

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
COMISIÓN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE HEREDIA EXP 23.129

**AUTORIZACIÓN LEGISLATIVA Y MUTACION DEMANIAL DE FINCAS PROPIEDAD
DE LA MUNICIPALIDAD DE BELEN CON EL FIN DE AMPLIAR EL SALÓN
MULTIUSO DEL RESIDENCIAL BELEN**

Expediente N.º 24.893

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

01 de septiembre de 2025

CUARTA LEGISLATURA

Del 1º de mayo de 2025 al 30 de abril de 2026

PRIMER PERÍODO SESIONES ORDINARIAS

Del 1º de agosto al 31 de octubre de 2025

ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS III
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Especial de la Provincia de Heredia, presentamos el presente dictamen afirmativo de mayoría sobre el expediente N.º 24.893, *“Autorización legislativa y mutación demanial de fincas propiedad de la municipalidad de Belén con el fin de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén”*, presentado a la corriente legislativa por el diputado Horacio Alvarado Bogantes, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º 59, alcance 42 del 27 de marzo de 2025, con base en los siguientes aspectos:

A. Resumen del Proyecto

Se propone autorizar a la Municipalidad de Belén a segregar dos fincas de su propiedad, actualmente destinadas a zona comunal y parque, con el objetivo de intercambiar su afectación jurídica: una pasará a ser parque y la otra zona comunal. Esta mutación demanial permitirá, entre otros fines, la ampliación del salón multiuso del Residencial Belén. Asimismo, el proyecto faculta expresamente a la Notaría del Estado para corregir errores o inconsistencias registrales y así garantizar la adecuada inscripción de la escritura pública correspondiente.

B. Del proceso de consulta

El proyecto de ley le fue consultado a las siguientes instancias: Contraloría General de la República, Procuraduría General de República y la Municipalidad de Belén.

C. Respuestas recibidas

INSTITUCION	CRITERIO
Contraloría General de la RepúblicaFPLN-CM-10-073-2023	La Contraloría considera que el proyecto es viable desde la perspectiva de control y legalidad, siempre que en el trámite legislativo se garantice el cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia y buena gestión pública. La valoración política y final corresponde en exclusiva a la Asamblea Legislativa.
Procuraduría General de	El proyecto de ley resulta procedente desde el punto

la PGR-OJ-121-2025 (PGR)	de vista jurídico, en tanto la figura aplicable es la mutación demanial, por cuanto los inmuebles objeto de la iniciativa permanecen dentro del régimen de dominio público y continúan destinados al interés general.
Municipalidad de Belén Sesión Ordinaria N.º 25-2025	El Concejo Municipal conoció el oficio remitido desde la Asamblea Legislativa (AL-CE23129-0081-2025), donde se les consulta criterio sobre el proyecto de ley. Aprobación unánime: • El Concejo acuerda apoyar el proyecto de ley, señalando la importancia de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén para beneficio de la comunidad. • Se enfatiza que la propuesta atiende necesidades vecinales y que la reposición del área verde se valora positivamente como medida de compensación. Argumentos de apoyo expuestos en sesión: • El salón es un espacio vital para actividades comunales, incluyendo el uso de la terraza y espacios de recreación. • Se resalta que este tipo de proyectos responden a una demanda sentida de los vecinos, reforzando la infraestructura comunal.

D. Informe de Servicios Técnicos

Se hace constar que, al momento de la votación por el fondo del presente proyecto, realizada el 1.º de septiembre, no se contaba aún con el informe jurídico emitido por el Departamento de Servicios Técnicos. Dicho informe fue recibido posteriormente, el 18 de septiembre de 2025, mediante el oficio AL-DEST-IJU-319-2025, por lo que será necesario subsanar las observaciones señaladas mediante mociones vía artículo 137 del Reglamento de la Asamblea Legislativa. A continuación, se detallan las principales observaciones contenidas en dicho análisis:

1. Errores formales en los artículos del proyecto:

• Artículo 1:

- La cédula jurídica de la Municipalidad de Belén tiene un “0” extra.
- Faltan detalles en la descripción de la finca (por ejemplo, la palabra “metros”).
- Error en el número de plano catastrado (se incluyó un “4” de más).
- No debe indicarse que el lote a segregar es “parte” de la finca madre.

- **Artículo 2:**

- Mismo error con la cédula jurídica.
- Discrepancia entre número en letras y número real del plano catastrado.
- Linderos no corresponden al plano 4-23822-2023.
- Igual corrección sobre el uso de “parte” de la finca madre.

- **Artículo 4:**

- Es innecesaria la habilitación a la Notaría del Estado para corregir errores, pues el artículo 75 del Código Notarial ya lo permite.

