



18 de junio de 2025
AL-DEST-IJU-221-2025

Señores (as)
Comisión Permanente Especial de
Juventud, Niñez y Adolescencia
Área II- Sociales
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 24.782

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 24.782**
Proyecto de ley: **DESAFECTACIÓN DEL USO PÚBLICO Y AUTORIZACIÓN PARA QUE SE DONE UN TERRENO PROPIEDAD DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL LICEO CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES DE PÉREZ ZELEDÓN A LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES DE PÉREZ ZELEDÓN, SAN JOSÉ.**

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/lsch 18-6-2025





DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST-IJU-221-2025

INFORME SOBRE EL PROYECTO DE LEY

**DESAFECTACIÓN DEL USO PÚBLICO Y AUTORIZACIÓN PARA QUE SE DONE
UN TERRENO PROPIEDAD DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL LICEO
CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES DE PÉREZ ZELEDÓN A LA ASOCIACIÓN DE
DESARROLLO INTEGRAL DE CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES DE PÉREZ
ZELEDÓN, SAN JOSÉ**

EXPEDIENTE N ° 24.782

INFORME JURÍDICO



AUTORIZADO POR:
FERNANDO LIONEL CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL

18 DE JUNIO DE 2025

TABLA DE CONTENIDO

I.	ANÁLISIS TÉCNICO.....	4
1.	RESUMEN DEL PROYECTO.....	4
2.	ANTECEDENTES	5
3.	VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	5
4.	CONSIDERACIONES GENERALES DE FONDO.....	6
a)	<i>Sobre la autorización legislativa.....</i>	<i>6</i>
b)	<i>Sobre la naturaleza jurídica de las juntas de educación.....</i>	<i>7</i>
c)	<i>Asociaciones de desarrollo comunal.....</i>	<i>8</i>
d)	<i>De los bienes del Estado.....</i>	<i>10</i>
e)	<i>Sobre la donación.....</i>	<i>11</i>
5.	ANÁLISIS DEL ARTICULADO.....	11
a)	<i>Artículo 1.....</i>	<i>11</i>
b)	<i>Artículo 2.....</i>	<i>18</i>
c)	<i>Artículos 3 y 4.....</i>	<i>20</i>
6.	ASPECTOS DE TÉCNICA LEGISLATIVA.....	21
II.	CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES.....	21
III.	ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO.....	23
1.	VOTACIÓN.....	23
2.	DELEGACIÓN.....	23
3.	CONSULTAS.....	23
a)	<i>Obligatoria.....</i>	<i>23</i>
b)	<i>Facultativas.....</i>	<i>23</i>
IV.	FUENTES.....	24





AL-DEST-IJU-221-2025

INFORME JURÍDICO¹

**DESAFECTACIÓN DEL USO PÚBLICO Y AUTORIZACIÓN PARA QUE SE DONE
UN TERRENO PROPIEDAD DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL LICEO
CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES DE PÉREZ ZELEDÓN A LA ASOCIACIÓN DE
DESARROLLO INTEGRAL DE CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES DE PÉREZ
ZELEDÓN, SAN JOSÉ**

EXPEDIENTE N ° 24.782

I. ANÁLISIS TÉCNICO

1. *Resumen del Proyecto*

Se propone desafectar del uso público una propiedad de la Junta Administrativa del Liceo Concepción de Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, para donarla a la Asociación de Desarrollo Integral de Concepción de Daniel Flores de Pérez Zeledón, con el fin de que se realicen *“... proyectos comunales para beneficio de la población.”*

Además, se plantea que, en caso de que se varíe el uso original del inmueble o se disuelva la persona jurídica beneficiaria, el dominio del terreno vuelva a su propietario anterior. La donación se realizaría libre de gravámenes y anotaciones.

Asimismo, se pretende habilitar a la Notaría del Estado para que realice las correcciones necesarias en aras de formalizar la donación y constitución de derechos de servidumbre.

¹ Elaborado por Álex Piedra Sánchez, Asesor Parlamentario; bajo la supervisión de Luis Paulino Mora Lizano, Jefe del Área Hacendaria, y la revisión final y autorización de Fernando Lionel Campos Martínez, Gerente Departamental.



Por último, se busca exonerar el traspaso del pago de derechos, especies fiscales, impuestos nacionales, tasas, contribuciones, timbres y honorarios.

2. Antecedentes ²

Los proyectos tramitados en los siguientes expedientes guardan relación temática con la propuesta bajo examen, a saber:

- Expediente 23.890: DESAFECTACIÓN DEL USO PÚBLICO Y AUTORIZACIÓN PARA QUE SE SEGREGUE Y DONE UN TERRENO PROPIEDAD DE LA JUNTA DE EDUCACIÓN DE SAN MIGUEL DE PEJIBAYE A LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE SAN MIGUEL DE PEJIBAYE. Actualmente Ley N ° 10.505 de 26 de agosto de 2024.
- Expediente 23.731: AUTORIZACIÓN A LA JUNTA DE EDUCACIÓN DE NARANJO DE PLATANARES DE PÉREZ ZELEDÓN PARA QUE SEGREGUE Y DONE UN TERRENO DE SU PROPIEDAD A LA ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE NARANJO PLATANARES Y SE AFECTE A USO PÚBLICO. Actualmente en el orden del día del Plenario.
- Expediente 23.459: AUTORIZACIÓN A LA JUNTA DE EDUCACIÓN DE SAN JOSÉ – JARDÍN DE NIÑOS ARTURO URIEN GALLOSO PARA QUE SEGREGUE Y DONE UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD A LOS ACTUALES POSEEDORES DE LA URBANIZACIÓN BARRIO CORAZÓN DE JESÚS. Actualmente en el orden del día del Plenario.

3. Vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

² Esta sección y la siguiente fueron elaboradas por Wálter Gutierrez Carmona, Asesor Parlamentario, bajo la supervisión de Tonatiuh Solano Herrera, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



El proyecto no se vincula con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas. Por el contrario, podría incidir negativamente en el necesario crecimiento de las instalaciones educativas, como lo ha indicado el Departamento de Infraestructura Educativa (DIE) del Ministerio de Educación Pública (MEP) en otros casos similares.

Lo anterior, a pesar de que la propuesta busca la realización de “... *proyectos comunales para beneficio de la población.*”

4. Consideraciones Generales de Fondo

a) Sobre la autorización legislativa.

Las entidades públicas requieren de una ley para poder disponer gratuitamente de su patrimonio en favor de organizaciones privadas. En este sentido, el artículo 5 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N ° 7428 de 7 de setiembre 1994, indica lo siguiente:

“Artículo 5- Control sobre fondos y actividades privados. Todo otorgamiento de beneficios patrimoniales, gratuito o sin contraprestación alguna, y toda liberación de obligaciones, por los componentes de la Hacienda Pública, en favor de un sujeto privado, deberán darse por ley o de acuerdo con una ley, de conformidad con los principios constitucionales...”

Esto tiene su fundamento en el principio de legalidad, recogido en los artículos 11 de la Carta Política y de la Ley General de la Administración Pública, N ° 6227 de 2 de mayo de 1978, según el cual los entes públicos sólo pueden hacer lo que la ley les permite. De esta forma, para llevar a cabo una donación como la que se pretende, debería emitirse una norma con ese rango que habilite al donante a actuar en ese sentido.

Bajo esta perspectiva, el párrafo primero del artículo 19 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, N ° 3859 de 7 de abril de 1967, actúa como norma habilitante para las donaciones a favor de las asociaciones de desarrollo integral, por lo que, en principio, no sería necesario emitir una ley especial con estos fines, a saber:



“Artículo 19. El Estado, las instituciones autónomas y semiautónomas, las municipalidades y demás entidades públicas, quedan autorizadas para otorgar subvenciones, donar bienes o suministrar servicios de cualquier clase, a estas asociaciones [de desarrollo comunal], como una forma de contribuir al desarrollo de las comunidades y al progreso económico y social del país.”

En el caso de las juntas de educación, dado que, por interpretación registral,³ los bienes inmuebles de estos órganos deben ser registrados a nombre del MEP, sin que sea procedente efectuar ningún otro movimiento antes de cumplir con dicha obligación,⁴ la entidad autorizada para donar debería de ser el ministerio citado, previo traspaso de la propiedad a su nombre.

Por otro lado, podría ser que la donación implicase una desafectación demanial, como ocurre en la circunstancia actual. Si así fuese, sería necesaria la emisión de una ley, ya que este tipo de disposiciones constituyen una atribución exclusiva de la Asamblea Legislativa, de acuerdo con los artículos 121.14 y 124, párrafo primero, constitucionales.

b) Sobre la naturaleza jurídica de las juntas de educación.

Con relación a la naturaleza pública de estos órganos, el dictamen de la Procuraduría General de la República (PGR) C-128-92 de 17 de agosto de ese año, dispuso lo siguiente:

“... si nos atenemos a la verdadera función de las Juntas de Educación dentro de la comunidad, llegamos a la conclusión, que desde el punto de vista teleológico, éstas, lejos de constituirse en corporaciones de carácter municipal o en simples auxiliares de la administración, se constituyen como órganos subordinados al Ministerio de Educación Pública, y las razones para hacer tal afirmación se pueden resumir de la siguiente manera: Si por disposición de los artículos 33 del Código de Educación y 41 de la Ley Fundamental de Educación, el nombramiento de las

³ Ver en este sentido Subdirección Registral del Registro Inmobiliario (marzo de 2025), *Guía de Calificación*, Registro Nacional, punto I.16.2.

⁴ Ver al respecto el artículo 143 y el transitorio II del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, Decreto Ejecutivo N ° 38249-MEP de 10 de febrero de 2014.



