



20 de agosto de 2025
AL-DEST-IJU-286-2025

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

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 23.059

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 23.059**
Proyecto de ley: **"AUTORIZACIÓN PARA LA DONACIÓN DE UN BIEN
INMUEBLE PROPIEDAD DE LA CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL A
LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA.**

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

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/lsch 20-8-2025



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

COMISION ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

AL-DEST-IJU-286-2025

INFORME JURÍDICO

PROYECTO DE LEY

**“AUTORIZACIÓN PARA LA DONACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA
CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL A LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA”**

EXPEDIENTE N°23.059

**REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN FINAL:
FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL**

19 DE AGOSTO DE 2025



TABLA DE CONTENIDO

I. RESUMEN DEL PROYECTO	4
II. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE	4
III. CONSIDERACIONES DE FONDO Y ANÁLISIS DEL ARTICULADO	5
3.1 Autonomía de la Caja Costarricense de Seguro Social y autorización legislativa para trasladar el inmueble indicado en el proyecto bajo estudio	5
3.2 Sobre los deberes de los propietarios de bienes que cuentan con declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico	6
3.3 Sobre los Artículos 1 y 2	9
3.4 Artículo 3-	12
IV. VINCULACIÓN CON TEMAS DE GENERO	12
V. CONSIDERACIONES FINALES	13
VI. TÉCNICA LEGISLATIVA	14
VII. PROCEDIMIENTO	14
7.1 Votación	14
7.2 Delegación	14
7.3 Consultas	14
VIII. FUENTES	15
IX. ANEXOS	15
• Certificación literal finca del partido de Alajuela 33071-000	15
• Certificación cédula jurídica Caja Costarricense del Seguro Social	15
• Certificación cédula jurídica Municipalidad de Alajuela	15
• Certificación Citas 2022-203262-01-0001-001, Aviso Catastral	15
• Certificación Citas 536-14382-01-0001-001, Patrimonio Histórico	15



AL-DEST-IJU-286-2025

INFORME JURÍDICO¹

**“AUTORIZACIÓN PARA LA DONACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE
PROPIEDAD DE LA CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL A LA
MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA”**

Expediente N° 23.059

I. RESUMEN DEL PROYECTO

En la exposición de motivos de esta iniciativa se indica que la fachada sur del Hospital San Rafael de Alajuela fue declarada patrimonio histórico arquitectónico mediante decreto Ejecutivo N°28169-C, el 3 de setiembre de 1999, y actualmente el estado de conservación del inmueble es bueno, la estructura sí ha sido alterada no solo en su fachada sino en el interior.

Es por ello, que, con el propósito de recuperar este importante edificio arquitectónico, se propone que la Caja Costarricense del Seguro Social done la finca del partido de Alajuela número 33071-000 a la Municipalidad de Alajuela, para que sea utilizado por este municipio para el desarrollo de sus funciones como gobierno local, respetando la condición de patrimonio histórico arquitectónico.

El texto base de esta iniciativa consta de 3 artículos en los cuales se autoriza la donación, se establece el uso que se le daría al inmueble y se faculta a la Notaría del estado a otorgar la escritura de donación o cualquier acto notarial necesario para la inscripción.

II. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE

La Agenda 2020-2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados miembros de las Naciones Unidas que la suscribieron, entre ellos Costa Rica, esta Agenda es la guía de referencia para el trabajo de la comunidad internacional hasta el año 2030.

Tal como se expone en el análisis jurídico, la iniciativa bajo estudio no es viable, por lo que no procede el análisis de vinculación con los ODS.

¹ Elaborado por **Andrea Salazar Valverde**, Asesora Parlamentaria y por **Cristina Ramírez Chavarría**, Jefa de Área Jurídica. Revisión y Autorización final por **Fernando Campos Martínez**, Gerente del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



III. CONSIDERACIONES DE FONDO Y ANÁLISIS DEL ARTICULADO

3.1 Autonomía de la Caja Costarricense de Seguro Social y autorización legislativa para trasladar el inmueble indicado en el proyecto bajo estudio

La facultad de legislar de la Asamblea Legislativa, si bien es una función de primer orden y amplia, no es irrestricta, está sujeta, tal como ésta asesoría lo ha indicado, a una serie de limitaciones establecidas en la Constitución Política, en la jurisprudencia de la Sala Constitucional y en los Instrumentos Internacionales que otorguen mayores derechos fundamentales; estas limitaciones tienen con fin, en síntesis garantizar el cumplimiento de los principios constitucionales y mantener la seguridad y estabilidad jurídica.

Aclarado lo anterior, la facultad legislativa, se encuentra expresamente establecida en el inciso 1) del artículo 121 Constitucional, que indica:

"Artículo 121.- Además de las otras atribuciones que le confiere esta Constitución, corresponde exclusivamente a la Asamblea Legislativa:

1) Dictar las leyes, reformarlas, derogarlas y darles interpretación auténtica, salvo lo dicho en el capítulo referente al Tribunal Supremo de Elecciones;

(...)

En el caso que nos ocupa, resulta de gran relevancia tener presente el contenido del artículo 73 de la Constitución Política que determina que la Caja Costarricense de Seguro Social es una institución autónoma a cargo de los seguros sociales, así como en la jurisprudencia de la Sala Constitucional y sus efectos:

"ARTÍCULO 73.- Se establecen los seguros sociales en beneficio de los trabajadores manuales e intelectuales, regulados por el sistema de contribución forzosa del Estado, patronos y trabajadores, a fin de proteger a éstos contra los riesgos de enfermedad, invalidez, maternidad, vejez, muerte y demás contingencias que la ley determine.

La administración y el gobierno de los seguros sociales estarán a cargo de una institución autónoma, denominada Caja Costarricense de Seguro Social.

No podrán ser transferidos ni empleados en finalidades distintas a las que motivaron su creación, los fondos y las reservas de los seguros sociales.