2. Fondo legal — mutación y uso de áreas verdes:

- El cambio de uso de áreas de parque debe compensarse con otra área equivalente para no violar derechos constitucionales (artículos 21 y 50 de la Constitución).
- La jurisprudencia de la Sala Constitucional establece que no se puede destinar áreas de parque a otros fines sin una compensación adecuada.
- Se fundamenta en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

E. Análisis de Fondo

I. Sobre el Fondo

Los bienes del Estado se clasifican en bienes de dominio público y bienes de dominio privado o patrimoniales. Los primeros, llamados bienes demaniales o dominicales,

están destinados a un servicio de utilidad general o a un uso público, conforme a los artículos 261 y 262 del Código Civil, Ley N ° 30 del 19 de abril de 1885, que establecen:

“ARTÍCULO 261.- Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. / Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quiénes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona”

“ARTÍCULO 262.- Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.”

Por su parte, los bienes patrimoniales, aunque pertenecen al Estado, no están limitados a un uso público y se rigen por el derecho privado, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 261.

El sistema jurídico establece que corresponde a la Asamblea Legislativa decretar los usos públicos de los bienes propios de la Nación, según el artículo 121.14 de la Constitución Política. La afectación de un bien al uso público se realiza mediante ley y manifiesta el poder público sobre su destino, mientras que la desafectación implica quitarle ese uso, incorporándolo al dominio privado, también mediante disposición legislativa.

La mutación demanial ocurre cuando un bien cambia su uso público por otro de la misma naturaleza, manteniéndose bajo titularidad institucional, ya sea del mismo ente o de otro distinto. La Procuraduría General de la República ha señalado que “... la llamada “mutación demanial” (...) es cuando un bien, afecto a un servicio público y destinado a un fin público específico bajo administración de un ente o institución pública, pasa a ser (...) destinado a un fin público específico distinto del anterior, sin dejar de estar afectado, genéricamente hablando, a un servicio o fin público. / El artículo 121, inciso 14) constitucional establece que la desafectación a dominio público de un bien, esto es su enajenación, es una potestad exclusiva del legislador. Esto quiere decir que sólo mediante disposición de ley los bienes demaniales pueden perder su condición de tal, independientemente de la naturaleza jurídica del acto mediante el cual adquirió esa condición.

Este artículo también señala que la afectación a usos públicos de los bienes propios de la Nación, esto es, de los bienes públicos, es una potestad exclusiva del poder legislativo. En principio habría que decir que la norma constitucional impone que la afectación o destinación a un determinado servicio o fin público de un bien público es materia exclusiva de ley, independientemente de la naturaleza o rango del acto o norma jurídica en razón del cual un bien salió del tráfico privado y adquirió la condición de público. (...) / De manera tal, que si por disposición de ley, un bien pasa a formar parte del conjunto de los bienes públicos en calidad de bien dominical, la eventual afectación a un servicio o fin público distinto de aquel señalado por la ley correspondiente sólo puede ser variado por otra disposición legislativa.”

Respecto al cambio de naturaleza de un bien demanial destinado a parque, el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, N ° 4240 de 15 de noviembre de 1968, establece: “Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto...”.

Para modificar el destino de un área de parque no basta con otorgar un beneficio a la comunidad, sino que se requiere una sustitución equivalente que garantice el derecho al disfrute, la salud y un ambiente sano, como lo resguardan los artículos 21 y 50 de la Constitución. Así lo ha señalado la Sala Constitucional en la sentencia N ° 2000-04332: “III.- El artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana dispone que ‘No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior, será aplicada indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juegos infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque servirán para instalar facilidades comunales que en principio proponga el fraccionador u urbanizador...’.

La sola lectura de esa norma permite arribar a la certeza de que el legislador, en desarrollo de la Carta Suprema, ha establecido la obligada existencia de zonas verdes y parques para el disfrute de la comunidad, de ahí que no podría entenderse

que la construcción de lo que la Municipalidad ha llamado una facilidad comunal como el levantamiento de edificios... sea compatible con aquella norma, pues esa interpretación vaciaría el contenido esencial del derecho de los vecinos a disfrutar de una zona verde de esparcimiento... El término “facilidades comunales” no tiene la amplitud que se le quiere implicar... para que las asociaciones interesadas puedan emprender la construcción de edificaciones como las que resultan de su interés, deben sufragar lo que involucra a todos los miembros o vecinos de la localidad que se van a beneficiar con el uso público y general del inmueble- el costo del mismo...”. Por lo tanto, considerando la naturaleza jurídica de las áreas de parque, la desafectación o mutación demanial debe ir acompañada de la definición de otro terreno que reemplace la zona verde afectada, garantizando así los derechos de la comunidad.