Juntas de Educación corresponde a la Municipalidad del Cantón, la injerencia de la Municipalidad en el funcionamiento de éstas, de conformidad con el artículo 4° del Código Municipal se circunscribe a una labor de vigilancia y promoción de obras en los centros educativos que interesen al cantón, mientras que la competencia que ejerce el Ministerio de Educación sobre las Juntas de Educación es más amplia. Según lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley Fundamental de Educación, la actuación de las Juntas de Educación debe sujetarse a la política educativa y al planeamiento de la enseñanza que señale el Consejo Superior de Educación y el Ministerio de Educación Pública, y ello es así, por cuanto corresponde al Ministerio de Educación como órgano del Poder Ejecutivo la función de administrar todos los elementos que integran el ramo de la educación y cultura de todo lo que corresponde a la ejecución de las disposiciones pertinentes del Título Séptimo de la Constitución Política y de la Ley Fundamental de Educación; y es un hecho, que al haber alcanzado la educación de un alto grado de expansión, no pueden sustraerse las Juntas de Educación del proceso educativo nacional, y consecuentemente del proceso de integración de la comunidad y la escuela./ Lo anterior permite afirmar, que las Juntas de Educación como tales, forman parte de la Administración Pública por los fines que persigue, pero subordinadas a la política educativa vigente y a las directrices que emanen del Ministerio de Educación Pública y del Consejo Superior de Educación./ Debe advertirse también, que esta subordinación de las Juntas de Educación al Ministerio del ramo, no se da sólo en cuanto al sistema educativo, sino también en cuanto a su administración, por cuanto corresponde al Ministerio de Educación a través de la Dirección Regional de Enseñanza la aprobación del presupuesto de ingresos y egresos de las Juntas, ello por cuanto a la luz de los artículos 44 y 45 del Reglamento a la Ley Fundamental de Educación los gastos e inversiones de las Juntas de Educación deben estar estrechamente vinculados con los esfuerzos nacionales, regionales e institucionales destinados a la consecución de los objetivos y fines de la educación costarricense, de suerte, que al estar los bienes y recursos de las Juntas afectos al servicio educativo nacional, deben someterse al control de la Auditoría Interna de las Juntas, creada para tal efecto como una dependencia del Ministerio de Educación Pública.”

Ahora bien, por interpretación registral, los bienes inmuebles de las juntas de educación deben ser registrados a nombre del MEP, sin que sea procedente efectuar ningún otro movimiento antes de cumplir con dicha obligación.



Además, de conformidad con el artículo 142 del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, para la donación se requeriría del visto bueno previo de la DIE, que tendría que constar en el expediente legislativo.

c) Asociaciones de desarrollo comunal.

Las asociaciones de desarrollo de la comunidad son organizaciones formales de base constituidas por vecinos que comparten objetivos de mejoramiento económico y social para su localidad y, en general, para su región y país.

Sobre ellas, los artículos 14, 15 y 30 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, N ° 3859 de 7 de abril de 1967, indican a siguiente:

“Artículo 14.- Declárase de interés público la constitución y funcionamiento de asociaciones para el desarrollo de las comunidades, como un medio de estimular a las poblaciones a organizarse para luchar, a la par de los organismos del Estado, por el desarrollo económico y social del país.”

“Artículo 15.- Las comunidades del país que deseen organizarse para realizar actividades de desarrollo integral o específico en su propio beneficio y en beneficio del país, pueden hacerlo en forma de asociaciones distritales, cantonales, regionales, provinciales o nacionales, las cuales se regirán por las disposiciones de la presente ley.”

“Artículo 30.- Cada localidad tiene derecho a inscribir solamente una asociación para el desarrollo integral. Sin embargo, pueden inscribirse una o más asociaciones para el desarrollo de actividades específicas, siempre que tales actividades sean diferentes para cada asociación.”

Con respecto a su naturaleza jurídica, el dictamen de la Procuraduría General de la República C-336-2011 de 23 de diciembre de 2011 señala lo siguiente:

“... las asociaciones de desarrollo comunal, en sus distintas modalidades (integral y específico), son entidades regidas por el derecho privado. A pesar de ser organizaciones cuya constitución y funcionamiento ha sido declarada de interés público, ello no les da ese carácter y, en consecuencia, no se encuentran sujetas al régimen de derecho público propio de las entidades públicas. Y así lo han reconocido tanto la Procuraduría General de la República como la Sala Constitucional, en diferentes oportunidades. Por ejemplo, la Procuraduría, en el



Dictamen C-104-93, de 4 de agosto de 1993, en lo que interesa, indicó: / "El legislador concibió a este tipo de asociaciones como un medio de estimular a las comunidades para luchar, a la par de los organismos del Estado, por el desarrollo económico y social del país (artículo 14 de la Ley N° 3859). / Lo anterior significa que en la idea que imperó en la gestación legal de tales asociaciones, se tuvo siempre presente que dichas organizaciones comunales guardarían en todo momento su naturaleza jurídica de personas jurídicas particulares, sea, sometidas al régimen de derecho privado, siendo por lo tanto distintas y separadas y por ende no sometidas al régimen de derecho público propio de la Administración Pública. [...] Nótese entonces, reiterando lo expresado líneas atrás, que la idea fundamental que dio origen a estas organizaciones sociales comunales, fue la de que se constituyeran como sujetos o personas jurídicas privadas, con una serie de objetivos y fines comunales de bienestar general, que si bien vendrían a coadyuvar, colaborar y realizar esfuerzos conjuntamente con el Estado y demás órganos o entes públicos, para la prosecución de los fines expresados, no les serían aplicables por ello las disposiciones y régimen de derecho público propio de la Administración Pública." En similar sentido similar pueden consultarse los pronunciamientos C-113-93, del 25 de agosto de 1993; C-117-97, del 30 de junio de 1997; C-014-99, del 15 de enero de 1999; C-111-99, del 2 de junio de 1999; OJ.-172-2004, del 13 de diciembre del 2004; y C-052-2005, del 8 de febrero del 2005. / Igualmente, la Sala Constitucional ha reconocido la naturaleza privada de las asociaciones de desarrollo de la comunidad y al efecto pueden consultarse, entre otras, las sentencias número 3393-1992, 6228-1996, 2222-1998, 714-2001, 12187-2001 y 1057-2003."

