



17 de abril de 2026
AL-DEST-IJU--119-2026

Señor
Edel Reales Novoa
Gerente Departamento
Secretaría del Directorio
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 25332

Estimado señor:

Me permito remitirle el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N.º 25332**, Proyecto de ley: **"AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE HEREDIA PARA LA SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE DIEZ LOTES DE LA CIUDADELA IMAS, VARABLANCA, HEREDIA.**

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

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental



DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST-IJU-119-2026

INFORME SOBRE EL DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

**AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE HEREDIA PARA LA
SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE DIEZ LOTES DE LA CIUDADELA IMAS,
VARABLANCA, HEREDIA**

EXPEDIENTE 25332

INFORME JURÍDICO



AUTORIZADO POR:
FERNANDO LIONEL CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL

17 de abril de 2026

TABLA DE CONTENIDO

I.	ANÁLISIS TÉCNICO.....	3
1.	RESUMEN DEL PROYECTO.....	3
2.	ANTECEDENTES.....	3
3.	VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	4
4.	CONSIDERACIONES GENERALES DE FONDO.....	4
a)	<i>De los bienes del Estado.....</i>	<i>4</i>
b)	<i>Sobre la autorización legislativa.....</i>	<i>5</i>
c)	<i>Sobre la donación.....</i>	<i>6</i>
d)	<i>Sobre los alcances del artículo 122 constitucional.....</i>	<i>6</i>
5.	ANÁLISIS DEL ARTICULADO.....	9
a)	<i>Artículo 1.....</i>	<i>9</i>
b)	<i>Artículo 2.....</i>	<i>13</i>
c)	<i>Artículo 3.....</i>	<i>14</i>
d)	<i>Artículos 4 y 5.....</i>	<i>15</i>
II.	CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES.....	16
III.	ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO.....	17
1.	VOTACIÓN.....	17
2.	DELEGACIÓN.....	18
3.	CONSULTAS.....	18
a)	<i>Obligatoria.....</i>	<i>18</i>
b)	<i>Facultativas.....</i>	<i>18</i>
IV.	FUENTES.....	18



AL-DEST-IJU-119-2026

INFORME JURÍDICO¹

**AUTORIZACIÓN A LA MUNICIPALIDAD DE HEREDIA PARA LA
SEGREGACIÓN Y DONACIÓN DE DIEZ LOTES DE LA CIUDADELA IMAS,
VARABLANCA, HEREDIA**

EXPEDIENTE 25332

I. ANÁLISIS TÉCNICO

1. Resumen del Proyecto

Se propone autorizar a la Municipalidad de Heredia para que segregue y done diez lotes provenientes de una finca de su propiedad en favor de sendas personas beneficiarias privadas, cuyas familias los habrían habitado históricamente y estarían en condición de vulnerabilidad socioeconómica.

Los terrenos serían destinados a fines habitacionales y, en caso de ser destinados a otros usos, sin autorización de la entidad donante, regresarían al dominio municipal.

Por otro lado, se autoriza al municipio enajenante para destinar recursos propios para llevar a cabo las segregaciones y donaciones planteadas, así como para gestionar convenios de cooperación interinstitucional para mejorar las condiciones habitacionales de las personas beneficiarias.

Por último, se habilitaría a la Notaría del Estado para otorgar las escrituras correspondientes, así como cualquier acto notarial que sea necesario para su debida inscripción en el Registro Nacional. Dichos trámites estarían exentos del pago de impuestos, tasas o contribuciones de carácter nacional o municipal. También se facultaría a este órgano para realizar las correcciones necesarias para la debida inscripción.

