

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

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

**REFORMA DE LA LEY DE AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD
DE ASERRÍ PARA QUE SEGREGUE Y DONE UN INMUEBLE DE
SU PROPIEDAD (LEY No. 9427, DE 27 DE FEBRERO DE 2017)**

EXPEDIENTE N.º 22.781

DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME

20 de abril de 2022

CUARTA LEGISLATURA

1º de mayo de 2021 — 30 de abril de 2022

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

Del 1 de febrero al 30 de abril de 2022

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

DICTAMEN AFIRMATIVO UNÁNIME

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, presentamos el presente Dictamen Unánime Afirmativo, sobre el Proyecto “REFORMA DE LA LEY DE AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE ASERRÍ PARA QUE SEGREGUE Y DONE UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD (LEY No. 9427, DE 27 DE FEBRERO DE 2017)”, Expediente N.º 22.781, iniciativa del Diputado Víctor Morales Mora, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º 228, del 25 de noviembre de 2021, con base en los siguientes consideraciones:

I.- RESUMEN DEL PROYECTO:

Mediante acuerdo # 04-261 tomado en la sesión ordinaria N.º 261, celebrada el 27 de abril de 2015, el Concejo Municipal de Aserrí aprobó la iniciativa del texto sustitutivo al proyecto de Ley N.º 17.190 denominado “Ley de Autorización a la Municipalidad de Aserrí para que Segregue y Done un Inmueble de su Propiedad”, presentado por los diputados Patricia Mora, Karla Prendas, Marcela Guerrero y Jorge Arguedas, para el otorgamiento de las escrituras de traspaso y donación de lotes a los vecinos de Caspirola en el cantón de Acosta.

Luego de haber sufrido algunas modificaciones de fondo y encontrándose en el Plenario legislativo, al someterse a consulta de la Municipalidad de Aserrí, mediante Acuerdo # 02-289, tomado en la sesión ordinaria N.º 289 celebrada el 09 de noviembre de 2015, ese Concejo aprobó respaldar el texto modificado —para que sirva de texto base de discusión y aprobación— del proyecto de ley N.º 17.190 ahora titulado “Ley que Autoriza a la Municipalidad de Aserrí para que Segregue y Done un Inmueble de su Propiedad (anteriormente denominado Ley de Autorización a la Municipalidad de Aserrí a Donar Terreno de su Propiedad)”.

De conformidad con la Ley N.º 9427, publicada en el alcance 2535 del diario oficial La Gaceta N.º 201, de 25 de octubre de 2017, fue promulgada la “Ley de Autorización a la Municipalidad de Aserrí para que segregue y Done un Inmueble de su Propiedad”, la cual entró a regir a partir de dicha publicación.

Luego de aprobada la ley supra citada, en el proceso de elaboración de la reglamentación ordenada en el transitorio III, se han encontrado dificultades técnico-jurídicas referentes a si los dos actos jurídicos autorizados en el artículo 2 de la ley (donar y traspasar) deben ser emitidos directamente por el Concejo o por algún otro órgano municipal, y si le compete de manera exclusiva a la Municipalidad de Aserrí evacuar todas las diligencias previas —mediante el procedimiento administrativo correspondiente— para el cumplimiento de los requisitos previstos en la ley de informaciones posesorias, según se regule en el respectivo reglamento municipal. También, se plantea el problema sobre si luego de hecha la donación y autorizado el traspaso del inmueble a favor de la persona interesada, solo se requiere el documento público en el que se hace constar el traspaso (escritura pública), o bien, si para la elaboración de la escritura pública se necesita — como acto previo— la

tramitación de las diligencias judiciales previstas en la Ley de Informaciones Posesorias para obtener la aprobación de un juez de la República.

Igualmente, en la aplicación de la Ley N.° 9427 se han determinado algunas exigencias que limitan a los interesados prohibidos en la consecución de sus títulos traslativos de dominio y su inscripción registral, derivados del numeral 7 y transitorio II de dicho cuerpo normativo, que a la larga causan un efecto nugatorio para la obtención de los fines públicos que persigue la ley en cuestión, y que corresponden al obstáculo que significa obligar a las personas interesadas a que necesariamente deban acudir a la Notaría del Estado para el levantamiento de la escritura pública de la donación de los lotes segregados y sobre todo el plazo de caducidad de la ley que tiene un tope de 4 años, con lo cual prácticamente se imposibilita la tramitología del proceso en tan corto periodo.

El artículo 13, inciso j), del Código Municipal autoriza a los concejos a proponer a la Asamblea Legislativa los proyectos de ley que resulten necesarios para el desarrollo municipal, de ahí que se gestionara la iniciativa, tramitada bajo el expediente 21.354, que ofreciera una solución jurídica apropiada para los actuales poseedores de terrenos en la finca Caspirola, bien inmueble inscrito en el Registro Nacional a nombre de la Municipalidad de Aserri.