Los seguros contra riesgos profesionales serán de exclusiva cuenta de los patronos y se regirán por disposiciones especiales." (El destacado no es del original)



En Sentencia de la Sala Constitucional N° 3683 del año 2011, se indicó en lo que interesa que:

“...Así entonces, el grado de autonomía que constitucionalmente le dio a la Caja Costarricense de Seguro Social, en su artículo 73, es el que se ha denominado como grado dos, que incluye autonomía administrativa y autonomía de gobierno. Siendo que, la reforma que sufrió el artículo 188 Constitucional en 1968, reforma que por cierto no modificó el mencionado artículo 73 supra mencionado, instituyó la dirección administrativa del resto de instituciones autónomas, pero no modificó el grado de autonomía de la Caja Costarricense de Seguro Social, que sigue siendo desde 1943 una autonomía administrativa y de gobierno. En virtud de ello, queda claro entonces que, la ley o el legislador, no puede interferir en materia de gobierno de la Caja Costarricense de Seguro Social en virtud de la autonomía de gobierno de que goza esta institución. Recuérdese las definiciones que esta Sala ha recogido en su jurisprudencia sobre el significado de cada uno de los grados de autonomía: a) administrativa, que es la posibilidad jurídica de que un ente realice su cometido legal por sí mismo sin sujeción a otro ente, conocida en doctrina como la capacidad de autoadministración; b) política o de gobierno, que es la capacidad de auto dirigirse políticamente, de autogobernarse, de dictarse el ente a sí mismo sus propios objetivos en la forma en que lo estime conveniente para el cumplimiento de la finalidad para la cual fue creada; y, c) organizativa, que es la capacidad de auto organizarse, con exclusión de toda potestad legislativa (esta es propia de las universidades según se desprende del artículo 84 de la Constitución Política y por ello ajena a los fines de esta consulta). Los dos primeros grados de autonomía se derivan de la Autonomía Política, cuyo contenido será propio de la norma (constitucional o legal) que crea al ente. En este caso, estamos frente a un ente descentralizado creado por Constitución, y cuyo grado de autonomía, definido también por la misma Carta Magna, es de grado dos, la cual debe entenderse que incluye las potestades de formular planes o fijar los fines y metas del ente, la de darse los mecanismos internos de planificación funcional y financiera a través de los presupuestos y, el ejercicio de la potestad reglamentaria autónoma.”²

Por lo anterior, es clara la naturaleza patrimonial del bien objeto de estudio para donación, perteneciente a la Caja Costarricense del Seguro Social.

3.2 Sobre los deberes de los propietarios de bienes que cuentan con declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico

El bien inmueble al que se refiere el proyecto de ley aquí analizado, cuenta con una declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico.

La Sala Constitucional en la Sentencia 3656-03, de las 14:43 horas del 07 de mayo de 2003, se refiere a la **definición y limitaciones** del patrimonio histórico-arquitectónico y dijo:

*“(...) XXIV.- DEFINICIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO. Al tenor de las anteriores consideraciones, el patrimonio histórico-arquitectónico **se enmarca dentro de la clasificación de bien cultural, y por ello se configura como un tipo especial de propiedad, caracterizado por un régimen específico de intervención estatal dirigido a la conservación***

² Sala Constitucional Voto N° 3683 del año 2011



del objeto. Ese carácter viene dado por la propia naturaleza y circunstancias objetivas del bien. Comprende el conjunto de bienes culturales de carácter arquitectónico, sean edificaciones aisladas o conjuntos de ellas, parajes naturales u obras de infraestructura, urbanas o rurales, de propiedad privada o estatal, que vienen del pasado, o son producto de técnicas novedosas, por lo cual son el resultado de la experiencia colectiva de una determinada sociedad, comunidad o etnia; y por ello, dadores de identidad grupal, popular o nacional. Su determinación está asociada a coyunturas históricas o culturales relevantes, o con patrones socioculturales de importancia de la comunidad, región o el país. Asimismo, presentan un aporte en el desarrollo técnico, constructivo y/o funcional en la arquitectura, y por ello, poseen un valor arquitectónico, histórico o artístico de significación. También pueden presentar características formales de carácter tipológico, estilístico y urbanístico que contribuyen al carácter tradicional distintivo del ambiente inmediato. Por ello, la determinación del patrimonio histórico-arquitectónico -como tal- es un concepto indeterminado para la ciencia jurídica, e implica la conjunción de los diversos intereses en juego, sea, la necesidad de un juicio valorativo basado en la aportación de disciplinas no jurídicas y que son de índole técnico, tales como la arqueología, la arquitectura, la ciencia, la tecnología, la historia o el arte-, a fin de determinar el valor cultural (artístico, científico, etc. propio de ese bien). De esta suerte, la Administración no actúa en forma discrecional, sino que implica un proceso valorativo-objetivo. **Es importante resaltar que la determinación del bien histórico-arquitectónico comprende, tanto la delimitación del bien, como la del entorno que resulte necesario para su debida protección y puesta en valor de aquél, y que justifican, precisamente su protección;** así como también comprende la del área geográfica a que pertenece, sea, la del paraje natural que conforma su entorno (concepción integral del ambiente).

XXV.- A efectos del estudio, resulta significativa la cita del escritor francés Víctor Hugo, al margen de todo tecnicismo jurídico: "Hay dos cosas en un edificio, su uso y su belleza. Su uso pertenece al propietario; su belleza pertenece a todo el mundo. Por eso, aquél no tiene derecho a su destrucción." De tal suerte que en estos bienes está comprometido el goce del interés colectivo, y que es expresión máxima de la función social de la propiedad, agregamos los estudiosos del Derecho. **En este sentido, es que se enmarca la definición del patrimonio arquitectónico, en tanto es una construcción material, y por lo tanto, con un evidente valor material, actual o potencial, del predio y de lo construido; al que se le otorga un valor o precio adicional y de orden inmaterial, que es el valor cultural de la edificación, derivado de sus atributos históricos y artísticos, y de la fuerza simbólica del imaginario social y la memoria colectiva;** de difícil o imposible determinación pecuniaria(...)" (En similar sentido las sentencias Nos. 11248-03 de las 14:51 hrs. de 1º de octubre de 2003; 5725-04 de las 16:08 hrs. de 26 de mayo de 2004; 12671-05 de las 16:08 hrs. de 14 de septiembre de 2005 y 11543-06 de las 15:11 hrs. de 9 de agosto de 2006). (El resaltado no es del original)

En relación con las limitaciones que se impone a los bienes incorporados al patrimonio histórico-arquitectónico, la Sala Constitucional ha señalado:

"(...) En efecto, en el artículo 9 de la Ley número 7555, prácticamente se define el conjunto de deberes, **obligaciones y prohibiciones para los propietarios, poseedores o titulares de los derechos reales de los bienes declarados patrimonio histórico-arquitectónico** que comprenden el régimen de tutela de este patrimonio, limitaciones, que por su naturaleza y función, **son de evidente interés público y social, en tanto se imponen para la mejor conservación y manutención de los bienes incorporados al patrimonio cultural de la Nación,** y que en modo alguno están previstos para imposibilitar su uso y disfrute, como afirma el gestionante. (...)