II. Sobre el Articulado

El análisis de los artículos 1 y 3, inciso 1, señala que se busca autorizar la segregación de un lote de propiedad de la Municipalidad de Belén, destinado a parque, para cambiar su uso a zona comunal con el fin de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén. Se identifican errores formales en el texto, como un cero de más en la cédula jurídica, la necesidad de incluir la palabra “metros” en la cabida de la finca madre y la corrección del número de plano de agrimensura del lote a segregar, que debería ser 4-23640-2023 salvo que corresponda otro plano. Asimismo, se recuerda que, según el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, todo movimiento requiere un plano de agrimensura inscrito, y que el lote segregado no debe identificarse como “parte” de la finca madre una vez constituido.

En cuanto a los artículos 2 y 3, inciso 2, se pretende autorizar la segregación de un lote de la Municipalidad de Belén, destinado a zona comunal, para cambiar su uso a parque como compensación del área verde que se suprimiría. Se señalan errores similares: un cero de más en la cédula jurídica, discrepancias entre el número en letras y el número del plano catastrado, y linderos del lote que no coinciden con el plano 4-23822-2023. Al igual que en el primer caso, se indica que el lote segregado no debe mencionarse como “parte” de la finca madre. En general, el análisis enfatiza la necesidad de corregir los datos formales y garantizar el cumplimiento de los requisitos legales del Catastro Nacional para que la segregación tenga validez.

F. Conclusiones

La iniciativa busca otorgar a la Municipalidad de Belén la autorización para realizar la segregación de dos propiedades municipales que actualmente están destinadas a uso comunal y de parque. Posteriormente, se propone modificar la naturaleza demanial de las porciones resultantes, de modo que una se destine como parque y la otra como zona comunal. Esta reorganización permitiría ejecutar la ampliación del salón multiuso ubicado en el Residencial Belén.

La porción que pasaría a tener uso de parque se plantea como una medida compensatoria por la reducción de áreas verdes derivada del proyecto, en observancia de la jurisprudencia constitucional aplicable en la materia.

Aunque la decisión sobre la propuesta corresponde a un ámbito discrecional de la administración, en el que deberán considerarse criterios de oportunidad y conveniencia, se estima necesario corregir previamente los errores formales señalados en el presente informe.

Por último, no resulta indispensable incluir una autorización expresa para que la Notaría del Estado subsane eventuales observaciones registrales o complete información requerida por el Registro Nacional, ya que esta facultad está prevista de forma general en la normativa vigente.

G. Recomendaciones

- a. Se recomienda votar a favor de la iniciativa, por los motivos previamente expuestos, para que pueda ser aprobado en el plenario legislativo.
- b. Se recomienda subsanar los errores identificados por servicios técnicos vía mociones 137 una vez la iniciativa llegue al Plenario Legislativo.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

AUTORIZACIÓN LEGISLATIVA Y MUTACIÓN DEMANIAL DE FINCAS PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE BELÉN CON EL FIN DE AMPLIAR EL SALÓN MULTIUSO DEL RESIDENCIAL BELÉN

ARTÍCULO 1-Se autoriza a la Municipalidad de Belén, cédula jurídica número tres-cero uno cuatro- cero cuatro dos cero nueve cero cero (N.º 3-014-042090), a segregar un terreno de la finca madre de su propiedad, inscrita en el folio real de la provincia de Heredia, matrícula número cuatro- uno dos nueve dos cuatro ocho-cero cero cero (N.º 4-129248-000), plano catastrado número H- cero nueve tres ocho cuatro dos cero- uno nueve nueve cero (N.º H-0938420-1990), que se describe: ubicado en el distrito 1º, San Antonio, cantón 7º, Belén, provincia de Heredia, naturaleza: destinado a área de parque; mide siete mil setecientos setenta y ocho con treinta y ocho decímetros cuadrados (7778.38 m²); colinda al norte con Avenida Brasil y área comercial, ambos en parte, al sur con Avenida Argentina y área de reserva en parte, al este con área de reserva de Alberto Alfaro Espinoza y al oeste con calle Las Américas y área comercial de Rodolfo de la Espriella Zeledón, ambos en parte.

El lote autorizado a segregar, en cabeza propia, se describe: es parte de la finca propiedad de la Municipalidad de Belén, inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, partido de Heredia, matrícula de folio real número cuatro- uno dos nueve dos cuatro ocho- cero cero cero (N.º 4-129248-000), ubicado en el distrito 1º, San Antonio, cantón 7º, Belén, de la provincia de Heredia, segregación de terreno que se describe: terreno destinado a parque con un área de setecientos diecisiete metros cuadrados (717m²); colinda al norte con calle pública (Avenida Brasil), al sur con Municipalidad de Belén, al este con Municipalidad de Belén, al oeste con Municipalidad de Belén; plano catastrado N.º H- cuatro dos tres seis cuatro cero- dos mil veintitrés (N.º H-23640-2023).