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. Antecedentes²

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

- Expediente 22803: Autorización a la Municipalidad de La Cruz para que segregue en lotes un inmueble de dominio privado de su propiedad y los done a personas de escasos recursos, en barrio Irvin de la Cruz. Actualmente Ley 10194 de 25 de abril de 2022.
- Expediente 22631: Autorización a la Municipalidad de Matina a segregar y donar terrenos de su propiedad a beneficiarios que conforman familias que residen en el cantón de Matina. Archivado con dictamen unánime negativo de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo de 15 de junio de 2022.
- Expediente 22403: Autorización a la Municipalidad de Pérez Zeledón para donar los terrenos segregados del terreno municipal folio real 1-484678 a personas físicas en riesgo social. Actualmente Ley 10291 de 8 de julio de 2022.
- Expediente 21348: Autorización a la Municipalidad de Nicoya para que segregue en lotes un inmueble de dominio privado de su propiedad y los done a personas de escasos recursos, en residencial Los Lirios de Rosario de Nicoya. Actualmente Ley 9889 de 24 de agosto de 2020.

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

El proyecto se vincula tangencialmente con el ODS 1 (Fin de la Pobreza), ya que otorgarles titularidad registral a quienes viven desde hace muchos años en la propiedad que se plantea segregar y donar, garantiza que las personas en

² Esta sección y la siguiente fueron elaboradas por Martha Beatrice Lora Morejón, Asesora Parlamentaria, bajo la supervisión de Tonatiuh Solano Herrera, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa.



condición de pobreza y vulnerabilidad tengan los mismos derechos y acceso a la propiedad y el control de la tierra. Sin embargo, no se determina la afectación sobre la Agenda 2030, ya que la propuesta no establece de manera taxativa la lista de beneficiarios.

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 30 de 19 de abril de 1885, que al respecto señalan lo siguiente:

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

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

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

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



b) Sobre la autorización legislativa.

En atención al principio de legalidad, recogido en los artículos 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública, 6227 de 2 de mayo de 1978, las entidades públicas solo pueden hacer lo que expresamente les está permitido.

En este sentido, el artículo 174 constitucional señala que la ley indicará los casos en los que las municipalidades necesitarán de autorización legislativa para enajenar sus bienes y, en consecuencia, el numeral 71 del Código Municipal, Ley 7794 de 30 de abril de 1998, determina lo siguiente:

“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 (...) solo serán posibles cuando las autorice, expresamente, una ley especial. (...) / (...) Cuando la donación implique una desafectación del uso o fin público al que está vinculado el bien, se requerirá la autorización legislativa previa.”

c) Sobre la donación.

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

Ahora bien, para que se constituya la enajenación del bien, el ente público autorizado para el traspaso deberá materializar su voluntad en ese sentido, mediante la formalidad que corresponda, que en este caso incluye el acuerdo del concejo municipal de la entidad donante, en atención de la autonomía de la que se encuentra revestida.

En este sentido, la venia parlamentaria no resulta obligatoria o vinculante para el municipio donante, sino facultativa. Simplemente elimina un obstáculo legal para que el ente local pueda disponer libremente de sus bienes, sin sustituir su voluntad, la cual deberá materializarse, como se dijo, mediante acuerdo de su concejo.



d) Sobre los alcances del artículo 122 constitucional.

El artículo 122 constitucional prohíbe al Parlamento, en su función legislativa, reconocer, a cargo del Tesoro Público, obligaciones que no hayan sido previamente declaradas por el Poder Judicial o aceptadas por el Poder Ejecutivo, cuestión que justamente es la describe el cuadro propuesto, pues se estaría creando, en favor de las posibles personas beneficiarias y directamente en la ley, un derecho a recibir un terreno.

Sobre el tema, la resolución de la Sala Constitucional 2003-07981 de las quince horas con once minutos del cinco de agosto del dos mil tres, indica lo siguiente:

***“Sobre el fondo. / III.-** El ordinal 122 de la Constitución Política es una norma de gran trascendencia y repercusión en la construcción de los frenos, balances y contrapesos inherentes al Estado Constitucional de Derecho. En efecto, se trata de un precepto que refuerza y desarrolla, para el caso específico del Poder Legislativo, el principio constitucional de la separación o distribución de funciones, potestades o competencias entre los órganos constitucionales, para evitar la concentración y eventual abuso del poder público y, al propio tiempo, potenciar la efectividad de los derechos fundamentales de la persona humana. A través del numeral 122 de la Carta Fundamental se delimita la esfera de potestades y competencias del Poder Legislativo, respecto de los Poderes Ejecutivo y Judicial, puesto que, su espíritu y fin consiste en evitar que la Asamblea, por vía de una ley ordinaria, ejerza una función administrativa mediante el dictado de actos administrativos de efectos y alcances concretos, en cuanto dirigidos a un sujeto identificado o a un grupo determinado o determinable de éstos, como puede ser el otorgamiento de becas, pensiones, jubilaciones, gratificaciones o de cualquier otra liberalidad o privilegio de carácter específico. En idéntico sentido, la norma constitucional supracitada, le impide a la Asamblea Legislativa ejercer la función jurisdiccional imponiéndole a una administración pública una obligación o reconociéndole a un particular o grupo de éstos un derecho que no hayan sido previamente declarado por el Poder Judicial a través del dictado de una sentencia pasada con autoridad de cosa juzgada. Cabe advertir que una actuación legislativa de tal naturaleza vulneraría, también, el principio de reserva de jurisdicción contemplado en el artículo 153 Constitucional. Debe tomarse en consideración que las funciones administrativa y jurisdiccional materializadas a través de la emisión de actos administrativos, la prestación de servicios públicos y*



el dictado de sentencias, ordinariamente, tienen una vocación concreta y específica y no abstracta y general como la legislativa. El proyecto de ley consultado autoriza el pago de una indemnización (...) con lo cual la Asamblea Legislativa estaría invadiendo la esfera de funciones de la administración activa o de los Tribunales de la República, a través del otorgamiento gracioso de un beneficio pecuniario, el cual, en todo caso, por su carácter específico, al preverse para un grupo de sujetos determinado o fácilmente determinable, quebranta el principio constitucional de la igualdad, puesto que, que su reconocimiento no obedece a circunstancias objetivas y razonables.”

Ahora bien, la propia Sala Constitucional ha aclarado que la prohibición del artículo 122 de la Carta Política debe interpretarse, de forma sistemática, atendiendo también las disposiciones de los numerales 33 y 50 del texto fundamental, en el sentido de que, en defensa del principio de igualdad y en aras de lograr un más adecuado reparto de la riqueza, es factible crear subsidios para grupos específicos en situación de vulnerabilidad o desventaja económica.

La resolución de la Sala Constitucional 2003-09397 de las diez horas con doce minutos del cinco de setiembre del dos mil tres, señala con relación a este punto lo siguiente:

“... la aplicación contemporánea del principio de igualdad, demanda, en supuestos excepcionales, calificados y especialísimos, de leyes específicas o singulares por razones de solidaridad, justicia social y redistribución de la riqueza, con el propósito de garantizar una igualdad real y no meramente formal o de erradicar cualquier obstáculo para su logro efectivo y, de esa forma, otorgarle beneficios a ciertos grupos o sectores de población detraídos, desfavorecidos o que se encuentren en una situación de franca desventaja. En la hipótesis de admitirse esta última orientación, debe ser una ley ordinaria en sentido formal la que disponga lo propio –siempre y cuando no quebrante el principio de igualdad- ...”

En igual sentido, la sentencia de la Sala Constitucional 2000-05500 de las catorce horas con treinta y tres minutos del cinco de julio de dos mil, refiere lo siguiente:



“... el artículo 122 de la Constitución Política (...) de la lectura de las actas de la Asamblea Constituyente se desprende que dicha norma fue introducida con la finalidad de "terminar con la práctica viciada de congresos anteriores, que otorgaban becas y pensiones, fundados tan sólo en razones de orden político". Igualmente, puede decirse que la prohibición para el legislador de reconocer a cargo del Tesoro Público obligaciones que no hayan sido previamente declaradas por el Poder Judicial o aceptadas por el Poder Ejecutivo, engarza con la noción de "Estado de Derecho", entre cuyas características formales está la división de poderes y la legalidad de la Administración Pública, cuyos límites no puede obviar el legislador. Por ello, éste no puede constituir al Estado en sujeto deudor de obligaciones originadas en relaciones jurídicas preexistentes con particulares, porque esta materia es propia, de una u otra manera, de los otros poderes del Estado. Así, la interdicción constitucional que fluye del artículo 122, impide que la ley reconozca a cargo del Tesoro Público obligaciones, ya sea propias del Estado que no hayan sido declaradas en firme por la autoridad competente, o bien que se trate de responsabilidades que le competen exclusivamente a sujetos privados, pues es lo cierto que tal cosa sería improcedente. Sin embargo (...) esa disposición constitucional no guarda relación ni limita en modo alguno al "Estado Social de Derecho" para que actúe en la realización de la justicia material, entre otras vías mediante prestaciones positivas, restituyendo a determinado sector de la población el goce de condiciones sociales y económicas apropiadas para una vida digna, que en la realidad no existen o con las que no se cuenta, situación esta última que ha podido derivar, incluso de modo indirecto, de la actuación o política económica desarrollada por el propio Estado. Es decir, esta clase de prestaciones no pueden ser simples gratificaciones sin verdadero sustento en una función de auxilio socioeconómico dirigida a sectores de población o a comunidades deprimidas o que se hayan en una situación de desventaja, sino que la norma debe constituir un mecanismo auténtico de redistribución de la riqueza (en los términos del artículo 50 constitucional) entre aquellos que sufren desventajas sociales significativas, para quienes la riqueza es una realidad de la que están excluidos; mecanismo que puede surgir de circunstancias muy particulares o específicas frente a determinada situación social que el legislador está legitimado para valorar. Precisamente este es el fundamento que posee toda la legislación que crea instituciones de carácter social, así como los institutos jurídicos tendientes a socorrer a quienes se encuentran en una determinada condición sensiblemente inferior al resto de la población económicamente activa, y a los que el Estado concede una ayuda económica o de otro tipo sin recibir una contraprestación por ello, justamente porque es ésta una de las funciones del Estado, como ente superior encargado de procurar condiciones de vida libre y



digna, y de mantener la paz social como valor del ordenamiento que exige la creación de esas condiciones de vida para todos, especialmente para los más desfavorecidos en el reparto de los bienes de la colectividad. Bajo este razonamiento, la restricción del artículo 122 constitucional carece de vigencia en la situación concreta que origina la ley impugnada, porque ciertamente no se está aquí en presencia de obligaciones estatales preexistentes, en el sentido limitado de la disposición constitucional de cita, inscrita, como ya se ha dicho, en el marco del "Estado de Derecho". El subsidio que el legislador ha otorgado a un sector débil o menguado de la población ostenta aquí un carácter de auxilio económico extraordinario, en atención a la difícil situación por la que atraviesa este grupo de personas, ideado como un mecanismo de redistribución de la riqueza inspirado en los postulados del "Estado Social de Derecho"..."

5. Análisis del Articulado

a) Artículo 1.

Esta norma pretende autorizar a la Municipalidad de Heredia para que segregue y done diez lotes provenientes de una finca de su propiedad en favor de sendas personas beneficiarias privadas las cuales, pese a indicarse serían detalladas en un anexo, ni el proyecto original, ni el dictamen afirmativo de mayoría, lo incluyen.

Adicionalmente, ninguno de los lotes a ser segregados se describe con su plano catastrado, ni con su cabida, ni con ninguna otra característica que permita su identificación. También se desconoce si existiría un resto de la finca madre.

Así las cosas, las enajenaciones que se proponen son jurídicamente inviables hasta no contar con el detalle de las personas beneficiarias y con planos de agrimensura inscritos que permitan identificar los terrenos a ser segregados

Esto último no solo por exigencia del artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, 6545 de 25 de marzo de 1981, que expresamente requiere este tipo de documentos para todo movimiento registral, salvo excepciones que no vienen al caso, sino porque es imposible para la Asamblea Legislativa como entidad autorizante, por las más elementales razones de determinación volitiva, avalar la enajenación de bienes cuyas características desconoce.