Asimismo, debe considerarse que al tratarse de limitaciones de interés social, se concluye entonces, que no sólo no es necesaria ninguna indemnización a cargo del Estado, sino que está fuera de lugar, toda vez que la exigencia de la indemnización está prevista en la Constitución Política únicamente para los casos en que se dé el supuesto de una expropiación (párrafo primero del artículo 45), y en el caso en cuestión, no se establece la privación del bien, ni mucho menos se imposibilita su utilización o explotación económica



y/o social, todo lo contrario, **toda vez que en virtud del principio de "la puesta en valor" del bien declarado patrimonio histórico-arquitectónico, se promueve su aprovechamiento, con la única condición de que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su conservación (culturales, históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnológicos, técnicos, etc.).** Es decir, no se trata de la expropiación de tales bienes, sino de limitaciones de interés social que se imponen a la propiedad declarada patrimonio histórico nacional, con fundamento en lo dispuesto en los **artículos 50 y 89 de la Constitución Política**, con el objeto de que ésta (la propiedad) cumpla su función social, sin que ello pueda generar un derecho indemnizatorio, ya que el deber de soportarlas deriva del hecho mismo de ser parte del grupo social, según se analizó anteriormente. En este sentido, no debe olvidarse que los derechos fundamentales no son absolutos, sino que nacen limitados, precisamente en razón de que se desarrollan dentro del marco de las reglas que regulan la convivencia social, y por estar sujeto a límites intrínsecos de su propia naturaleza su ejercicio." (Voto No. 5725-2004 de las 16 horas 8 minutos de 26 de mayo de 2004). (el resaltado no es del original)

Esa protección establecida en el artículo 89 de nuestra Constitución Política, fue desarrollada mediante la ley N°7555, Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, del 4 de octubre de 1995, ley que tiene como objetivos la conservación, la protección y la preservación del patrimonio histórico-arquitectónico de Costa Rica, **habilita al Estado para incorporar inmuebles de propiedad pública o privada con significación cultural o histórica al patrimonio histórico- arquitectónico del país, y afectarlos a un régimen jurídico especial³, a través de la declaratoria emanada del Ministerio de Cultura.**

Dicha declaratoria conlleva las limitaciones y derechos para los propietarios de los bienes inmuebles contempladas en el artículo 9⁴ de dicha ley. Para la

³ "ARTICULO 2.- Patrimonio histórico-arquitectónico

Forma parte del patrimonio histórico-arquitectónico del país, el inmueble de propiedad pública o privada con significación cultural o histórica, declarado así por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes de conformidad con la presente ley.

Se declaran de interés público la investigación, la conservación, la restauración, la rehabilitación y el mantenimiento del patrimonio histórico-arquitectónico."

4 "ARTICULO 9.- Obligaciones y derechos

La declaratoria de bienes inmuebles como monumento, edificación o sitio histórico, conlleva la obligación por parte de los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre los bienes así declarados:

a) Conservar, preservar y mantener adecuadamente los bienes.

b) Informar sobre su estado y utilización al Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, cuando este lo requiera.

c) Permitir el examen y el estudio del bien por parte de investigadores, previa solicitud razonada y avalada por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

d) Permitir la colocación de elementos señaladores de la declaratoria del bien.

e) Permitir las visitas de inspección que periódicamente habrán de realizar funcionarios acreditados del Ministerio, y colaborar con ellos, en la medida de sus posibilidades, para determinar el estado del inmueble y la forma en que se están atendiendo su protección y preservación.

f) Incluir, en el presupuesto ordinario anual, las partidas necesarias para cumplir con las obligaciones prescritas en esta ley, cuando el titular del derecho sea un ente público.

g) Cumplir con la prohibición de colocar placas y rótulos publicitarios de cualquier índole que, por su dimensión, colocación, contenido o mensaje, dificulten o perturben su contemplación.

h) Recabar la autorización del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes antes de reparar, construir, restaurar, rehabilitar o ejecutar cualquier otra clase de obras que afecten las edificaciones o su aspecto.

i) Suspender el trámite de los permisos de parcelación, edificación o derribo. Si la realización de las obras solicitadas no perjudica el valor histórico ni arquitectónico del bien y si el Ministro de Cultura, previo informe de la Comisión, así lo comunica a la autoridad que tramita los permisos, estos podrán ser concedidos.

j) Para el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes realizar de oficio la inscripción de los bienes en el registro de bienes de interés histórico-arquitectónico que deberá llevar y gestionar su anotación en el Registro de la Propiedad.



declaratoria de patrimonio histórico arquitectónico de un inmueble, en cualquiera de las categorías señaladas en la ley N° 7555, debe contarse de previo con un informe emitido por la Comisión creada para esos efectos, informe que debe contemplar el análisis cultural, y el histórico -arquitectónico que dan lugar a la declaratoria en la categoría de patrimonio histórico arquitectónico respecto de construcciones representativas de la identidad histórica y cultural costarricense, **en cuyo caso, como se indicó los inmuebles pasan a un régimen jurídico de protección especial establecido en la citada Ley N° 7555.**

Por lo tanto, al encontrarse declarado de interés histórico- arquitectónico el inmueble partido de Alajuela, finca 33071-000, mediante el DE-28169-C, inscrito registralmente con las citas 536-014382-01-0001-001, este se mantiene bajo el régimen jurídico especial de protección desarrollado supra, y recaen sobre éste las regulaciones vigentes en la normativa mencionada y es un deber de la institución propietaria darle el adecuado mantenimiento para evitar su deterioro tal como lo establece la Ley N° 7555, artículo 9 incisos a) y f) entre otras normas.

3.3 Sobre los Artículos 1 y 2

“ARTÍCULO 1- Se autoriza a la Caja Costarricense de Seguro Social, cedula jurídica 4-000-042147 a que done a la Municipalidad de Alajuela, cédula jurídica 3-014-042063, el inmueble de su propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Sistema de folio real matrícula número 33071 – 000, de naturaleza de potrero café y caña, situada en el Distrito 1- Alajuela, cantón 1 – Alajuela de la provincia de Alajuela, con los siguientes linderos; norte: Rafael Piñeres Macaya, sur: calle pública, este: calle Rafael Piñeres y otro, oeste: calle río Maravilla y otro y una medida de treinta y dos mil ciento quince metros con dieciocho decímetros cuadrados.

ARTÍCULO 2- El inmueble donado será utilizado por la Municipalidad de Alajuela para el desarrollo de sus funciones como gobierno local respetando la condición de patrimonio histórico arquitectónico.”

En estos artículos la propuesta pretende que la Asamblea Legislativa autorice a la Caja Costarricense de Seguro Social para que realice la donación de un inmueble de su propiedad ubicado en la provincia de Alajuela inscrita al folio real 33071-000, para donarlo a la Municipalidad de Alajuela.

La propuesta contenida en el artículo 1 resulta viable para su integración al ordenamiento jurídico, según el estudio de Registro **adjunta es un bien patrimonial de la CCSS.**

El Estado y la municipalidad respectiva tendrán el derecho de expropiar los bienes; podrán ejercerlo en beneficio de otras entidades públicas. Este derecho abarca los bienes que atenten contra la armonía ambiental o comporten un riesgo para conservar los que han sido declarados de interés histórico-arquitectónico.

El Poder Ejecutivo y la municipalidad respectiva estarán obligados a impedir el derribo total o parcial de una edificación protegida.

