez, Johnatan Acuña Soto, Priscilla Vindas Salazar, Rocio Alfaro Molina, Sofia Guillén Pérez y Antonio Ortega Gutiérrez, publicado en el Diario Oficial La Gaceta no. 101, alcance 104, del 7 de junio de 2023, con base en los siguientes aspectos:

A. Resumen del Proyecto

El presente proyecto de ley tiene como objetivo autorizar la donación de una finca propiedad de la Junta de Educación de Naranjo de Platanares, cédula jurídica 3 008 087346, registrada con la matrícula Folio Real N° 1- 242195-000 situada en el distrito 06-Platanares, cantón 19 Pérez Zeledón, de la provincia de San José; a la Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo, Platanares de Pérez Zeledón, cédula jurídica 3 002 684305 debido a que actualmente ahí se encuentra la plaza de la comunidad.

La comunidad de Naranjo de Platanares posee una pequeña escuela que consta de 3 aulas, un salón de actos y un terreno que es utilizado como plaza deportiva, en el que se realizan actividades de educación física por parte de las personas estudiantes, los cuales son propiedad de la Junta de Educación de Naranjo, lo que dificulta que la plaza deportiva pueda ser aprovechada en muchas más actividades de interés comunal, ya que cuenta con una cocina y una refresquería en la que se realizan actividades comunales. Es por ello que este proyecto de ley busca autorizar la donación de la plaza deportiva a la Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo, Platanares de Pérez Zeledón, para que sea esta la que administre dicho bien en favor de su aprovechamiento por toda la comunidad.

De forma que, tanto la Junta de Educación como la Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo, Platanares de Pérez Zeledón, llegan a la alternativa de la donación de lo que hoy se conoce como la plaza. Para estos efectos debe afectarse a ese uso público, de tal manera que la comunidad pueda hacer uso del terreno y desarrollar actividades sin la inseguridad de que sus actividades se vean limitadas por encontrarse sujetas a un permiso específico y para cada caso delimitado por el uso determinado que ya posee registralmente el terreno.

B. Del proceso de consulta

- El día 8 de agosto de 2023, se realizó la asignación a comisión e informe al plenario
- El día 17 de agosto de 2023, se dio recepción del proyecto en Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales, pero se trasladó el 3 de abril a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo e ingresó el proyecto al orden del día de la Comisión.

En las sesión ordinaria de la Comisión, N° 16 del 19 de septiembre de 2023, se acordó consultar el proyecto de ley a las siguientes instituciones y organizaciones:

- Contraloría General de la República.
- Procuraduría General de la República.
- Dirección Nacional de Desarrollo Comunal
- Dirección Regional de Educación de Pérez Zeledón
- Ministerio de Educación Pública
- Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo de Platanares de Pérez Zeledón
- Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares

C. Respuestas recibidas

FECHA	OFICIO	ENTE	RESPUESTA
29 de septiembre, 2023	N° 13454	Contraloría General de la República	Mencionan que la donación del terreno allí descrito resulta importante con el fin de desarrollar actividades e infraestructura de interés comunal por parte de la Asociación de Desarrollo Integral, así como para mantener el desarrollo de actividades para la educación física por parte de las personas estudiantes de la Escuela de Naranjo de Platanares, propósito asignado actualmente -según se refiere- al terreno del cual es titular la Junta de Educación. Al respecto, indican que corresponde a la Asamblea Legislativa, en el marco de sus atribuciones, valorar y ponderar los alcances de la iniciativa en trámite, de

