



18 de setiembre de 2025
AL-DEST-IJU-319-2025

Señores (as)
Comisión Especial de la Provincia de
Heredia, Área II
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 24.893

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 24.893**
Proyecto de ley: **"AUTORIZACIÓN LEGISLATIVA Y MUTACION DEMANIAL DE
FINCAS PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE BELEN CON EL FIN DE
AMPLIAR EL SALÓN MULTIUSO DEL RESIDENCIAL BELEN"**.

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

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/lsch 18-9-2025



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST-IJU-319-2025

INFORME SOBRE EL PROYECTO DE LEY

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

EXPEDIENTE N ° 24.893

INFORME JURÍDICO



AUTORIZADO POR:
FERNANDO LIONEL CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL

18 DE SEPTIEMBRE DE 2025

TABLA DE CONTENIDO

I.	ANÁLISIS TÉCNICO.....	4
1.	RESUMEN DEL PROYECTO.....	4
2.	ANTECEDENTES.....	4
3.	VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	5
4.	CONSIDERACIONES GENERALES DE FONDO.....	5
	<i>a) De los bienes del Estado.....</i>	<i>5</i>
	<i>b) Sobre la afectación y desafectación al demanio de los bienes públicos.....</i>	<i>6</i>
	<i>c) Sobre la mutación demanial.....</i>	<i>6</i>
	<i>d) Sobre el cambio de naturaleza de un bien demanial destinado a parque.....</i>	<i>7</i>
5.	ANÁLISIS DEL ARTICULADO.....	9
	<i>a) Artículos 1 y 3, inciso 1.....</i>	<i>9</i>
	<i>b) Artículos 2 y 3, inciso 2.....</i>	<i>14</i>
	<i>c) Artículo 4.....</i>	<i>17</i>
II.	CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES.....	17
III.	ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO.....	18
1.	VOTACIÓN.....	18
2.	DELEGACIÓN.....	18
3.	CONSULTAS.....	18
	<i>a) Obligatoria.....</i>	<i>18</i>
	<i>b) Facultativa.....</i>	<i>18</i>
IV.	FUENTES.....	18



AL-DEST-IJU-319-2025

INFORME JURÍDICO¹

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

EXPEDIENTE N ° 24.893

I. ANÁLISIS TÉCNICO

1. Resumen del Proyecto

Se pretende autorizar a la Municipalidad de Belén para que segregue dos fincas de su propiedad, actualmente destinadas a los fines públicos de zona comunal y parque, para respectivamente mutar la naturaleza demanial de los lotes particionados a parque y zona comunal, con el fin de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén.

Además, la iniciativa propone habilitar expresamente a la Notaría del Estado para que enmiende errores o defectos registrales a fin de la inscripción de la correspondiente escritura pública.

2. Antecedentes²

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

- Expediente 24.390: AUTORIZACIÓN PARA LA SEGREGACIÓN, MUTACIÓN DEMANIAL Y DONACIÓN DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA

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.

² Esta sección y la siguiente fueron elaboradas por Martha Beatrice Lora Morejón, bajo la supervisión de Tonatíuh Solano Herrena, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



MUNICIPALIDAD DE OROTINA A LA JUNTA DE EDUCACIÓN DE LA TELESECUNDARIA DE CEIBA. Actualmente en el orden del día de la Comisión Especial de la Provincia de Alajuela.

- Expediente 23.769: AUTORIZACIÓN PARA LA MUTACIÓN DEMANIAL DE BIENES PÚBLICOS ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE GOICOECHEA Y EL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES: PROYECTO VIAL CIRCUNVALACIÓN NORTE, SECCIÓN CALLE BLANCOS. Actualmente Ley N ° 10.378 de 23 de agosto de 2023.

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

El proyecto carece de vinculación con la consecución de las metas de desarrollo sostenible de la Agenda 2030, debido a que su propósito no se asocia a las metas relacionadas con la materia.

4. Consideraciones Generales de Fondo

a) 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.”*

Por su parte, los bienes patrimoniales son aquellos que, aunque pertenecen al Estado, no concurre en ellos la limitación de la afectación a un uso o servicio público, razón por la que están sujetos al régimen de derecho privado, de conformidad con lo dispuesto por el párrafo segundo del citado artículo 261 del Código Civil.

b) Sobre la afectación y desafectación al demanio de los bienes públicos.

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 se realiza mediante el procedimiento de formación de la ley y es una manifestación de poder público respecto del destino y uso del bien.

Por su parte, la desafectación de un bien implica despojarlo de ese uso público, saliendo del demanio para incorporarse a la esfera del dominio privado. Corresponde igualmente a la Asamblea Legislativa, por el principio de paralelismo de las formas, la desafectación de los bienes destinados a un uso público.

c) Sobre la mutación demanial.