d) De los bienes del Estado.

Los bienes del Estado pueden clasificarse en bienes de dominio público y bienes de dominio privado o patrimoniales. Los primeros son llamados bienes demaniales o dominicales y están destinados a un servicio de utilidad general o a un uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 261 y 262 del Código Civil, Ley N ° 30 del 19 de abril de 1885, que al respecto señalan lo siguiente:

"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."*

Los bienes de dominio privado se conocen como bienes patrimoniales y, aunque pertenecen a la institucionalidad pública, no concurren en ellos la afectación a un uso o servicio público. Por ello, están sujetos al régimen de derecho privado, de conformidad con lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 261 del Código Civil.

Nuestro sistema jurídico, en el artículo 121.14 de la Constitución Política, establece que le corresponde a la Asamblea Legislativa decretar los usos públicos de los bienes propios de la Nación. La afectación o la desvinculación del uso público se realiza mediante el procedimiento de formación de la ley y es una manifestación de poder público respecto del destino y uso del bien.

e) Sobre la donación.

La figura de la donación es un contrato traslativo de dominio gratuito, mediante el cual se cumple con el fin de traspasar un bien al donatario, de conformidad con los artículos 1393 y siguientes del Código Civil.

Ahora bien, para que se constituya la enajenación del bien, el ente público autorizado para el traspaso deberá materializar su voluntad en ese sentido, mediante la formalidad que corresponda, que en este caso incluye el traspaso previo al MEP para su posterior donación, en atención del transitorio II del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas.

De igual manera, el traspaso gratuito no se configura hasta que sea aceptado por el donatario, en este caso por la asociación de desarrollo beneficiaria, en acatamiento del artículo 1399 del Código Civil.

5. Análisis del Articulado

a) Artículo 1.

Plantea desafectar de su uso público un bien propiedad de la Junta Administrativa del Liceo Concepción de Daniel Flores, Pérez Zeledón.



Si bien la naturaleza de “TERRENO DE AGRICULTURA Y MONTAÑA” no pareciera evocar una vinculación al demanio del inmueble, al ser propiedad de una junta de educación, este estaría por su propia esencia afecto al dominio público. Al respecto, la sentencia de la Sala Constitucional N ° 2562-91 de las nueve horas treinta y cinco minutos del veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y uno, indicó lo siguiente:

“III._ Los bienes adquiridos por (...) las Juntas de Educación o Administrativas para dedicarlos a la educación pública, son por propia naturaleza, bienes de dominio público y sometidos a un régimen especial, en razón de los fines que deben cumplir. La desaparición del Colegio o Escuela, como en el caso concreto, implica que el Estado recupera la administración directa de los inmuebles y puede disponer de ellos en la forma que mejor cumpla los fines esenciales a que está dirigidos.”

Adicionalmente, en atención del transitorio II del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, si bien la entidad llamada a realizar la donación en favor de la beneficiaria final es el MEP, con anterioridad debe recibir el inmueble de la junta de educación que actualmente es propietaria registral, sin demérito que en el propio proyecto prevea lo pertinente con respecto a este traslado previo.

Además, no debe pasar inadvertida la necesidad de contar con el criterio de la DIE, que debe constar en el expediente legislativo, antes de poder realizar la donación final pretendida. Lo anterior, en atención del artículo 142 del Decreto Ejecutivo N ° 38249-MEP.

Con relación a la descripción de la finca, la información consignada en el texto coincide a grandes rasgos con la que consta registralmente, con las salvedades que se dirán. Lo anterior según se colige de la siguiente certificación:



04/06/2025

REPÚBLICA DE COSTA RICA

12:32

REGISTRO NACIONAL

PARTIDO DE SAN JOSE

CERTIFICA LITERALMENTE:

MATRÍCULA 00253870 000

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA Y MONTAÑA
SITUADA EN DISTRITO 03 DANIEL FLORES CANTÓN 19 PEREZ ZELEDON DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE
LINDEROS:
NORTE: CALLE PUBLICA Y ALVARO SANABRIA MORA
SUR: WILLIAM FALLAS FALLAS, ALVARO SANABRIA, ASOCIACION DE DESARROLLO Y PLAZA DE DEPORTES
ESTE: JOSE LUIS ROBLES, ERNESTO VARGAS Y OLIVIER ARAYA
OESTE: CALLE PUBLICA Y WILLIAM FALLAS FALLAS