			frente a la finalidad que se trata, procurando el mayor aprovechamiento posible de los recursos públicos en beneficio del interés general, en el marco de nuestro Estado Social y Democrático de Derecho (artículo 50 de la Constitución Política). Sugiere a los señores legisladores que previo a la aprobación del presente proyecto de ley, se cuente con los datos adecuados, pertinentes y confiables que brinden claridad respecto de la naturaleza jurídica y características del bien que será objeto de donación, a efectos de que tomen en consideración las condiciones del mismo, cuya autorización se extendería a la Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares para efectuar el traslado de la titularidad. En el artículo 2 del proyecto, se plantea la necesidad de modificar la naturaleza registral del terreno a donar descrito en el artículo 1 al de “Plaza deportiva y facilidades comunales”, y se afecta a ese uso público. Al respecto, cabe acotar que la redacción del artículo puede resultar más clara, a efectos de reflejar el uso público que tiene en la actualidad y el cambio para un uso de igual forma público que se mantendría con el traslado a la Asociación. Ello por cuanto, si bien es cierto a nivel registral la naturaleza del bien se indica como “terreno para la agricultura”, lo cierto es que el inmueble por sus condiciones -según se ha indicado- ya cuenta con un uso que es de naturaleza pública. Teniendo en cuenta que en dicho artículo 2
--	--	--	--

			plantea que la Asociación dedicará el terreno al desarrollo de actividades e infraestructura de interés comunal; así mismo, se clarifica que la Asociación dedicará el terreno también para el desarrollo de actividades para la educación física por parte de las personas estudiantes de la Escuela de Naranjo de Platanares. De manera que se refleja la voluntad del legislador de mantener el actual uso y adicionar los fines que promoverá la Asociación receptora del inmueble. Por su parte, en el artículo 3, se indica la devolución del terreno a la Junta de Educación, en caso de que no se dedique el inmueble donado al uso antes descrito, señalando que “el terreno volverá de pleno derecho a ser propiedad de la Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares”. Esto último resulta una forma de aseguramiento para el cumplimiento de los fines previstos por el legislador, no obstante, no queda explícita la forma o procedimiento legal para realizar dicha devolución, en caso de ser necesario; aspecto que puede mejorarse, considerando en particular que debiera aplicarse al efecto mecanismos expeditos y claros para ese propósito. En conclusión, con la propuesta denotan que reviste importancia el traspaso del bien inmueble previsto en la propuesta legal, aspecto que resulta de exclusiva valoración por parte del legislador, y en refuerzo de esa ponderación se insta a verificar las condiciones y características del inmueble, a efectos de acreditar que el mismo resulta apto para cumplir los
--	--	--	--

			finés para los cuales pretende destinarse y que no exista impedimento alguno en ese sentido, siendo pertinente para ello, contar con el criterio técnico de las instancias competentes, fundamentalmente las que se encuentran en el ámbito del Ministerio de Educación Pública (MEP).
28 de septiembre, 2023	DREPZ-JEENP-006-2023	Junta Educación Escuela de Naranjo de Platanares de Pérez Zeledón	Hacen de conocimiento, que en la sesión # 20-2023, Artículo 4. La presidenta informa que se recibió un correo el pasado jueves 21 de septiembre, hace mención de la consulta, en la cual se obtuvo una votación de mayoría sobre la consulta del proyecto. Mencionan que aunque el acuerdo fue a favor, dos miembros manifiestan disconformidad, no ven justa la donación, mientras los otros miembros manifiestan que es de bienestar comunal que ese entorno pertenezca a la Asociación de Desarrollo Integral, para que realice las mejoras ya que la junta con los recursos que tiene no puede dar mantenimiento.
2 de octubre, 2023	DRE-PZ-000240-202	Dirección Regional de Educación de Pérez Zeledón	Mencionan que tras la visita al centro educativo y una inspección del terreno, consideran que no es procedente donar la propiedad de la Junta de Educación de la escuela Naranjo debido a que la institución se ubica actualmente en una zona vulnerable, con riesgo de deslizamiento, problemas en sus tanques sépticos, grietas en los pisos, imposibilidad de ampliar la infraestructura por lo angosto del terreno, dificultad para cumplir con los requerimientos de la ley 7600 en infraestructura, entre otros.