Esto a pesar de que en el Registro Nacional aparecen ligados a la finca madre varios planos catastrados, pues no se hace referencia a si pertenecen a esta o a lotes a segregar de ella, según se colige a continuación:

Num. Plano	Provincia	Num. Finca
HEREDIA 2174732 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174729 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2175600 2020	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174728 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174727 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174725 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174723 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174721 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174720 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2174718 2019	HEREDIA	150211
HEREDIA 2175599 2020	HEREDIA	150211

Ahora bien, existe el antecedente de la Ley 9562, Autorización al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para que segregue lotes de un terreno de su propiedad y los done a los beneficiarios que ocupan los terrenos en el barrio INVU Cuatro de San Sebastián, San José, de 30 de abril de 2018, en donde las donaciones no se previeron con su respectivo plano catastrado, pero sí al menos identificando a las personas beneficiarias por su nombre, apellidos y cédula de identidad, y a los terrenos por sus cabidas, y señalando que la entidad donante no procedería a realizar los traspasos sino hasta cuando dichos documentos estuvieran inscritos, cuestiones que no se cumplen en la presente propuesta.

Por otro lado, en atención del artículo 122 de la Carta Política, las donaciones planteadas en favor de personas físicas solo estarían justificadas en el tanto busquen hacer efectivos derechos, principios y valores constitucionales como los de igualdad, acceso a la vivienda, adecuado reparto de la riqueza y protección de grupos vulnerables, desarrollados en los artículos 33, 50, 51 y 65 constitucionales, entre otros.

Sin embargo, las personas beneficiarias no están identificadas y mucho menos se aportan estudios socioeconómicos que avalen su condición de



vulnerabilidad, ni se sugiere la verificación de su inclusión en bases de datos atinentes, como sería la del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE).

Bajo esta tesitura, no es posible afirmar el cumplimiento de los principios, valores y prohibiciones constitucionales contenidos en los artículos 33, 50, 51 y 122 de la Carta Política, antes explicados.

En otro orden de ideas, si bien el artículo señala que la finca madre fue destinada originalmente a la construcción de un salón comunal y a un programa habitacional para familias de escasos recursos de Varablanca, su naturaleza registral actual es la de *“TERRENO DE POTRERO”*, la cual no supone una inclusión en el demanio y, en ese tanto, no requeriría de una desafectación previa, que de todas formas la iniciativa no recoge, para poder proceder con las enajenaciones planteadas.

Lo anterior, claro está, salvo que el bien estuviera dedicado de hecho a un uso público como el de salón comunal, caso en el cual sí sería necesaria la desvinculación, en atención de lo dispuesto en los artículos 261, párrafo primero, del Código Civil y 121.14 de la Carta Política.

Bajo este panorama, de ser el bien uno de naturaleza patrimonial de la Municipalidad de Heredia, se recomendaría eliminar la alusión a su destino original, pues lejos de contribuir a la mejor comprensión de la propuesta, la oscurece y plantea dudas sobre la necesidad de una eventual desvinculación al demanio de previo de proceder con las enajenaciones planteadas.

En cuanto a la cabida de la finca madre, única característica a la que se alude en el articulado, es de cinco mil ciento cuarenta y dos metros con catorce decímetros cuadrados, pero no conforme al plano catastrado, que no se indica, sino en atención a la información registral que se recoge sobre el inmueble, a saber:

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
LITERAL DE BIENES INMUEBLES
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: RNPDIGITAL-496221-2026

PARTIDO: HEREDIA MATRICULA: 00150211- -000

NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN DISTRITO 05 VARABLANCA CANTÓN 01 HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:
NORTE:COMPANIA GANADERA EL CORTIJO S A
SUR: CALLE PUBLICA CON 49,00 MTS DE FRENTE
ESTE:EMIELSA S A
SURESTE: CALLE PUBLICA

MIDE: CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS

PLANO: NO SE INDICA

ANTECEDENTE DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00092436 A	000	FOLIO REAL

PROPIETARIO:
MUNICIPALIDAD DE HEREDIA
CÉDULA JURÍDICA: 3-014-042092
ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA MIL COLONES
DUEÑO: DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0332-00004814-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-03-1996

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

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: **NO HAY**

GRAVÁMENES O AFECTACIONES: **SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 0291-00005569-01-0901-001
AFECTA A FINCA: 4-00092436A -000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN : **NO HAY**

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE

PÁGINA: 002 DE 002

DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS **13 HORAS 57 MINUTOS Y 45 SEGUNDOS, DEL 24 DE MARZO DE 2026** PODRÁ SER VERIFICADA ÚNICAMENTE EN EL SITIO www.rnpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A rnpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.