La mutación demanial se presenta cuando un bien se le cambia su uso público por otro de esa misma naturaleza, continuando bajo la titularidad institucional, ya sea que se mantenga bajo el dominio del mismo ente o de otro distinto.

Sobre el tema, la Procuraduría General de la República, en su opinión jurídica OJ-006-2006 de 13 de enero de ese año, reiterada en la OJ-033-2012 de 13 de junio de 2012, ha indicado lo siguiente:



“... 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.”

d) Sobre el 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 lo siguiente:

“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. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado



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; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. 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 un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso ha de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.”

Ahora bien, para variar el destino de un área de parque no basta con que se conceda algún beneficio significativo para la comunidad, sino que se requiere de una sustitución por otra área que satisfaga en la misma medida el disfrute de la comunidad al derecho a la salud y a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, resguardados en los artículos 21 y 50 de la Constitución Política. Así se desprende de la sentencia de la Sala Constitucional N ° 2000-04332 de las diez horas con cincuenta y un minutos del diecinueve de mayo de dos mil:

“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 que planean



*las asociaciones que se han visto favorecidas con los acuerdos que se cuestionan 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, lo que hace parte de la calidad de vida que la Constitución les garantiza**. La municipalidad local no puede libremente eliminar el destino de los terrenos dedicados a parque, tampoco podría hacerlo el legislador –sin definir a cambio un espacio que compense la pérdida del área de parque–, pues ello convertiría en inconstitucional el acuerdo o la ley que así lo disponga, por irrespeto del contenido esencial del derecho de los vecinos a disfrutar de esas zonas de esparcimiento, que como se indicó, hacen parte de la calidad de vida que la Constitución les garantiza. El término “facilidades comunales” no tiene la amplitud que se le quiere implicar. Resulta obvio para esta Sala que se refiere a construcciones indispensables para el disfrute comunal del bien destinado a área verde, parque y esparcimiento; consiguientemente, la construcción de edificios para servicios públicos a manera de ejemplo bibliotecas, escuelas, salones comunales, etc, resultan incompatibles con el destino de áreas de parque y zona verde que el legislador ha exigido para algunos terrenos, y, sin duda, 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. La Sala no puede admitir que por la vía de donación o autorizaciones de construcción como las que se intentan, se desconozca el derecho de los vecinos accionantes a disfrutar del terreno que en forma íntegra pertenece a la comunidad (...) como zona verde y parque y que la Municipalidad únicamente posee en administración de los intereses locales.”*

Así las cosas, tomando en consideración la naturaleza y tratamiento jurídico de las áreas de parque, lo procedente en estos casos no es solo la desafectación o mutación demanial, sino que, con sustento en los artículos 21 y 50 de la Carta Política, es preciso que se defina otro terreno que supla esa zona verde en la comunidad afectada.

5. Análisis del Articulado

a) Artículos 1 y 3, inciso 1.

Estas normas pretenden autorizar la segregación de una propiedad de la Municipalidad de Belén, destinada a área de parque, para mutar la naturaleza del lote a particionar a zona comunal, con el fin de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén.



Con respecto a la información consignada en el artículo 1, el número de cédula jurídica de la Municipalidad de Belén tiene un cero de más al final, que habría que eliminar, como se aprecia a continuación:

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE NUMERO DE CEDULA JURIDICA/CONSECUTIVO IDENTIFICADOR
NUMERO DE CERTIFICACION: *-6775222-2025*-*

A LA ENTIDAD JURIDICA DENOMINADA: MUNICIPALIDAD DE BELEN

LE CORRESPONDE EL NUMERO DE CEDULA JURIDICA O CONSECUTIVO IDENTIFICADOR: *3-014-042090*

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 15 HORAS 21 MINUTOS Y 31 SEGUNDOS, DEL 17 DE JUNIO DEL 2025 -

**MAUREEN
ISABEL MONGE
MORA (FIRMA)**

Firmado digitalmente
por MAUREEN ISABEL
MONGE MORA (FIRMA)

Fecha: 2025.06.17
15:32:59 -06'00'

FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO.
MAUREEN MONGE MORA

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

En cuanto a los datos de la finca madre recogidos en el texto, debe corregirse su cabida, incluyendo la palabra “metros” después de “ocho” y antes de “con”. Por lo demás, el resto de los datos coinciden con los que constan registralmente, a saber:

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 129248---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 129248 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: DESTINADO A AREA DE PARQUE
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:
NORTE : AVENIDA BRASIL Y AREA COMERCIAL, AMBOS EN PARTE
SUR : AVENIDA ARGENTINA Y AREA DE RESERVA EN PARTE
ESTE : AREA DE RESERVA DE ALBERTO ALFARO ESPINOZA
OESTE : CALLE LAS AMERICAS Y AREA COMERCIAL DE RODOLFO DE LA ESPRIELLA ZELEDON, AMBOS EN PARTE
MIDE: SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CON TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0938420-1990
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 129248 Y ADEMAS PROVIENE DE 047113 000