Sin embargo, pese a la buena voluntad de los legisladores y legisladoras, el texto fue dictaminado negativamente de forma unánime, en el tanto sobre el inmueble objeto de la reforma a la Ley N.° **9427** propuesta, pesaba la anotación de inmovilización y la correspondiente advertencia administrativa del 15 de marzo de 1994, de la finca N.° 31854-000, y dos anotaciones adicionales, a saber:

- Inmovilización por error interno presentada 12 de junio de 2003.
- Demanda penal presentada el 10 de junio de 2005.

Con el fin de atender la situación registral antes descrita, el Concejo Municipal de Aserri, en la sesión N.° 39 celebrada el 25 de enero del 2021, adoptó acuerdo para que la Comisión Municipal de Asuntos Jurídicos emitiera dictamen jurídico con el fin de analizar el levantamiento de la inmovilización que pesa sobre la finca #31854-000.

Para la elaboración del dictamen de interés, la Comisión Municipal de Asuntos Jurídicos requirió de asesoría jurídica al Lic. Leonidas Gutiérrez Víquez, quien en su condición de asesor del Consejo rindió informe mediante oficio SMA-062-02-2021, fechado 17 de febrero de 2021, y recomienda a la Comisión emitir dictamen recomendando al Concejo Municipal adoptar un acuerdo para que gestione ante el Registro Inmobiliario del Registro Público el levantamiento de la anotación administrativa, toda vez que ya no existe asidero legal para mantenerlo.

En sesión N.° 043, celebrada el 21 de febrero de 2021, el Concejo Municipal conoce dictamen de mayoría emitido por la Comisión Municipal de Asuntos Jurídicos para

el levantamiento de la advertencia administrativa y lo acoge en todos sus extremos, acordando autorizar las gestiones para su levantamiento y encarga al señor alcalde, comunicar al Registro Inmobiliario del Registro Público lo conducente. Con fundamento en dicho acuerdo se realizarían las gestiones ante el Registro Público, requiriendo el levantamiento de dichos gravámenes, que provocaron que la iniciativa presentada en el 2018 fuera archivada.

II.- DEL TRÁMITE LEGISLATIVO:

El proyecto fue publicado en el diario oficial La Gaceta No. 228 del 25 de noviembre de 2021. Esta iniciativa, presentada por el Diputado Víctor Manuel Morales Mora, inició su trámite el 15 de noviembre de 2021 y se asignó a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo el día 7 de enero de 2022.

III.- DEL PROCESO DE CONSULTA

Dentro del trámite legislativo correspondiente, se consultó a las siguientes instituciones:

- Municipalidad de Aserri.
- Registro Público Nacional.

El Registro Público contestó en tiempo y forma mediante el oficio DRI-03-0249-2022 del 30 de marzo de 2022.

En dicho documento indica la necesidad de modificar el inciso e) del artículo 2 corrigiendo el texto para que diga "(...) que la finca no ha sido inscrita en el Registro Inmobiliario, (...)". Sobre el inciso g) del mismo artículo indica que debe insertarse la frase "La presentación de un plano catastrado actualizado y georreferenciado, que indique en sus notas técnicas ser parte de la finca del Partido de San José matrícula 31854, así como la naturaleza (...)". En el inciso h) debe indicarse que debe aportarse una certificación del Registro Nacional. Además, plantea una redacción nueva al artículo 7.

Sobre el plano catastrado, indica la necesidad de tomar en cuenta que muchos poseedores de los terrenos que se pretenden donar deberán contar con un plano debidamente georreferenciado, catastrado y vigente, con el fin de lograr la autorización de la escritura pública que corresponde.

Al respecto de la inmovilización de la finca 1-31854, señala que la misma publicita los gravámenes de Advertencia Administrativa e Inmovilización, por lo cual estos no podrán ser cancelados hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas lo autoricen para su calificación e inscripción.

IV.- AUDIENCIAS REALIZADAS

No hubo.

V.- CONCLUSIÓN

Con base en todo lo anterior, se rinde el presente **INFORME AFIRMATIVO UNÁNIME DE SUBCOMISIÓN**, sobre el expediente **Nº 22.781, REFORMA DE LA LEY DE AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE ASERRÍ PARA QUE SEGREGUE Y DONE UN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD (LEY No. 9427, DE 27 DE FEBRERO DE 2017)**, que se somete a consideración de los señores y señoras diputadas de esta comisión, a efectos de Aprobar el presente informe de subcomisión, el texto sustitutivo y se dictamine afirmativamente, el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**DECRETA:****REFORMA DE LA LEY DE AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD
DE ASERRÍ PARA QUE SEGREGUE Y DONE UN INMUEBLE
DE SU PROPIEDAD (LEY N.° 9427, DE 27
DE FEBRERO DE 2017)**

ARTÍCULO 1- Refórmense los artículos 2 y 7 de la Ley N.° 9427, Autorización a la Municipalidad de Aserrí para que Segregue y Done un Inmueble de su Propiedad, para que en adelante se lean así:

Artículo 2- La Municipalidad del cantón de Aserrí podrá segregar, donar y traspasar lotes de su finca del partido de San José número 31.854-000, exclusivamente a personas jurídicas públicas, a organizaciones sociales sin fines de lucro, a las Temporalidades de la Iglesia católica y a las personas físicas que actualmente sean poseedoras y que hayan ostentando dicha condición de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y a título de dueño durante más de diez años, con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil, y que actualmente utilicen los lotes para vivienda, subsistencia, actividad económica propia y de su familia, todo lo cual deberán acreditar por medio de las diligencias administrativas pertinentes que llevará a cabo la Municipalidad de Aserrí, cumpliendo con lo siguiente:

La persona interesada deberá presentar escrito en el que promueva la justificación de la posesión, a fin de obtener la inscripción del respectivo lote en el Registro Inmobiliario, que conforme lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá contener:

- a) El nombre, apellidos, calidades y domicilio del solicitante. Cuando se trata de personas jurídicas debe aportarse la certificación de la personería con que se actúa.
- b) Nombres y apellidos y domicilio de los condueños, si los hubiera, y las cargas reales que pesaren sobre el inmueble.
- c) El tiempo que lleva el solicitante ocupando el inmueble, la descripción de los actos en que ha consistido esa posesión y extensión aproximada de los cultivos y bosques existentes, las construcciones y demás mejoras realizadas. Si la finca fuera ganadera deberá expresarse el número de hectáreas de potrero, sitios o repastos, y aportar certificación de la Oficina Central de Marcas de Ganado, que indique que el tituyente ha inscrito a su nombre el fierro o marca de ganado.
- d) El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición.

e) Manifestación expresa del titular de que la finca no ha sido inscrita en el Registro Inmobiliario, que carece de título inscribible de dominio y que la solicitud no pretende evadir las consecuencias de un juicio sucesorio.

f) La estimación del inmueble para efectos fiscales y medio para recibir notificaciones de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Notificaciones Judiciales (Ley N.° 8687).

g) La presentación de un plano catastrado actualizado y georreferenciado, que indique en sus notas técnicas ser parte de la finca del partido de San José matrícula 31854, así como la naturaleza del terreno, situación, medida de la superficie, linderos, nombres y apellidos y domicilio de las personas colindantes del terreno de que se trate y la medida lineal del frente a calles o caminos públicos.

h) Certificación del Registro Nacional, que indique si el titular ha inscrito otras propiedades a su nombre, por medio de informaciones posesorias y, en caso afirmativo, la descripción detallada de los respectivos inmuebles, a efecto de determinar si existe colindancia, continuidad o unidad entre ellos, de tal modo que pueda resultar burlado el espíritu de la presente ley y además para evitar que se unifiquen dos fincas como si fuera una.

Cuando el titular no haya tenido la ocupación decenal del inmueble podrá aprovechar la ejercida por sus transmitentes, según lo dispuesto en el artículo 863 del Código Civil; además, deberá presentar acta notarial y pruebas fehacientes para acreditar su derecho de ocupación.

Artículo 7- Una vez que la Municipalidad de Aserri haya verificado que la persona ocupante cumple con los requisitos establecidos en esta ley, se someterán a aprobación por acuerdo firme del Concejo Municipal las diligencias administrativas señaladas en el artículo 2.

La Notaría del Estado se encargará de formalizar estos traspasos, de conformidad con lo establecido en su propia normativa y quedará autorizada para que corrija los posibles defectos que señale el Registro Inmobiliario. Dicha escritura de donación estará exenta de todo tipo de impuestos, tasas o contribuciones, tanto registrales, como de cualquier otra índole.

En caso de que la escritura pública para materializar la donación a favor de la persona ocupante no sea posible realizarla por razones operativas, en un plazo que atienda a principios de razonabilidad y proporcionalidad, el Concejo Municipal mediante acuerdo firme autorizará lo siguiente:

- a) Para que la persona ocupante realice la formalización de manera privada ante el notario público de su elección.
- b) Que el notario público corrija los posibles defectos que señale el Registro Inmobiliario.

En la escritura pública de donación, el notario público dará fe de las autorizaciones brindadas por el Concejo Municipal indicando los datos de dicho acuerdo. En estos casos, le corresponderá a la persona ocupante cancelar por su cuenta todos los gastos relacionados con el plano de agrimensura, la escritura pública y demás trámites registrales.

ARTÍCULO 2- Refórmese el transitorio II de la Ley N.º 9427, Autorización a la Municipalidad de Aserrí para que Segregue y Done un Inmueble de su Propiedad, para que en adelante se lea así:

Transitorio II-Las personas ocupantes reconocidas contarán con un plazo adicional de cuatro años para que reciban la donación de los terrenos, dicho plazo empezará a correr a partir de la entrada en vigencia de la presente modificación a la Ley N.º 9427, a fin de que puedan cumplir con las disposiciones previstas en ella.

Rige a partir de su publicación.

DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS
III A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS.

Roberto H. Thompson Chacón

Luis R. Carranza Cascante

Franggie Nicolás Solano

Aracelly Salas Eduarte

Jose María Guevara Navarrete

Víctor Morales Mora

Daniel Ulate Valenciano

DIPUTADAS Y DIPUTADOS

Parte expositiva: Luis David Ulate Sánchez

Parte dispositiva: Guiselle Hernández Aguilar