Sobre este tema se recomienda describir la finca madre en el articulado, según la información registral.

Finalmente, en lo que respecta a la identificación de la propietaria registral, el texto recoge un número de cédula jurídica errado, por lo que se recomienda que se consigne el 3-014-042092, que es el correcto, según se colige a continuación:

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CERTIFICACIÓN DE NÚMERO DE CÉDULA JURÍDICA/CONSECUTIVO IDENTIFICADOR
NÚMERO DE CERTIFICACIÓN: *-RNPDIGITAL-496215-2026*-***

A LA ENTIDAD JURÍDICA DENOMINADA: MUNICIPALIDAD DE HEREDIA
LE CORRESPONDE EL NÚMERO DE CÉDULA JURÍDICA O CONSECUTIVO IDENTIFICADOR: *3-014-042092*

ESTA ASIGNACIÓN DE NÚMERO 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 DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO NACIONAL No. D.G.R.N. 001-2008

ESTA CERTIFICACIÓN, CUYOS DERECHOS ARANCELARIOS FUERON DEBIDAMENTE CANCELADOS, CONSTITUYE DOCUMENTO PÚBLICO CONFORME LO ESTABLECEN LOS ARTÍCULOS 45.2 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL, 5 INCISO D) DE LA LEY DE CERTIFICADOS, FIRMAS DIGITALES Y DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS N° 8454, Y EL DECRETO EJECUTIVO N° 35488-J, PUBLICADO EN LA GACETA N° 196, DEL 8 DE OCTUBRE DE 2009. EN DICHO MARCO LEGAL SE ESTABLECE LA OBLIGATORIEDAD DE RECIBIR ESTE DOCUMENTO POR PARTE DE LOS ENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS, ASÍ COMO PARA LOS PARTICULARES, EN CASO DE QUE SE LE PRESENTEN PROBLEMAS PARA LA RECEPCIÓN DE ESTE DOCUMENTO Y APLICACIÓN DE SUS EFECTOS LEGALES, SÍRVASE COMUNICARLO AL CENTRO DE ASISTENCIA AL USUARIO, TELÉFONO 2202-0888.

ESTIMADO USUARIO, EL REGISTRO NACIONAL LE INDICA QUE EL VALOR DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN FUE ESTABLECIDO POR LA JUNTA ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO NACIONAL.

EMITIDA A TRAVÉS DEL PORTAL DE SERVICIOS DIGITALES Y CON INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO NACIONAL, A LAS 13 HORAS 57 MINUTOS Y 07 SEGUNDOS, DEL 24 DE MARZO DE 2026. PODRÁ SER VERIFICADA EN EL SITIO www.mpdigital.com DENTRO DE LOS SIGUIENTES 30 DÍAS NATURALES. SI LA CERTIFICACIÓN CONTIENE ALGUNA INCONSISTENCIA EN LA INFORMACIÓN, FAVOR DE CONTACTAR A mpdigital@rnp.go.cr, PARA DETERMINAR EL ORIGEN DE LA INCONSISTENCIA Y COMPETENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

b) Artículo 2.

Esta norma pretende establecer una limitación a la libre disposición de los bienes a ser donados, especificando que serían utilizados únicamente con fines habitacionales y que, en caso de desarrollarse otros usos no autorizados, volverían al dominio municipal.

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

“... esa norma legal [artículo 1396 del Código Civil] (...) rige primordialmente las



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

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

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

c) Artículo 3.