MIDE: DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CON CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSE NÚMERO 00253870 Y ADEMÁS PROVIENE DE 2558-247-001

PROPIETARIO:
JUNTA DE EDUCACION DE LA TELESECUNDARIA DE CONCEPCION DE DANIEL FLORES
CÉDULA JURÍDICA: 3-008-314839
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL QUINIENTOS COLONES
DUEÑO: DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0522-00017466-01
FORMA DE PAGO: RECIBIDOS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-08-2003

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: **NO HAY**

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**

GRAVÁMENES O AFECTACIONES: **NO HAY**

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME EL ARTÍCULO 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE CURRIDABAT A LAS 12:32:01 HORAS DEL 4 DE JUNIO DE 2025

***** A D V E R T E N C I A *****
***** ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO *****
***** CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA *****
***** Ú L T I M A L Í N E A *****

LUIS FERNANDO ROJAS ROJAS (FIRMA) Firmado digitalmente por LUIS FERNANDO ROJAS ROJAS (FIRMA) Fecha: 2025.06.04 12:34:36 -05'00'
*****SELLO*****LUIS FERNANDO ROJAS ROJAS
*****CERTIFICADOR*****

Sin embargo, la medida correcta del inmueble asciende a “*DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CON CUARENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS*” y no como por error se consigna en el articulado.

Además, la denominación del propietario que consta en el Registro Inmobiliario no coincide con la que se consigna en el Registro de Personas Jurídicas, si bien su cédula jurídica sí se ajusta en ambos casos, a saber:



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE NUMERO DE CEDULA JURIDICA/CONSECUTIVO IDENTIFICADOR
NUMERO DE CERTIFICACION: *-6772867-2025*-*

Pagina 1 de1

A LA ENTIDAD JURIDICA DENOMINADA: JUNTA ADMINISTRATIVA DEL LICEO CONCEPCIÓN DE DANIEL FLORES ,
PÉREZ ZELEDÓN

LE CORRESPONDE EL NUMERO DE CEDULA JURIDICA O CONSECUTIVO IDENTIFICADOR: *3-008-314839*

ESTA ASIGNACION DE NUMERO TIENE UNA VIGENCIA INDEFINIDA, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL
DECRETO EJECUTIVO No. 34691-J DEL 19 DE AGOSTO DEL 2008 Y EL CRITERIO REGISTRAL DE LA DIRECCION
GENERAL DEL REGISTRO NACIONAL No. D.G.R.N. 001-2008.

LA PRESENTE CERTIFICACION CONSTITUYE DOCUMENTO PUBLICO CONFORME LO ESTABLECE EL ARTICULO 45.2 DEL
CODIGO PROCESAL CIVIL.

- DADO EN EL REGISTRO NACIONAL, A LAS 12 HORAS 25 MINUTOS Y 54 SEGUNDOS, DEL 4 DE JUNIO DEL 2025 -

LUIS FERNANDO
ROJAS ROJAS
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
LUIS FERNANDO ROJAS
ROJAS (FIRMA)
Fecha: 2025.06.04
12:32:50 -06'00'

FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO.
LUIS FERNANDO ROJAS ROJAS

NULA SIN LOS TIMBRES DE LEY CANCELADOS EN SOLICITUD ADJUNTA Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

Así las cosas, la Notaría del Estado, a la hora de formalizar la escritura, deberá hacer la corrección pertinente, dando fe de que se trata de la misma entidad, con vista en los asientos registrales atinentes.

Por su parte, el plano catastrado aludido, el SJ-O839938-2003, se encuentra cancelado, lo cual haría la desafectación y posterior donación inviables, no solo por la exigencia de contar con un plano de agrimensura inscrito para poder hacer cualquier movimiento registral sobre un terreno, salvo excepciones que no aplican al caso, en atención del artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, N ° 6545 de 25 de marzo de 1981, sino por la imposibilidad de identificar el bien que se desvincularía del uso público para luego enajenarlo, impidiéndose la correcta formación de la voluntad legislativa.

Lo anterior, según se aprecia de la siguiente documentación:



Registro Inmobiliario - Subdirección Catastral
Área Catastral Registral
Sistema de Información de Planos (SIP)