Garantizar que el uso de los bienes protegidos no alterará su conservación y además será congruente con las características propias del inmueble. En todo caso, ese uso no deberá reñir con la moral, las buenas costumbres ni el orden público.” (el resaltado no es del original)



El artículo 2 indica que el inmueble sería utilizado por la Municipalidad de Alajuela para el desarrollo de sus funciones como gobierno **local respetando la condición de patrimonio histórico arquitectónico. Es decir, entra a la Municipalidad como bien patrimonial de esta.**

El inmueble es un bien patrimonial de la Caja Costarricense de Seguro Social y pasaría a ser un bien patrimonial de la Municipalidad receptora, en ese sentido no se requiere autorización legislativa debido a que en aplicación del artículo 75 de la Ley General de Contratación Pública, N° 9986 del 27 de mayo del 2021 y el artículo 71 del Código Municipal, Ley N° 7794 del 30 de abril de 1998 y sus reformas, ambas instituciones están facultadas para realizar el traspaso.

Ley General de Contratación Pública establece:

***“ARTÍCULO 75- Donación de bienes muebles e inmuebles.** La donación de bienes muebles e inmuebles entre instituciones de la Administración Pública es posible en el tanto los bienes no estén afectos a un fin público y la donación tenga por objeto la satisfacción del interés público.
Para proceder con la donación de bienes inmuebles, deberá mediar resolución motivada por parte del máximo jerarca de la institución que dona, sin que pueda delegar tal actuación, así como un acuerdo de aceptación tomado por el máximo Jerarca de la institución beneficiaria de la donación. Para la donación de bienes muebles la decisión de donar deberá ser adoptada por el jerarca o por quien este delegue.
En todos los casos deberá constar el avalúo elaborado por el órgano especializado de la administración respectiva o, en su defecto, del avalúo de la Dirección General de Tributación u otra entidad pública.
Todos los bienes muebles declarados por la Administración en desuso o en mal estado podrán ser objeto de donación, ya sea a entidades públicas o privadas declaradas de interés público, de interés social o sin fines de lucro, debiendo existir acto motivado para ello.”*

El Código Municipal establece:

Artículo 71- La municipalidad podrá usar o disponer de su patrimonio mediante toda clase de actos o contratos permitidos por este Código y la Ley 9986, Ley General de Contratación Pública, del 27 de mayo de 2021, que sean idóneos para el cumplimiento de sus fines.
Las donaciones de cualquier tipo de recursos o bienes inmuebles, así como la extensión de garantías a favor de otras personas, solo serán posibles cuando las autorice, expresamente, una ley especial. Sin embargo, las municipalidades, mediante el voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran su concejo, podrán donar directamente bienes muebles e inmuebles, **siempre que estas donaciones vayan dirigidas a los órganos del Estado e instituciones autónomas o semiautónomas, que**



a su vez quedan autorizadas para donar directamente a las municipalidades.

Los bienes muebles declarados por la administración en desuso o en mal estado podrán ser objeto de donación, ya sea a entidades públicas o privadas declaradas de interés público, de interés social o sin fines de lucro, y deberá existir para ello un acto motivado y el avalúo previo elaborado por el departamento técnico correspondiente a nivel municipal o, en su defecto, del avalúo de la Dirección General de Tributación. Se requerirá autorización mediante el voto favorable de las dos terceras partes del total de los miembros que integran su concejo.

Cuando la donación implique una desafectación del uso o fin público al que está vinculado el bien, se requerirá la autorización legislativa previa.

Podrán darse préstamos o arrendamientos de los recursos mencionados, siempre que exista el convenio o contrato que respalde los intereses municipales.

A excepción de lo dispuesto en los párrafos anteriores, las municipalidades podrán otorgar ayudas temporales a vecinos y vecinas del cantón que enfrenten situaciones, debidamente comprobadas, de desgracia o infortunio; asimismo, podrán crear albergues para las personas que se encuentren en situación de abandono y situación de calle, una vez demostrada dicha condición de acuerdo con los parámetros establecidos en la Ley 10009, Ley para la Creación de Albergues para las Personas en Situación de Abandono y Situación de Calle, de 27 de setiembre de 2021. También, podrán financiar escuelas municipales de música, comparsas, cimarronas y subvencionar escuelas de música y bandas sinfónicas de formación musical que pertenezcan a organizaciones sin fines de lucro, o asociaciones de desarrollo dentro del cantón, centros de educación pública, beneficencia o servicio social que presten servicios al cantón respectivo; además, las municipalidades podrán otorgar becas de estudio a sus munícipes de escasos recursos y con capacidad probada para estudiar. Cada municipalidad emitirá el reglamento para regular lo anterior. Asimismo, las municipalidades quedan autorizadas con dispensa de trámite legislativo para gestionar y desarrollar proyectos de vivienda municipal y otorgar, sobre las viviendas construidas, el derecho de usufructo habitacional, mediante contrato de usufructo habitacional, conforme a lo estipulado en la ley que otorga competencia a las municipalidades para desarrollar y administrar proyectos de vivienda municipal. Cada municipalidad emitirá el reglamento para regular lo anterior."

(Así modificada su numeración por el artículo 1º de la ley N° 9542 "Ley de Fortalecimiento de la Policía Municipal" del 23 de abril del 2018, que lo traspasó del antiguo artículo 62 al 71)

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 10713 del 7 de mayo de 2025)



Sin embargo, el legislador también cuenta con facultad para tramitar y aprobar o no la iniciativa aquí analizada, debido al ejercicio constitucional de su facultad de legislar, que tal como se indicó está establecida en el artículo 121 inciso1) Constitucional.

En cuanto a la declaratoria como patrimonio histórico arquitectónico con la que cuenta el inmueble de interés, dicha declaratoria fue dictada mediante Decreto Ejecutivo 28169-C, se encuentra debidamente inscrita registralmente bajo las citas 05-36-00014382-01-0001-001, lo que genera que este inmueble se encuentre bajo un régimen jurídico de protección especial conforme con la Ley N° 7555, Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, **y corresponde a la Institución Propietaria, darle el debido mantenimiento para evitar su deterioro así como presupuestar los recursos para el contenido económico que permita ese mantenimiento.**

3.4 Artículo 3-

“ARTÍCULO 3-Queda facultada expresamente la Notaría del Estado para otorgar la escritura de donación correspondiente, así como cualquier acto notarial que sea necesario para la debida inscripción del documento en el Registro Nacional. Estos trámites estarán exentos del pago de impuestos nacionales”.

Lo dispuesto en este numeral en relación con la facultad de la Notaría del Estado, constituye una duplicidad normativa, dicha facultad de la Notaría del Estado ya está contemplada en el artículo 3⁵ la Ley N°6815, Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, del 27 de setiembre de 1982 y sus reformas, razón por la cual la norma resulta innecesaria para cualquier iniciativa de ley.

RIGE

La frase sacramental de cierre **“Rige a partir de su publicación”**, ubicada aparte y sin numeración es correcta, no obstante, la iniciativa no es viable tal como se ha indicado.