Esta norma propone habilitar a la Municipalidad de Heredia para destinar recursos propios para la tramitación, formalización y ejecución de la segregación y donación propuesta, así como gestionar convenios de cooperación interinstitucional para mejorar las condiciones de vivienda y habitabilidad de las personas beneficiarias.

Dado que lo relacionado con la formalización de las segregaciones y donaciones propuestas se regula en los artículos siguientes, así como la realización de las correcciones cartulares y de documentos registrales que resulten atinentes, la habilitación a la que se refiere esta disposición parece referirse a la consecución de la documentación necesaria para realizar los actos aludidos, donde destacan los respectivos planos catastrados.

De esta forma, si lo que se pretende es que la municipalidad donante gestione a su cargo la inscripción de los planos de agrimensura necesarios para la



realización de las enajenaciones propuestas, lo conveniente sería disponerlo de esta forma, en vez de utilizar una redacción abierta que podría acarrear dudas interpretativas sobre su viabilidad y alcances.

En cuanto a la elaboración de convenios de cooperación interinstitucional para mejorar las condiciones de vivienda y habitabilidad de las personas beneficiarias, ya esta posibilidad, en general para la administración de los intereses y servicios locales a cargo de las municipalidades, se recoge en los artículos 3, 4, inciso f), 7, 9 y 13, inciso e) de la Ley 7794, por lo que su inclusión es innecesaria.

d) Artículos 4 y 5.

El artículo 4 pretende habilitar expresamente a la Notaría del Estado para otorgar las escrituras de segregación y donación correspondientes, así como cualquier acto notarial que sea necesario para su debida inscripción en el Registro Nacional. Dichos trámites estarían exentos del pago de impuestos, tasas o contribuciones de carácter nacional o municipal.

Por su parte, el artículo 5 facultaría a la Notaría del Estado para realizar las correcciones necesarias en las escrituras y en los documentos registrales, cuando así fuera necesario para perfeccionar la inscripción de las donaciones.

Sin embargo, de conformidad con los artículos 3.c) y 15 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, 6815 de 22 de setiembre de 1982, así como del ordinal 3 del Decreto Ejecutivo 14935-J del 20 de octubre de 1983, la Notaría del Estado ya es la encargada de formalizar los actos y contratos, que requieran escritura pública, en los que sean parte o tengan interés el Estado, los entes descentralizados, incluyendo las municipalidades, o las empresas estatales.

De igual manera, en atención al numeral 75 del Código Notarial, Ley 7764 del 17 de abril de 1998, el cartulante está facultado para hacer las correcciones, modificaciones o aclaraciones necesarias para el registro del respectivo documento público, lo que incluye solventar errores registrales o vinculados a la inscripción propiamente dicha.



Por su parte, de conformidad con los artículos 5.c), 7.b) y 8, párrafo segundo, del Código Notarial; 25 de la Ley 6815; 5 de la Ley de Expendio de Timbres, 5790 de 22 de agosto de 1975; 20 de la Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos, 6575 del 27 de abril de 1981; 2 de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones, 7293 de 31 de marzo de 1992, y 8 del Código Municipal, la escritura correspondiente se otorgaría libre de honorarios y, con respecto a la parte institucional, exenta de tributos.

En este sentido, solo la parte del artículo 4 relacionada con la exoneración tributaria general, y en ese tanto inclusiva de la parte privada, sería necesaria, haciendo la observación que los impuestos municipales que se exonerarían serían aquellos *“por destino”*, sea los de naturaleza nacional que favorecen a las municipalidades, puesto que la potestad impositiva sobre los tributos locales *“por origen”*, sea los dispuestos directamente por los municipios para su financiamiento, previa autorización legislativa, es exclusiva de las municipalidades, de conformidad con el artículo 121.13 constitucional.

De todas formas, los impuestos municipales asociados a la inscripción registral de documentos lo son *“por destino”*.

II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Se pretende autorizar a la Municipalidad de Heredia para que segregue y done diez lotes provenientes de una finca de su propiedad en favor de sendas personas físicas.