REPORTE DE ANOTACIONES

PRESENTACION: 1-1088424-C / PLANO: 1-839938-2003

***** ANOTACIONES CATASTRALES *****

FLUJO	FASE	ACTIVA	PLANO	FECHA	USUARIO
SI	1-839938-2003	18/05/2022 14:29:26	EPCATASTRO		
*** PLANO CANCELADO EL 18/05/2022 14:29:26 - TRANSITORIO IV Id Anotación: -2009928300					
PRESENTACION DE PLANOS	DIGITACION	NO	1-839938-2003	26/03/2025 08:28:21	WS_SIP
*** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 2025-24898 Id Anotación: -1921264312					
PRESENTACION DE PLANOS	CALIFICACION	NO	1-839938-2003	23/04/2025 11:17:24	VACHAV
*** SE ELIMINO PLANO A MODIFICAR DE LA PRESENTACION 2025-24898 Id Anotación: -1919541145 - Id Levantamiento: -1921264312					
PRESENTACION DE PLANOS	DIGITACION	NO	1-839938-2003	28/04/2025 08:34:47	WS_SIP
*** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 2025-24898 Id Anotación: -1919194362					
PRESENTACION DE PLANOS	ENTREGADO	NO	1-839938-2003	06/05/2025 14:00:07	EPCATASTRO_USR
*** LEVANTA ANOTACION POR INSCRIPCION DE LA PRESENTACION 2025-24898 Id Anotación: -1918499824 - Id Levantamiento: -1919194362					
PRESENTACION DE PLANOS	DIGITACION	SI	1-839938-2003	23/05/2025 08:17:33	WS_SIP
*** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 2025-38542 Id Anotación: -1916553368					

***** ANOTACIONES REGISTRALES PENDIENTES *****

*** NO TIENE ANOTACIONES REGISTRALES PENDIENTES ***

*** ULTIMA LINEA ***



Registro Inmobiliario - Subdirección Catastral
Área Catastral Registral
Sistema de Información de Planos (SIP)

REPORTE DE ANOTACIONES

PRESENTACION: 1-1088424-C / PLANO: 1-839938-2003

EL REGISTRO INMOBILIARIO ADVIERTE QUE LAS ANOTACIONES
REGISTRALES ANTES DEL 25 DE MAYO DEL 2011
NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADAS POR ESTE MEDIO.

CERTIFICO CON VISTA EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PLANOS QUE AL EFECTO LLEVA LA SUB-
DIRECCIÓN CATASTRAL DEL REGISTRO INMOBILIARIO, EL PLANO SE ENCUENTRA: CANCELADO CONSTA
EN EL REPORTE DE ANOTACIONES ADJUNTO. SE EXPIDE EN EL REGISTRO NACIONAL EL 04/06/2025 12:28:30.
NULA SIN LA FIRMA DEL CERTIFICADOR.

LUIS FERNANDO Formato digitalizado por LUIS
ROJAS ROJAS (FIRMA) Fecha: 2025-06-04 12:28:30

LUIS ROJAS ROJAS



b) Artículo 2.

Plantea autorizar a la Junta Administrativa del Liceo Concepción de Daniel Flores, Pérez Zeledón, para que done el terreno desafectado en el artículo 1 en favor de la Asociación de Desarrollo Integral de Concepción de Daniel Flores de Pérez Zeledón, a fin de que se realicen *“... proyectos comunales para beneficio de la población.”*

Independientemente de que, como ha quedado establecido, la entidad autorizada a donar debería ser el MEP, la falta de definición del inmueble a ser enajenado, y particularmente su individualización con base en un plano catastrado, haría inviable la propuesta, por las razones expuestas en el numeral anterior.

Por otro lado, la norma pretende que, en *“... caso de que se varíe el uso original del inmueble o se disuelva la persona jurídica beneficiaria...”*, el terreno vuelva al dominio de su anterior propietario.

A pesar de que el artículo 1396 del Código Civil prohíbe las donaciones con cláusulas de reversión, la PGR, a partir de su opinión jurídica OJ-096-2007 de 26 de septiembre de ese año, ha sostenido lo contrario cuando se trata de bienes públicos, justificándose en la especial tutela que estos deben recibir, a saber:

“... esa norma legal [artículo 1396 del Código Civil] (...) rige primordialmente las relaciones contractuales privadas, en tratándose de fondos públicos, definición en la que están comprendidos los bienes públicos, conforme al artículo 9 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República (No. 7428 de 07 de setiembre de 1994), es totalmente viable que el legislador, mediante norma especial prevaleciente ante la norma general del Código Civil, establezca cláusulas de reversión...”

Ahora bien, en atención al numeral 292 del Código Civil, las limitaciones a la libre disposición de los bienes se circunscriben a los traspasos a título gratuito, como el presente, y nunca podrían superar el plazo de diez años, luego de los cuales la donataria estaría en capacidad de actuar a su voluntad, dentro del marco jurídico que le resultase aplicable.



De esta forma, si lo que se pretendiese es que estas restricciones superasen dicho término, lo que habría que constituir sería una limitación de interés social, en los términos del párrafo final del artículo 45 de la Constitución Política. Esto supondría que, para su aprobación, se requiriese de una indicación expresa en ese sentido y de una votación de, al menos, dos tercios del total de los miembros de la Asamblea Legislativa.

No obstante lo dicho, la ambigüedad del destino que se propone para el inmueble, que se pretende no varíe con respecto al uso original que actualmente es de “*TERRENO DE AGRICULTURA Y MONTAÑA*”, aunque con la exigencia de que se realicen “... *proyectos comunales para beneficio de la población...*”, haría difícil, e incluso arbitrario, discernir una eventual transgresión a la norma, lo cual es contrario al principio de seguridad jurídica y podría ser incluso violatorio del derecho a la propiedad privada de la beneficiaria.