VALOR FISCAL: 35,510,506.00 COLONES

PROPIETARIO:
MUNICIPALIDAD DE BELEN
CEDULA JURIDICA 3-014-042090
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0479-00009615-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-JUL-2000
OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 05-08-2025 a las 12:23 horas

En lo que toca al lote a segregar, no existe el número de plano agrimensura con base en el cual se hace la correspondiente descripción. De hecho, pareciera que se incluyó en el texto un “cuatro” de más al principio de dicha cifra, pues sí se encuentra inscrito un plano catastrado hijo, relacionado con la finca madre, pero con el número 4-23640-2023, tal y como se aprecia a continuación:

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	938420
Año Inscripción:	1990	Área Plano:	7,778.38
Bloque:		Lote:	PARQ
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	218600.0
Coordenada Este:	516300.0	CRTM Norte:	1103656.0
CRTM Este:	479976.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	7 - BELEN	1 - SAN ANTONIO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
203600290	ALBERTO	ALFARO	ESPINOZA
3014042090	MUNICIPALIDAD DE BELEN		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
BELEN	0		PARQ

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	47113	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	129248	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	23640	2023

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	718582	1987

Anotaciones

Código Provincia	Número	Año	Observaciones	Estado
4 - HEREDIA	938420	1990	PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 2025-5958	Activa

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

13



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
DIRECCION DE SERVICIOS
PLATAFORMA DE SERVICIOS**

CERTIFICA CON VISTA EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PLANOS DEL CATASTRO NACIONAL, EN CUANTO AL PLANO **4-23640-2023** . SU ESTADO ES **INSCRITO** . ADVIERTO QUE NO HAGO RELACIÓN DE OTROS TÉRMINOS Y/O DOCUMENTOS POR CERTIFICARSE **ÚNICAMENTE** EN CUANTO A LO SOLICITADO. EXPIDO LA PRESENTE EN EL REGISTRO NACIONAL A LAS 11 HORAS 21 MINUTOS DEL 07 DE 08 DE 2025. **NULA SIN LA FIRMA DEL CERTIFICADOR(A) Y EL SELLO DE SALIDA DEL DEPARTAMENTO.**

**MAUREEN ISABEL
MONGE MORA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
MAUREEN ISABEL MONGE MORA
(FIRMA)
Fecha: 2025.08.07 11:22:35 -06'00'

**MAUREEN MONGE MORA
CERTIFICADOR(A)**

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	23640
Año Inscripción:	19 May 2023	Área Plano:	717.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	218577.0
Coordenada Este:	516348.0	CRTM Norte:	0.0
CRTM Este:	0.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	7 - BELEN	1 - SAN ANTONIO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
----------------	--------	-----------------	------------------

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	129248	000			

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA		938420	1990

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.



De esta forma, habría que hacer la corrección atinente, salvo que el plano catastrado 4-23640-2023 no tuviese relación con la partición que se pretende, caso en el cual tendría que aludirse al adecuado.

Sobre este punto, no se omite indicar lo referido por el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, N ° 6545 de 25 de marzo de 1981, que en lo que interesa señala lo siguiente:

“Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. / El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.”

Finalmente, el lote que se autoriza a segregar no debería identificarse como “parte” de la finca madre, pues en el momento en que se constituya ya no lo sería.

b) Artículos 2 y 3, inciso 2.

Estas normas pretenden autorizar la segregación de una propiedad de la Municipalidad de Belén, destinada a zona comunal, para mutar la naturaleza del lote a particionar a parque, como compensación del área de zona verde que se suprimiría con la propuesta.

Con respecto a la información consignada en el artículo 2, el número de cédula jurídica de la Municipalidad de Belén tiene un cero de más, que habría que eliminar.

En cuanto a los datos de la finca madre recogidos en el texto, debe corregirse el número en letras del plano catastrado, pues no se corresponde con su contraparte numérica. Por lo demás, el resto de los datos coinciden con los que constan registralmente, a saber:

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 129247---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 129247 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: DESTINADO A ZONA COMUNAL
SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ANTONIO CANTON 7-BELEN DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : AVENIDA CHILE, AREA DE RESERVA DE ALBERTO ALFARO, TODOS EN PARTE
SUR : ACEQUIA EN MEDIO EDUARDO GONZALEZ MONGE
ESTE : MUNICIPALIDAD DE BELEN Y JUAN BAUTISTA UGALDE CASTRO, AMBOS EN PARTE
OESTE : EN PARTE CALLE COLOMBIA Y EN PARTE BLOQUE O