			En una eventual reubicación de la escuela por estas situaciones que se mencionan, se necesitaría instalar el centro educativo en el terreno que se pretende donar y éste además reúne condiciones más seguras, favorables y con espacio suficiente para desarrollar un proyecto constructivo con condiciones que respondan a una mejor calidad educativa. Es factible y existe la anuencia de nuestra parte para que las organizaciones comunales como la Asociación de Desarrollo y similares realicen las coordinaciones respectivas con la Junta de Educación para que puedan utilizar el bien inmueble en eventos de índole comunal, siempre y cuando no se afecte el servicio educativo y se cumpla con las condiciones que legalmente se establecen para este tipo de convenios.
31 de octubre, 2023	DM-1491-10-2023	Ministerio de Educación Pública	Consideran que de requerirse la construcción de un salón comunal, se podría considerar la segregación de una razonable porción del terreno para estos fines, esto en el sector suroeste del mismo para no afectar el resto del terreno para futuros proyectos, más recomienda atender las observaciones y recomendaciones brindadas por la instancia técnica.

D. Informe de Servicios Técnicos

El Informe AL-DEST-IJU-296-2024 del 20 de septiembre de 2024 indica:

Lo primero que debe mencionarse sobre este precepto es que, en atención del transitorio II del Decreto Ejecutivo N° 38249-MEP,¹ la entidad autorizada para

¹ Ver en este sentido la interpretación visible en Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, *op. cit.*, punto I.16.2.

donar a la organización beneficiaria tendría que ser el MEP, sin demérito que en el propio proyecto se disponga lo relacionado con el traspaso previo que debe hacerse en favor de este por parte la Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares de Pérez Zeledón.

Sin embargo, llama la atención que se pretende donar todo el bien, que pareciera incluir las aulas y el salón de actos, y no solo el terreno que supuestamente es utilizado como plaza deportiva y que tiene instalaciones de cocina y refresquería. Salvo que la escuela propiamente dicha se encuentre en otro inmueble, que del contexto pareciera no es el caso, este traspaso podría afectar futuras ampliaciones, tanto del centro educativo como de sus instalaciones deportivas.

Lo anterior, a pesar de que el artículo 2 de la propuesta prevé que el terreno pueda ser utilizado para desarrollar actividades de educación física de las personas estudiantes de la Escuela de Naranjo de Platanares, pues a fin de cuentas su administración recaería en la asociación de desarrollo integral beneficiaria, que podría limitar el uso a su conveniencia y oportunidad.

Por lo demás, la información que recoge el articulado sobre la descripción del inmueble, así como la de las cédulas jurídicas de las partes, coincide con la que consta registralmente. El inmueble por donar es un bien de carácter patrimonial, pues, aunque pertenece a una entidad pública, su naturaleza registral de “LOTE 91-181 TERRENO PARA LA AGRICULTURA” no supone una afectación demanial.

En este sentido, el cambio propuesto no tiene objeciones de tipo jurídico. Sin embargo, la afectación del inmueble a uso público sí las tendría, pues, por definición, los bienes del demanio son necesariamente de titularidad pública, ya que es una imposibilidad jurídica que pertenezcan a entidades privadas.

Así las cosas, la propuesta solo se justificaría si se tratara de establecer una limitación de interés social a la propiedad, la cual no se deduce de su redacción actual.

E. Conclusión

Los legisladores respaldamos los criterios técnicos y jurídicos para hacer viable el proyecto, que busca establecer un espacio comunitario para actividades sin limitaciones de permisos y asegurar recursos para su mantenimiento. Es esencial aclarar la naturaleza jurídica del bien y reflejar tanto el uso público actual como el futuro bajo la Asociación.

En cuanto a la cláusula de reversión, se propone que esta se active si surgiera un proyecto para reubicar o construir una nueva escuela, garantizando que el terreno mantenga su uso recreativo sin afectar el servicio educativo. También se enfatiza la necesidad de soluciones para problemas de infraestructura identificados por la Dirección Regional de Educación.

Además, el Decreto N° 38249-MEP establece que la donación debe ser realizada por el MEP, y el proyecto sugiere traspasar todo el bien, incluyendo aulas, lo que podría impactar futuras ampliaciones del centro educativo. No hay objeciones jurídicas al cambio propuesto, pero la propuesta debe justificar mejor la afectación al uso público del inmueble.