En otro orden de ideas, el artículo 40 de la Ley sobre Desarrollo de la Comunidad prevé lo relacionado con el destino de los bienes de una asociación integral que llegara a disolverse, a saber:

“Artículo 40.- En caso de disolución, los bienes pertenecientes a una asociación serán administrados por la Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad, hasta tanto ésta no proceda a reorganizar la antigua asociación o a promover la creación de una que la sustituya. / DINADECO dedicará el producto de la administración de los mencionados bienes a la publicación de un órgano informativo de las organizaciones de desarrollo comunal, excepto en los casos en que los bienes, por norma o por contratación especial estén afectos a un determinado destino.”

En este caso, se estaría promoviendo una derogatoria singular de esta norma para el caso de este específico bien de la asociación de desarrollo beneficiaria, lo cual contraría el principio constitucional de seguridad jurídica.



Finalmente, respecto a la denominación y cédula jurídica de la beneficiaria, su nombre correcto sería *“ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE CONCEPCIÓN DE DANIEL DE FLORES DE PÉREZ ZELEDÓN”*, y no como por error se consigna en el articulado. Lo anterior, según se colige de la siguiente documentación:

CEDULA JURÍDICA:	3-002-087313
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL DE CONCEPCION DE DANIEL FLORES DE PEREZ ZELEDON
ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD:	ASIGNACION DE CEDULA JURIDICA

Emitido: 09-06-2025 a las 15:18



DIRECCIÓN NACIONAL
DE DESARROLLO DE
LA COMUNIDAD

GOBIERNO
DE COSTA RICA

DIRECCIÓN NACIONAL DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD

Dirección Legal y de Registro

Teléfono 2528 4000

CERTIFICACION DE PERSONERIA JURIDICA

Que según el Registro Público de Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad que al efecto lleva esta Dirección Legal y de Registro, bajo el Tomo: 8, Folio: 208, Asiento: 13137 se encuentra inscrita y vigente la organización denominada: ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE CONCEPCION DE DANIEL FLORES DE PEREZ ZELEDON, código de registro número: 1650 del Cantón SAN JOSE-PEREZ ZELEDON, de conformidad con el artículo 16 de la Ley No. 3859, Sobre el Desarrollo de la Comunidad, Constituida el día: 24/8/1986.

Que la representación judicial y extrajudicial, con facultades de apoderado general corresponden a su Presidente(a): GEINER SALAZAR VINDAS, cédula número 107360617, registrado bajo el Tomo: 158, Folio: 6, Asiento: 69608.

También se encuentran inscritos los siguientes miembros:

Vicepresidente	FRANCISCO FALLAS UREÑA	105770252
Tesorero	CARLOS ALBERTO MORA CORDERO	107870019
Secretario	INES ALEJANDRA VALVERDE CORDERO	114700768
Vocal1	DANIELA DAYANA GARRO FONSECA	115270093
Vocal2	RAFAEL ANGEL ABARCA SOLIS	110270830
Vocal3	MINOR CECILIANO ROMERO	107820761
Fiscal1	EDELVIDA BLANCO MENA	104430830

Conforme al artículo 62 del Reglamento a la Ley No. 3859, en ausencia del Presidente o del Tesorero, se podrá registrar la firma del Vicepresidente para Trámites bancarios.

Que la personería jurídica se encuentra vigente hasta el día 3/11/2026

Dada en San José, a las 11:19 horas del día 4/6/2025.



c) Artículos 3 y 4.

En el artículo 3 pretende habilitar a la Notaría del Estado para que realice las correcciones necesarias para la formalización, tanto de la donación, como de la constitución de derechos de servidumbre. Sin embargo, estos últimos no se citan en el resto del articulado, por lo que su inclusión pareciera un error.

Por su parte, el numeral 4 pretende que la escritura, junto con sus consecuencias legales, notariales y registrales, estén exentas de todo pago de derechos, especies fiscales, impuestos nacionales, tasas o contribuciones, tanto registrales como de cualquier otra índole, así como de honorarios y timbres.

Sin embargo, en atención al artículo 75 del Código Notarial, Ley N ° 7764 del 17 de abril de 1998, el cartulante está facultado para hacer las correcciones, modificaciones o aclaraciones necesarias para la debida inscripción del respectivo documento público, lo que incluye solventar errores registrales o vinculados a la inscripción propiamente dicha.

Por su parte, de conformidad con los artículos 5.c), 7.b) y 8, párrafo segundo, del Código Notarial; 25 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, N ° 6815 de 22 de setiembre de 1982; 5 de la Ley de Expendio de Timbres, N ° 5790 de 22 de agosto de 1975; 20 de la Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos, N ° 6575 del 27 de abril de 1981; 2 de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones, N ° 7293 de 31 de marzo de 1992, y 37 y 38 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, la escritura correspondiente se otorgaría libre de impuestos y de honorarios profesionales, por lo que cualquier previsión en este sentido es innecesaria.

6. Aspectos de técnica Legislativa

En el artículo 1, se debe corregir el error material para que, donde se consigna la palabra “*terrero*”, se lea “*terreno*”.

II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES



La propuesta pretende que se done un inmueble de la Junta Administrativa del Liceo Concepción de Daniel Flores, Pérez Zeledón, en favor de la Asociación de Desarrollo Integral de Concepción de Daniel Flores de Pérez Zeledón.