MIDE: TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0938237-1990
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE HEREDIA NUMERO 129247 Y ADEMAS PROVIENE DE 047113 000

VALOR FISCAL: 14,892,671.00 COLONES

PROPIETARIO:
MUNICIPALIDAD DE BELEN
CEDULA JURIDICA 3-014-042090
ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0479-00009615-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-JUL-2000
OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 05-08-2025 a las 12:41 horas

En lo que toca al lote a segregar, los linderos indicados no se corresponden con los visibles en el plano catastrado 4-23822-2023, al que se hace referencia, por lo que habría que hacer las correcciones pertinentes, según se aprecia a continuación:

17

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
DIRECCION DE SERVICIOS
PLATAFORMA DE SERVICIOS**

CERTIFICA CON VISTA EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DE PLANOS DEL CATASTRO NACIONAL, EN CUANTO AL PLANO **4-23822-2023** , SU ESTADO ES **INSCRITO** . ADVIERTO QUE NO HAGO RELACIÓN DE OTROS TÉRMINOS Y/O DOCUMENTOS POR CERTIFICARSE **ÚNICAMENTE** EN CUANTO A LO SOLICITADO. EXPIDO LA PRESENTE EN EL REGISTRO NACIONAL A LAS 15 HORAS 32 MINUTOS DEL 17 DE 06 DE 2025. **NULA SIN LA FIRMA DEL CERTIFICADOR(A) Y EL SELLO DE SALIDA DEL DEPARTAMENTO.**

MAUREEN ISABEL
MONGE MORA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MAUREEN ISABEL MONGE MORA
(FIRMA)
Fecha: 2025.06.17 15:36:33 -06'00'

**MAUREEN MONGE MORA
CERTIFICADOR(A)**

Finalmente, el lote que se autoriza a segregar no debería identificarse como “*parte*” de la finca madre, pues en el momento en que se constituya ya no lo sería.

c) Artículo 4.

Pretende habilitar a la Notaría del Estado para que enmiende los errores o defectos que eventualmente señale el Registro Nacional, así como cualquier otro dato que sea necesario para inscribir las segregaciones y cambios de naturaleza propuestos.

Sin embargo, esta propuesta es innecesaria, debido a que, de conformidad con el numeral 75 del Código Notarial, Ley N ° 7764 del 17 de abril de 1998, el cartulante ya se encuentra facultado para hacer las correcciones, modificaciones o aclaraciones necesarias para la debida inscripción del documento que se trate.

II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

La propuesta pretende autorizar a la Municipalidad de Belén para que segregue dos fincas de su propiedad, actualmente destinadas a los fines públicos de zona comunal y parque, para respectivamente mutar la naturaleza



demanial de los lotes particionados a parque y zona comunal. Lo anterior, con el fin de ampliar el salón multiuso del Residencial Belén.

El terreno que mutaría al uso de parque sería en compensación de la zona verde que se estaría perdiendo en virtud de la propuesta, en acatamiento de la jurisprudencia constitucional al respecto.

Pese a que la decisión sobre la iniciativa reviste una naturaleza discrecional, para la que se deberán valorar los aspectos de oportunidad y conveniencia que se estimen pertinentes, se recomienda de previo enmendar los errores formales que se han comentado a lo largo del informe.

Finalmente, es innecesaria la habilitación para que la Notaría del Estado enmiende los errores o defectos que eventualmente señales el Registro Nacional, así como cualquier otro dato necesario para la inscripción, debido a que ya se encuentra recogida en nuestro ordenamiento jurídico.

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.

2. Delegación

De conformidad con los artículos 121.14 y 124, párrafo tercero, de la Constitución Política, este proyecto no puede ser delegado a una comisión con potestad legislativa plena, pues hace referencia al destino de bienes propios de la Nación, materia que está vedada de esta posibilidad.

3. Consultas

a) Obligatoria.

- Municipalidad de Belén



b) Facultativa.

- Procuraduría General de la República

IV. FUENTES

- [Constitución Política de la República de Costa Rica de 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 de Planificación Urbana, N ° 4240 de 15 de noviembre de 1968.](#)
- [Ley del Catastro Nacional, N ° 6545 de 25 de marzo de 1981.](#)
- [Sentencia de la Sala Constitucional N ° 2000-04332 de las diez horas con cincuenta y un minutos del diecinueve de mayo de dos mil.](#)
- Opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República [OJ-006-2006 de 13 de enero de 2006](#) y [OJ-033-2012 de 13 de junio de 2012.](#)
- Expedientes legislativos 24.390 y 23.769.

Elaborado por: aps
/*lsch//18-9-2025
c. arch// 24893 IJU-SIST-SIL