IV. VINCULACIÓN CON TEMAS DE GENERO

El proyecto de ley bajo estudio **no presenta** una vinculación explícita con instrumentos jurídicos internacionales para la protección de los derechos de las mujeres, como la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (CEDAW), la Convención Interamericana para

⁵ **“ARTÍCULO 3º.-ATRIBUCIONES:**

Son atribuciones de la Procuraduría General de la República: (...)

c) Representar al Estado en los actos y contratos que deban formalizarse mediante escritura pública. Cuando los entes descentralizados y las empresas estatales requieren la intervención de notario, el acto o contrato deberá ser formalizado por la Notaría del Estado, salvo en cuanto a escrituras referentes a créditos que constituyan la actividad ordinaria de la institución descentralizada. (...)”



prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la Mujer “Convención Belen do Pará”, o el Convenio 111 de la Organización Internacional del Trabajo Relativo a la Discriminación en Materia de Empleo y Ocupación; ni con otros instrumentos no convencionales del marco jurídico internacional relacionados con la temática de género.

Ahora bien, en su carácter de patrimonio histórico arquitectónico, genera un valor positivo sobre el derecho a la cultura de toda la población en general, lo que incluye a las mujeres, de ahí la importancia de que la institución propietaria le dé el mantenimiento que ordena la ley.

V. CONSIDERACIONES FINALES

1. El proyecto propone que la Caja Costarricense del Seguro Social done la finca del partido de Alajuela número 33071-000 a la Municipalidad de Alajuela, para que sea utilizado por este municipio para el desarrollo de sus funciones como gobierno local, respetando la condición de patrimonio histórico arquitectónico.
2. **El inmueble es un bien patrimonial de la Caja Costarricense de Seguro Social y pasaría a ser un bien patrimonial de la Municipalidad receptora, en ese sentido no se requiere autorización legislativa debido a que en aplicación del artículo 75 de la Ley General de Contratación Pública, N° 9986 del 27 de mayo del 2021 y el artículo 71 del Código Municipal, Ley N° 7794 del 30 de abril de 1998 y sus reformas, ambas instituciones están facultadas para realizar el traspaso.**

Sin embargo, el legislador también cuenta con facultad para tramitar y aprobar o no la iniciativa aquí analizada, debido al ejercicio constitucional de su facultad de legislar, que tal como se indicó está establecida en el artículo 121 inciso1) Constitucional.

3. El inmueble referido en la iniciativa, fue declarado de interés histórico-arquitectónico el inmueble partido de Alajuela, finca 33071-000, mediante el DE-28169-C, inscrito registralmente con las citas 536-014382-01-0001-001, este se mantiene bajo el régimen jurídico especial de protección desarrollado supra, y recaen sobre éste las regulaciones vigentes en la normativa mencionada **y es un deber de la institución propietaria darle el adecuado mantenimiento para evitar su deterioro tal como lo establece la Ley N° 7555, artículo 9 incisos a) y f) entre otras normas.**



4. En materia de género, esta asesoría destaca que, el estado actual del inmueble en su carácter de patrimonio histórico arquitectónico, constituye un valor positivo sobre el derecho a la cultura de toda la población en general, lo que incluye a las mujeres, de ahí la importancia de que la institución propietaria le dé el mantenimiento que ordena la ley.

VI. TÉCNICA LEGISLATIVA

No existe ajustes o modificaciones que indicar debido a que la propuesta no es viable para su tramitación.

VII. PROCEDIMIENTO

Solamente en caso de solventarse los problemas de constitucionalidad señalados en el análisis realizado a esta iniciativa de ley, los aspectos de procedimiento serían los siguientes:

7.1 Votación

De acuerdo con el artículo 119 de la Constitución Política, este proyecto de ley requiere para su aprobación de mayoría absoluta de los votos presentes.

7.2 Delegación

La iniciativa de ley **si** puede ser delegada en una Comisión con Potestad Legislativa Plena, por no encontrarse dentro de las excepciones que establece el párrafo tercero del artículo 124⁶ constitucional, dado que en el articulado del proyecto de ley se pretende el traslado de **bienes patrimoniales entre instituciones autónomas del Estado. Acto para el cual ya se encuentran facultados tal como se indicó en este Informe.**

7.3 Consultas

Obligatorias

- Caja Costarricense del Seguro Social
- Municipalidad de Alajuela

⁶ Artículo 124.- (...)

No procede la delegación si se trata de proyectos de ley relativos a la materia electoral, a la creación de los impuestos nacionales o a la modificación de los existentes, al ejercicio de las facultades previstas en los incisos 4), 11), 14), 15) y 17) del artículo 121 de la Constitución Política, a la convocatoria a una Asamblea Constituyente, para cualquier efecto, y a la reforma parcial de la Constitución Política.



Facultativas

- Ministerio de Cultura y Juventud
- Procuraduría General de la República

VIII. FUENTES

- Constitución Política de la República de Costa Rica, del 7 de noviembre de 1949.

Leyes

- Ley N°9986, Ley General de Contratación Pública
- Ley N°7794, Código Municipal
- Ley N°7764, Código Notarial
- Ley N°7555, Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica
- Ley N°6815, Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República
- Ley N°6545, Ley del Catastro Nacional

Decretos Ejecutivos:

- DE-28169-C, 03 de setiembre de 1999

Jurisprudencia de la Sala Constitucional:

- Resolución No. 4709-97

Jurisprudencia Procuraduría General de la República:

- PGR-OJ-001-2024
- OJ-041-2016
- OJ-039-2016

Informes de Departamento de Estudios Referencias y Servicios Técnicos sobre Proyectos de Ley

- AL- DEST- IJU-246-2022, Expediente N°22.694
- AL-DEST-IJU-433-2018, Expediente N°20.775
- AL-DEST-CJU-138-2016, Expediente N°19.865

IX. ANEXOS

- Certificación literal finca del partido de Alajuela 33071-000
- Certificación cédula jurídica Caja Costarricense del Seguro Social
- Certificación cédula jurídica Municipalidad de Alajuela
- Certificación Citas 2022-203262-01-0001-001, Aviso Catastral
- Certificación Citas 536-14382-01-0001-001, Patrimonio Histórico

*Elaborado por: asv
Supervisado por: crch
/*lsch//19-08-2025
c. archivo// 23.059 IJU// d/s/sil*



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL

CERTIFICA LITERALMENTE:

PARTIDO DE ALAJUELA
MATRÍCULA 00033071 000

NATURALEZA: POTRERO CAFE Y CAVA
SITUADA EN DISTRITO 01 ALAJUELA CANTÓN 01 ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE:RAFAEL PI/ERES MACAYA Y OTRO
SUR:CALLE PUBLICA
ESTE:CALLE RAFAEL PI/ERES Y OTRO
OESTE:CALLE RIO MARAVILLA Y OTRO

MIDE: TREINTA Y DOS MIL CIENTO QUINCE METROS CON DIECIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NÚMERO 00033071 Y ADEMAS PROVIENE DE 0721-356-001