Si bien el párrafo primero del artículo 19 de la Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad habilita este tipo de traspasos, de conformidad con la jurisprudencia constitucional, los bienes de las juntas de educación pertenecen por su naturaleza al demanio público, por lo que su traslado requiere de autorización legislativa previa, en atención al numeral 121.14 de la Carta Política.

No obstante, se recomienda para ello realizar las correcciones formales que se han reseñado a lo largo de este informe.

Ahora bien, antes de realizar la donación pretendida, es necesario contar con el criterio de la DIE y que el bien sea trasladado al MEP, para que posteriormente esta entidad sea la que haga el traspaso gratuito en favor de la asociación beneficiaria. Esto, en atención al artículo 142 y al transitorio II del Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas.

En cuanto a la cláusula de reversión planteada, que devolvería el dominio del inmueble a su propietario anterior en caso de disolución de la beneficiaria o si destinase a un uso distinto al original, si bien en principio el artículo 1396 del Código Civil no las permite, la PGR es de la opinión de que estas estipulaciones son jurídicamente viables cuando se trata de bienes públicos.

Sin embargo, aun en este caso estas limitaciones deben entenderse circunscritas a un plazo de diez años, de conformidad con el artículo 292 del Código Civil. En caso de pretenderse que su vigencia superase este lapso, sería necesaria la constitución de una limitación de interés social en los términos del numeral 45 de la Carta Política, lo cual debería hacerse expresamente y calificaría la votación para su aprobación.

Por otro lado, es conveniente definir con mayor claridad el uso que pretende dársele al bien, ya que la ambigüedad de la redacción dificultaría, e incluso haría arbitrario, el definir una transgresión en ese sentido.



Pasando de tema, en cuanto al destino de los bienes de asociaciones integrales que lleguen a disolverse, este ya se encuentra regulado en el artículo 40 de la Ley sobre Desarrollo de la Comunidad, por lo que se estaría promoviendo una derogatoria singular para este bien específico, cuestión que sería contraria al principio constitucional de seguridad jurídica.

Finalmente, no es necesario habilitar a la Notaría del Estado para formalizar el traspaso, o realizar las correcciones pertinentes, pues ya nuestro ordenamiento jurídico prevé estas competencias, lo mismo que la respectiva exoneración tributaria y de honorarios.

III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

1. Votación

De conformidad con el artículo 119 de la Constitución Política, este proyecto puede ser aprobado por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Sin embargo, si se pretendiese constituir limitaciones de interés social sobre la propiedad, en los términos del párrafo final del artículo 45 de la Constitución Política, se requeriría de indicación expresa en ese sentido y de una votación de, al menos, dos tercios del total de los miembros de la Asamblea Legislativa.

2. Delegación

De conformidad con los artículos 121.14 y 124, párrafo tercero, de la Constitución Política, este proyecto no puede ser delegado a conocimiento de una comisión con potestad legislativa plena, por tratar de una desafectación de un bien demanial.

3. Consultas



a) Obligatoria.

- Dirección de Infraestructura Educativa del Ministerio de Educación Pública.

b) Facultativas.

- Procuraduría General de la República.
- Junta Administrativa del Liceo Concepción de Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón.

IV. FUENTES

- [Constitución Política de la República de Costa Rica del 7 de noviembre de 1949.](#)
- [Código Civil, Ley N ° 30 de 19 de abril de 1885.](#)
- [Código Notarial, Ley N ° 7764 del 17 de abril de 1998.](#)
- [Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad, N ° 3859 de 7 de abril de 1967.](#)
- [Ley de Expendio de Timbres, N ° 5790 de 22 de agosto de 1975.](#)
- [Ley General de la Administración Pública, N ° 6227 de 2 de mayo de 1978.](#)
- [Ley del Catastro Nacional, N ° 6545 de 25 de marzo de 1981.](#)
- [Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos, N ° 6575 del 27 de abril de 1981.](#)



- [Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, N ° 6815 del 27 de septiembre de 1982.](#)
- [Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones, N ° 7293 de 31 de marzo de 1992.](#)
- [Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N ° 7428 de 7 de septiembre de 1994.](#)
- [Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, Decreto Ejecutivo N ° 38249-MEP de 10 de febrero de 2014.](#)
- [Decreto Ejecutivo N ° 14935-J de 20 de octubre de 1983.](#)
- [Sentencia de la Sala Constitucional N ° 2562-91 de las nueve horas treinta y cinco minutos del veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y uno.](#)
- Dictámenes de la Procuraduría General de la República [C-128-92 de 17 de agosto de 1992](#) y [C-336-2011 de 23 de diciembre de 2011.](#)
- [Opinión jurídica de la Procuraduría General de la República OJ-096-2007 de 26 de septiembre de 2007.](#)
- [Subdirección Registral del Registro Inmobiliario \(marzo de 2025\), Guía de Calificación, Registro Nacional.](#)
- Expedientes legislativos 23.890, 23.731 y 23.459.



Elaborado por: aps
/*Isch//18-6-2025
C. arch: 24782 IJU-SIST-SIL