En conclusión, aunque no existen objeciones jurídicas al cambio propuesto, la afectación del inmueble para uso público plantea un problema, ya que los bienes de dominio público deben ser de titularidad estatal. Por lo tanto, la propuesta solo se justificaría si estableciera una limitación de interés social sobre la propiedad, aspecto que no queda claro en la redacción actual.

Es importante señalar que el informe de la subcomisión y el texto dictaminado no consideraron el informe de servicios técnicos, dado que este último se emitió después de la presentación del informe de subcomisión. No obstante, se planea corregir las observaciones mediante mociones 137 en el plenario.

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:**

ARTÍCULO 1- Se autoriza a la Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares, cédula jurídica tres- cero-cero-ocho-cero-ocho-siete-tres-cuatro-seis (3 008 087346), para que done a la Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo, Platanares, cédula jurídica tres-cero-cero-dos seis-ocho-cuatro-tres-cero-cinco,(3 002684305) un terreno inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, partido de San José, que se describe así: Folio Real matrícula número uno-dos-cuatro-dos-uno-nueve-cinco cero cero cero (1- 242195-000), cuya naturaleza es de "terreno para la agricultura", situado en el distrito 6-Platanares cantón 19 Pérez Zeledón de la provincia de San José. Colinda al norte con calle con frente de 165.00 metros, al sur con Ulderico Aguilar; al este con calle con frente de 165.00 metros; al oeste con Ulderico Aguilar; y mide cinco mil ciento cincuenta y un metros cuadrados, según el plano catastrado SJ-7061-74.

ARTÍCULO 2- Se modifica la naturaleza registral del terreno donado en el artículo 1, el cual actualmente tiene una naturaleza de "terreno para la agricultura" y se encuentra afectado al uso público, cambiándola por "Plaza deportiva y facilidades comunales" y se afecta a ese nuevo uso público.

La Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo de Platanares dedicará el terreno al desarrollo de actividades e infraestructura de interés comunal, así como para el desarrollo de actividades para la educación física por parte de las personas estudiantes de la Escuela de Naranjo de Platanares

ARTÍCULO 3- La Asociación de Desarrollo Integral de Naranjo de Platanares no podrá traspasar, vender, redestinar, arrendar o gravar, de ninguna forma, el terreno donado, dado los fines públicos que esta donación persigue para los usos descritos en el artículo 2. Si el bien donado deja de cumplir o no continúa con el fin que motivó la donación, deberá retornar a la Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares.

En caso de que el Ministerio de Educación Pública presente un proyecto de desarrollo de infraestructura para el bien donado, con el fin de reubicar la Escuela de Naranjo de Platanares de Pérez Zeledón, el terreno volverá de pleno derecho a ser propiedad de la Junta de Educación de la Escuela de Naranjo de Platanares de Pérez Zeledón.

ARTÍCULO 4- Se autoriza a la Notaría del Estado para que formalice todos los trámites de esta donación mediante la elaboración de la escritura correspondiente, la cual estará exenta del pago de todo tipo de impuestos, tasas o contribuciones. Además, queda facultada expresamente la Notaría del Estado para que actualice y corrija la naturaleza, la situación, la medida, los linderos y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con los datos del inmueble a donar, así como cualquier otro dato registral o notarial que sea necesario para la debida inscripción del documento en el Registro Nacional.

DADO EN LA EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES
LEGISLATIVAS III, EN SAN JOSÉ A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE
OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Ariel Robles Barrantes

Danny Vargas Serrano

Geison Valverde Méndez

Olga Morera Arrieta

Waldo Agüero Sanabria

Diego Vargas Rodríguez

Horacio Alvarado Bogantes

DIPUTADAS Y DIPUTADOS

Parte expositiva: Jessica Paola Ramírez Benavides

Parte dispositiva: Guiselle Hernández Aguilar