PROPIETARIO:
CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL
CÉDULA JURÍDICA: 4-000-042147
ESTIMACIÓN O PRECIO: CERO COLONES CON CINCUENTA CÉNTIMOS
DUEÑO: DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0308-00012030-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-06-1985

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**

GRAVÁMENES O AFECTACIONES: **SI HAY**

PATRIMONIO HISTORICO
CITAS: 0536-00014382-01-0001-001
INICIA: 23 DE JUNIO DE 2004
CANCELACIONES PARCIALES: **NO HAY**
AFECTA A FINCA: 2-00033071 -000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN : **NO HAY**

AVISO CATASTRAL
CITAS: 2022-00203262-01-0001-001
INICIA: 2 DE MARZO DE 2022
CANCELACIONES PARCIALES: **NO HAY**
OTROS: EXPEDIENTE 2021-922-RIM, RESOLUCION DE LAS 11:09 HORAS DEL 02 DE MARZO DE 2022
AFECTA A FINCA: 2-00033071 -000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN : **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 14:13:17 HORAS DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2022

***** ADVERTENCIA *****
***** ESTA CERTIFICACIÓN ES NULA SI NO ESTÁ FIRMADA Y NO *****
***** CONSTAN LOS DERECHOS Y TIMBRES CANCELADOS EN SOLICITUD AJUNTA *****

Teléfono: (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.rnpdigital.com



***** MATRÍCULA 00033071 000 ***** PÁGINA: 002 DE 002

***** ÚLTIMA LÍNEA *****

***** SELLO ***** ARTURO UREA WONG
***** CERTIFICADOR *****



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE NUMERO DE CEDULA JURIDICA/CONSECUTIVO IDENTIFICADOR
NUMERO DE CERTIFICACION: *-6600307-2022*-*

Pagina 1 de 1

A LA ENTIDAD JURIDICA DENOMINADA: CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL

LE CORRESPONDE EL NUMERO DE CEDULA JURIDICA O CONSECUTIVO IDENTIFICADOR: ***4-000-042147***

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 71 DEL DECRETO EJECUTIVO NUMERO 26771-J DEL 18 DE MARZO DE 1998 Y EL ARTICULO 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

- DADO EN EL REGISTRO NACIONAL, A LAS 14 HORAS 14 MINUTOS Y 11 SEGUNDOS, DEL 4 DE NOVIEMBRE DEL 2022 -

FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO:
ARTURO UREÑA WONG

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





**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACION DE NUMERO DE CEDULA JURIDICA/CONSECUTIVO IDENTIFICADOR
NUMERO DE CERTIFICACION: *-*6600303-2022*-***

Pagina 1 de 1

A LA ENTIDAD JURIDICA DENOMINADA: **MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA**

LE CORRESPONDE EL NUMERO DE CEDULA JURIDICA O CONSECUTIVO IDENTIFICADOR: ***3-014-042063***

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 71 DEL DECRETO EJECUTIVO NUMERO 26771-J DEL 18 DE MARZO DE 1998 Y EL ARTICULO 45.2 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL.

- DADO EN EL REGISTRO NACIONAL, A LAS 14 HORAS 10 MINUTOS Y 41 SEGUNDOS, DEL 4 DE NOVIEMBRE DEL 2022 -

FIRMA DEL FUNCIONARIO AUTORIZADO
ARTURO UREÑA WONG

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





Unificada Inscripciones

Tomo Registro Regional	Asiento	Consecutivo Fecha	Version	Páginas
536 BIENES INMUEBLES ZAPOTE	14382	1 01/07/2004	1	3


 Dirección de Servicios
 Depto. Plataforma de Servicios
 Certifica:

Que la (s) presente (s) tres copia (s) son fiel de su original,
 Registro 14382 Cita: Tomo 536
 Asiento 14382 Clas / Exp
 Plano No.
 Consecutivo Pág. No. 01-03
 Dada a las 11:27 horas del día 22 NOV 2003
 Firma Certificador: [Firma]


 Dirección de Servicios
 Depto. Plataforma
 de Servicios
 EXENTO

**REGISTRO
NACIONAL**
República de Costa Rica

0019009
NUMERO
Favor no pagar

T: 536 A: 14382
F: 23-06-2004
H: 08:36:01

SELLO DEL
NOTARIO

**REGISTRO DE BIENES INMUEBLES
SECCION DE DIARIO
REGISTRO NACIONAL**

El suscrito, Guido Sáenz González, mayor, casado, empresario, vecino de Escazú, cédula de identidad N° 1-191-459, en mi condición de Ministro de Cultura, Juventud y Deportes, según Acuerdo Ejecutivo N° 002-P del 8 de mayo del 2002, publicado en La Gaceta N° 87 de la misma fecha, atento solicito, con fundamento en el artículo 12 de la Ley N° 7555, Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, del 4 de octubre de 1995, publicada en La Gaceta N° 199 del día 20 del mismo mes y año, y el dictamen C-206-2002, emitido por la Procuraduría General de la República el 16 de agosto del 2002, se proceda a inscribir en el asiento registral del inmueble que se dirá, la condición que como bien declarado de interés histórico-arquitectónico mantiene, por disposición del Decreto Ejecutivo N° 28169-C, publicado en La Gaceta N° 206 del 25 de octubre de 1999 (Fachada sur del Hospital de San Rafael de Alajuela) y cuyas citas de inscripción son las siguientes: Partido de Alajuela, Matricula de Folio Real N° 33071-000, ubicado en Alajuela, distrito primero de Alajuela, cantón Central, de la provincia de Alajuela, propiedad de la Caja Costarricense de Seguro Social, cédula de persona jurídica N° 4-000-042147. Se acompaña a la presente solicitud la boleta respectiva. Es todo. San José, a las nueve horas del día diecinueve del mes de abril del dos mil cuatro.

Guido Sáenz González
MINISTRO

② 33071-000

GRUPO 3
REG. 24

ESPACIO PARA BOLETA

CEDULA No.

78 Substituto
poderado

Ley 7555 20/10/95
DPR 16-10-03
DPP 08-2002



REGISTRO NACIONAL
REPÚBLICA DE COSTA RICA

RE
SA
I
001
+R...

Amor Patricia Pacheco Ureña
3-232-991

CHA: 30

Teléfono: (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.rnpdigital.com



REGISTRO
NACIONAL

REGISTRO NACIONAL
SAN JOSE, COSTA RICA



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PAGINA: 01

INSCRIPCION DEL DOCUMENTO TOMO: 536 ASIENTO: 14382 CONSECUTIVO: 01

001. 536-14382-01-0001 PATRIMONIO HISTORICO
Provincia de ALAJUELA Finca NUMERO 033071 000

***** ULTIMA LINEA *****

CHA: 30 DE JUNIO DE 2004


ZOILA ESTHER MARTINEZ CERDAS
GRUPO 3 PARTIDO 20
REGISTRADOR QUE AUTORIZA.