ARTÍCULO 2-Se autoriza a la Municipalidad de Belén, cédula jurídica número tres-cero uno cuatro- cero cuatro dos cero nueve cero cero (N.º 3-014-042090), a segregar un terreno de la finca madre de su propiedad, inscrita en el folio real de la provincia de Heredia, matrícula número cuatro- uno dos nueve dos cuatro siete-cero cero cero (N.º 4-129247-000), plano catastrado número H- cero nueve tres ocho cuatro dos cero- uno nueve nueve cero (N.º H-0938237-1990), que se describe: ubicado en el distrito 1º, San Antonio, cantón 7º, Belén, provincia de Heredia;

naturaleza: destinado a zona comunal; mide tres mil novecientos setenta metros con setenta y siete decímetros cuadrados (3970.77 m²), colinda al norte con Avenida Chile; área de reserva de Alberto Alfaro Espinoza, todos en parte, al sur con acequia en medio Eduardo Gonzalez Monde, al este con Municipalidad de Belén y Juan Bautista Ugalde Castro, ambos en parte, y al oeste en parte calle Colombia y en parte Bloque O. El lote autorizado a segregar, en cabeza propia, se describe: es parte de la finca propiedad de la Municipalidad de Belén, inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, partido de Heredia, matrícula de folio número cuatro- uno dos nueve dos cuatro siete- cero cero cero (N.º 4-129247-000), ubicado en el distrito 1º, San Antonio, cantón 7º, Belén, de la provincia de Heredia, segregación de terreno que se describe: terreno destinado a zona comunal con un área de setecientos diecisiete metros cuadrados (717 m²); colinda al norte con calle pública, al sur con Municipalidad de Belén, al este con Municipalidad de Belén, al oeste con Municipalidad de Belén, plano catastrado N.º H- dos tres ocho dos dos- dos cero dos tres (N.º H-23822-2023).

ARTÍCULO 3-Realizadas las segregaciones descritas en los artículos 1 y 2, se establece mutación demanial de los siguientes inmuebles propiedad de la Municipalidad de Belén, cédula jurídica número tres- cero uno cuatro- cero cuatro dos cero nueve cero (N.º 3-014-042090):

1- Lote segregado que es parte de la finca propiedad de la Municipalidad de Belén, inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, partido de Heredia, matrícula de folio real número cuatro- uno dos nueve dos cuatro ocho- cero cero cero (N.º 4-129248-000), ubicado en el distrito 1º, San Antonio, cantón 7º, Belén, de la provincia de Heredia, que se describe: terreno con un área de setecientos diecisiete metros cuadrados (717 m²), destinado a parque; colinda al norte con calle pública (Avenida Brasil), al sur con Municipalidad de Belén, al este con Municipalidad de Belén, al oeste con Municipalidad de Belén, plano catastrado N.º H- cuatro dos tres seis cuatro cero- dos cero dos tres (N.º H-423640-2023), inmueble que muta su naturaleza demanial a zona comunal con el fin de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén.

2- Lote segregado que es parte de la finca propiedad de la Municipalidad de Belén, inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad, partido de Heredia, matrícula de folio real número cuatro- uno dos nueve dos cuatro siete- cero cero cero (N.º 4-129247-000), ubicado en el distrito 1º, San Antonio, cantón 7º, Belén, de la provincia de Heredia, que se describe: terreno con un área de setecientos diecisiete metros cuadrados (717 m²), destinado a zona comunal; colinda al norte con calle pública, al

sur con Municipalidad de Belén, al este con Municipalidad de Belén, al oeste con Municipalidad de Belén, plano catastrado N.º H- dos tres ocho dos dos- dos cero dos tres (N.º H-23822-2023); inmueble que muta su naturaleza a parque con el fin de resguardar integralmente el área recreativa de la comunidad.

ARTÍCULO 4-Se faculta expresamente a la Notaría del Estado para que enmiende errores o defectos que eventualmente puede señalar el Registro Público, así como cualquier otro dato registral o notarial que sea necesario para la debida inscripción de los documentos en el Registro Nacional.

Rige a partir de su publicación.

Lee: Ana Ju
Confronta: Mau
Fecha: 13-10-2025

DADO EN LA EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS III,
EN SAN JOSÉ AL PRIMERO DE SEPTIEMBRE DE AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Acuña Soto, Jonathan

Acuña Castro, Ada

Alvarado Bogantes, Horacio

Brown Young, Rosalía

Campos Cruz, Gilberto

Rivera Soto, Kattia

Rojas Guzmán, Pedro

Diputados y Diputadas