Unificada Inscripciones

Tomo Registro Regional	Asiento	Consecutivo Fecha	Version	Páginas
2022 BIENES INMUEBLES VD	203262	1 17/03/2022	1	1


 Dirección de Servicios
 Depto. Plataforma de Servicios
 Certifica:

Que la (s) presente (s) siete copia (s) son fiel de su original,
 Registro 203262 Clas. Tomo 1011
 Asiento 103162 Clas. / Esp. 103162
 Plano No. 103162
 Consecutivo Pág. No. 92-93 20 MAR 2022
 Dada a las 11:18 horas del día 20 MAR 2022
 Firma Certificador: [Firma]


 Dirección de Servicios
 Depto. Plataforma de Servicios
 EXENTO



CLASE 18
Asesor 602

(EXPEDIENTE 2021-0922-RIM) REGISTRO INMOBILIARIO. Curridabat, a las once horas nueve minutos del dos de marzo de dos mil veintidós. -----
Reclamo Administrativo interpuesto por la Licenciada Jennifer Zúñiga Ruíz, Jefe de Administración de Propiedades de la CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL, contra la información levantada dentro del Proyecto de Levantamiento Catastral del Cantón 01 Alajuela, Distrito 01 Alajuela, Distrito 07 Sabanilla, Distrito 12 Tambor y Distrito 04 San Antonio, de las fincas 339382, 515148, 440969, 33071 y 23775.

CONSIDERANDO ÚNICO

Antecedentes: I.- Que las fincas del Partido de Alajuela matrículas 339382, 515148, 440969, 33071 y 23775, se encuentran situadas respectivamente en distrito 01, distrito 07 y distrito 12 del cantón uno de la provincia de Alajuela y se encuentran inscritas a nombre de la CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL. II.- Que del 28 de agosto al 10 de setiembre del 2021 la Subdirección Catastral procedió a la Exposición Pública de Datos, a efecto que los titulares de inmuebles de los distritos de Alajuela, San José, Carrizal, San Antonio, Guácima, San Isidro, Sabanilla, San Rafael, Río Segundo, Desamparados, Turrúcares, Tambor, La Garita y Sarapiquí del Cantón Central de Alajuela, Provincia de Alajuela, revisaran los registros y mapas catastrales de la información catastral levantada por la Subdirección Catastral. III.- Que la convocatoria a esa Exposición Pública de Datos se realizó en el Diario La Extra en fecha 24 de agosto del 2021, página 5 y en el periódico La Nación en fecha 23 de agosto del 2021, página 8 y en La Gaceta 162, de 24 de agosto del 2021, página 9. IV.- Que a las 13:30 horas del 21 de setiembre de 2021, se recibe correo electrónico, suscrito por la Licenciada Jennifer Zúñiga Ruíz, Jefe de Administración de Propiedades de la CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL, mediante el cual cuestiona la información levantada dentro del Proyecto de Levantamiento Catastral del Cantón 01 Alajuela, Distrito 01 Alajuela,



Distrito 07 Sabanilla, Distrito 12 Tambor y Distrito 04 San Antonio, de las fincas 339382, 515148, 440969, 33071 y 23775 (v.f.001-004). **V.-** Que en virtud de lo mencionado en el acápite anterior, la Asesoría Jurídica de este Registro Inmobiliario mediante resolución de las 13:01 horas del 27 de setiembre de 2021 autorizó la apertura del presente expediente administrativo y ordenó trasladar el Reclamo interpuesto al Departamento Técnico Catastral de este Registro (v.f.11).-

Sobre el Informe Catastral: A las 14:17 horas del 09 de noviembre de 2021 se recibe informe técnico catastral mediante oficio DRI-CTE-03-0398-2021 (v.f.17-24), el cual se puso a disposición de las partes por el término de quince días hábiles, por medio de la Resolución de las 13:27 horas del 15 de noviembre de 2021 (v.f.027-031); y que concluye lo siguiente: “ *Con base al análisis de los antecedentes catastrales y registrales de las fincas en estudio, se concluye: 1.- Las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 515148, 33071 y 23775 mantienen las inconsistencias endilgadas. 2.- Se realiza mantenimiento a la finca Alajuela 440969, dando una mejor georreferenciación al plano catastrado A-1211480-2008, así como el mantenimiento de la finca Alajuela 339382 a la cual se le elimina la inconsistencia 7.*” En relación a la finca de **Alajuela 515148, plano catastrado A-1852988-2015**, el informe determina que mantiene la relación 0, inconsistencia 3 modificación 9, predio presenta errores de cierre que exceden las tolerancias establecidas y errores de elaboración, motivo por el cual el plano catastrado A-1852988-2015 no se encuentra conformado dentro del mosaico catastral. En cuanto a las fincas de **Alajuela matrículas 33071 y 23775**, se mantiene la inconsistencia 10, en virtud de que no cuentan con un plano catastrado que permita la delimitación adecuada de las mismas. Finalmente, las fincas de Alajuela **339382 y 440969**, actualmente se encuentran compatibles en el Mapa Catastral. **Marco jurídico. UNO:** Realicemos el análisis jurídico y técnico del asunto. La Ley del Catastro Nacional, No. 6545, dispone que la ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional, permitiendo la citada norma delegar tal función en instituciones estatales y la contratación con empresas



públicas o privadas, artículo 13 de ese cuerpo normativo y 4 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Dentro de esa perspectiva, la Subdirección Catastral procedió al levantamiento de información catastral en los distritos de Alajuela, San José, Carrizal, San Antonio, Guácima, San Isidro, Sabanilla, San Rafael, Río Segundo, Desamparados, Turrúcares, Tambor, La Garita y Sarapiquí del Cantón Central de Alajuela, Provincia de Alajuela, razón por la cual del 28 de agosto al 10 de setiembre del 2021 se realizó la Exposición Pública de Datos, momento en el cual se enteraron que a las fincas objeto de este reclamo formal se les atribuyó las inconsistencias señaladas, lo anterior motivó las presentes diligencias. El Registro Inmobiliario tiene como uno de los objetivos principales llevar a cabo el mejoramiento de la seguridad jurídica de los derechos sobre la propiedad inmueble, a través de la formación del catastro de la totalidad de los predios existentes en el país, debidamente georreferenciados, y la compatibilización de esta información con el registro de la propiedad inmueble, así como la reforma legal e institucional requerida para la sostenibilidad del sistema catastral registral a largo plazo. Es así como, mediante la Ley No. 8710, del 3 de febrero del 2009, publicada en La Gaceta No. 48 de 10 de marzo del 2009, se reforma el artículo segundo de la Ley No. 5695, Ley de Creación del Registro Nacional y sus reformas, se crea el Registro Inmobiliario, con dos objetivos principales, fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, a través de la efectiva y eficiente coordinación e integración de las funciones del Catastro Nacional y el Registro Público de Bienes Inmuebles; y hacer coincidir plenamente la información gráfica que consta en el Catastro con la información literal de la Subdirección Registral y de esta forma tener un Registro con información gráfica y jurídica unívoca. En la inteligencia del análisis que venimos realizando, debemos tener presente que una de las funciones primordiales de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, es el levantamiento de información catastral para posteriormente declarar la oficialización del mapa catastral, procedimiento que incluye la definición de los procesos técnicos del levantamiento catastral, la ejecución del mismo, la implementación de las acciones de mantenimiento y actualización conforme a la legislación vigente y los



lineamientos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario. Implica la utilización de la ortofoto de aplicación catastral, la recopilación de antecedentes catastrales y registrales, elaboración de los expedientes prediales, delineamiento en el campo, levantamiento de linderos, validación de productos catastrales, conciliación jurídica y suministro de insumos para el saneamiento de asientos catastrales en el Registro Inmobiliario; elaboración del mapa catastral provisional, elaboración del registro catastral, exposición pública, firma de actas de identificación de ubicación y linderos, y el consiguiente mantenimiento inmediato de la información y sus asientos, junto a su completa y periódica actualización mediante los procedimientos y medios técnicos y tecnológicos de que disponga. En esa línea de pensamiento, esa información catastral reflejara los estados parcelarios existentes, para finalmente culminar con la declaratoria oficial de la información catastral. **DOS: SOBRE LOS EFECTOS JURIDICOS DE LA INFORMACION CATASTRAL.** Una vez que se da el levantamiento de información catastral y se concluye la exposición pública, devienen una serie de consecuencias jurídicas y técnicas, para efectos del tema que hoy tenemos en análisis.

I.- Sobre la finca Alajuela 515148, plano catastrado A-1852988-2015. INCONSISTENCIA: Relación 0, Inconsistencia 3, Modificación 9.

Se mantiene la relación 0, inconsistencia 3 modificación 9, predio presenta errores de cierre que exceden las tolerancias establecidas y errores de elaboración, motivo por el cual el plano catastrado A-1852988-2015 no se encuentra conformado dentro del mosaico catastral. Un análisis de los insumos con que cuenta el Registro Inmobiliario, ortofoto, conciliaciones jurídicas permiten llegar a la conclusión que el plano catastrado **A-1852988-2015** sobrepasa las tolerancias establecidas. Así se demuestra en la siguiente figura, que rola a folio 22 del expediente:



☒ No cumple con la tolerancia del área permitida. No cumple con la tolerancia del cierre lineal.	
Importar derroteros	Resultado del cierre del derrotero
Guardar geometría	
Longitud total	171,9000
Área	662,8808
Rango tolerancia error cierre lineal	0,0849
Error cierre lineal derrotero	34,4743
Tolerancia para área	2,0577
Diferencia del área del derrotero	1047,1192

Figura N°2. Cálculo de tolerancias derrotero plano catastrado A-1852988-2015

II.- Sobre las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 33071 y 23775. INCONSISTENCIA: Inconsistencia 10.

En la conformación de los predios de **Alajuela matrículas 33071 y 23775**, se les atribuye y mantiene la inconsistencia 10, misma que técnicamente **corresponde a finca no ubicada**, aclaramos, no es que ignoremos donde se ubican las fincas, es más bien que **individualmente no pueden ubicarse al carecer de un plano que las describa adecuadamente y las individualice**, por ello es que el saneamiento de esa patología se dará a partir de la inscripción de planos de cada uno de los inmuebles involucrados. Visto lo anterior, **deviene necesario indicar que las inconsistencias que arrastran los asientos indicados, atentan contra el Principio de Concordancia de Asientos Catastrales y Registrales, contenido en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional No. 6545 y por ende con los Principios de Publicidad y Seguridad Jurídica, pilares que sostienen el sistema registral costarricense**, razón por la cual este Despacho está en la obligación de consignar **AVISO CATASTRAL** sobre las fincas de **Alajuela matrículas 33071 y 23775 y 515148** y sobre el plano catastrado **A-1852988-2015, cuyo efecto es únicamente brindar publicidad noticia ante terceros** sobre las fincas relacionadas. No resulta abundante indicar que la **citada inconsistencia se mantendrá hasta el momento que se registren planos que describan a los inmuebles en forma inequívoca y sea llevado al asiento registral, documento que será sometido al marco de calificación catastral correspondiente.** --



POR TANTO

En virtud de lo anteriormente indicado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, la Directriz 01-2009 del 19 de enero de 2009, la Directriz DRP-006-2009 del 01 de junio del 2009, la Circular Administrativa DRP-008-2007 del 21 de agosto del 2007, la CIRCULAR-005-2009 del 02 de noviembre de 2009 y la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011, **SE RESUELVE: I.- Consignar nota de AVISO CATASTRAL** sobre el plano catastrado **A-1852988-2015. II. Consignar nota de AVISO CATASTRAL** sobre las fincas del Partido de Alajuela matrícula **TREINTA Y TRES MIL SETENTA Y UNO (33071), VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO (23775) y QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO (515148)**. El cual se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia que dio origen a estas diligencias, **mismo que no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida.** - III.- Autorizar la resolución para ser ejecutada por el Asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.- **PRESÉNTASE A VENTANILLA DIGITAL. LICENCIADO ROLANDO ROJAS ROJAS. SUBDIRECTOR CATASTRAL (a.i.) REGISTRO INMOBILIARIO.** -

RESOLUCION-0711-2022

dsv

ROLANDO
ANTONIO ROJAS
ROJAS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
ROLANDO ANTONIO
ROJAS ROJAS (FIRMA)
Fecha: 2022.03.17
11:06:41 -06'00'



DIANA
SALAZAR
VEGA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
DIANA SALAZAR
VEGA (FIRMA)
Fecha: 2022.03.17
13:53:22 -06'00'



Fecha Actual: 18/03/2022

REGISTRO INMOBILIARIO

Página 1 de 1

INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO TOMO:2022

ASIENTO:00203262

CONSECUTIVO:01

001. 2022-00203262-01-0001 AVISO CATASTRAL

002. 2022-00203262-01-0002 AVISO CATASTRAL
PROVINCIA DE ALAJUELA Finca NÚMERO: 00515148 000

003. 2022-00203262-01-0003 AVISO CATASTRAL
PROVINCIA DE ALAJUELA Finca NÚMERO: 00033071 000
PROVINCIA DE ALAJUELA Finca NÚMERO: 00023775 000

***** ÚLTIMA LÍNEA *****

Fecha: 18 DE MARZO DE 2022

DIANA SALAZAR VEGA
GRUPO: 11 PARTIDO: 600
REGISTRADOR QUE AUTORIZA.

Teléfono: (+506) 2202-0800 • Apartado Postal 523-2010 San José - Costa Rica • www.rnpdigital.com