Sin embargo, lo propuesto es jurídicamente inviable ya que no se indican cuáles serían las personas beneficiarias, ni se cuentan con los planos catastrados que permitan la identificación de los terrenos a particionar.

Por otro lado, no se cuentan estudios socioeconómicos de las personas beneficiarias, o la autorización para ser confrontadas con bases de datos atinentes, como la del SINIRUBE, a fin de verificar su condición de vulnerabilidad, lo que incidiría en el cumplimiento de los artículos 33, 50, 51 y 122 constitucionales.

Asimismo, se recomienda corregir el número de cédula jurídica de la municipalidad donante, describir la finca madre según la correspondiente



información registral y eliminar la alusión a su destino original, salvo que se encuentre de hecho vinculada a un fin público que amerite tramitar la desafectación.

En cuanto a las limitaciones a la libre disposición de los bienes que se proponen, estas se entienden limitadas al plazo decenal recogido en el artículo 292 del Código Civil. En caso de pretenderse una validez mayor, sería necesario imponer una limitación de interés social en los términos del artículo 45 constitucional, lo que calificaría la votación.

En cuanto a la habilitación para que la Municipalidad de Heredia destine recursos propios para la tramitación de las enajenaciones, dado que lo relativo a la formalización se recoge en otras partes de la propuesta, pareciera que la intención es facultarla para gestionar los planos catastrados que se echan en falta, por lo que se recomienda simplificar la redacción en este sentido.

Por su parte, la posibilidad de entablar convenios de cooperación interinstitucional para mejorar las condiciones de vivienda y habitabilidad de las personas beneficiarias, ya se encuentra recogida en nuestro ordenamiento, por lo que es innecesaria su inclusión en la propuesta.

Tampoco se requiere facultar a la Notaría del Estado para otorgar las respectivas escrituras, o gestionar las correcciones que resulten atinentes, pues también estas potestades se encuentran reguladas en nuestro marco jurídico.

Sin embargo, la exoneración tributaria pretendida sí es requerida con respecto a la parte privada, puesto que la institucional ya se encuentra recogida legalmente, haciendo la observación que los impuestos municipales que se exonerarían serían aquellos *“por destino”*, no los *“por origen”*, puesto que la potestad impositiva sobre estos últimos es exclusiva de las municipalidades, en atención al artículo 121.13 de la Carta Política.

III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

1. Votación



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

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

2. Delegación

De conformidad con el párrafo tercero del artículo 124 de la Constitución Política, este proyecto no puede ser delegado a conocimiento de una comisión con potestad legislativa plena, pues contiene una exoneración tributaria en favor de la parte privada.

3. Consultas

a) Obligatoria.

- Municipalidad de Heredia.

b) Facultativas.

- Procuraduría General de la República (PGR).
- Contraloría General de la República (CGR).

IV. FUENTES

- [Constitución Política de la República de Costa Rica de 7 de noviembre de 1949.](#)
- [Código Civil, Ley 30 de 19 de abril de 1885.](#)
- [Código Notarial, Ley 7764 del 17 de abril de 1998.](#)
- [Código Municipal, Ley 7794 de 30 de abril de 1998.](#)



- [Ley de Expendio de Timbres, 5790 de 22 de agosto de 1975.](#)
- [Ley General de la Administración Pública, 6227 de 2 de mayo de 1978.](#)
- [Ley del Catastro Nacional, 6545 de 25 de marzo de 1981.](#)
- [Ley sobre Requisitos Fiscales en Documentos Relativos a Actos o Contratos, 6575 del 27 de abril de 1981.](#)
- [Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, 6815 de 27 de septiembre de 1982.](#)
- [Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones, 7293 de 31 de marzo de 1992.](#)
- [Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, 7428 de 7 de septiembre de 1994.](#)
- [Ley 9562, Autorización al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para que segregue lotes de un terreno de su propiedad y los done a los beneficiarios que ocupan los terrenos en el barrio INVU Cuatro de San Sebastián, San José, de 30 de abril de 2018.](#)
- [Decreto Ejecutivo 14935-J de 20 de octubre de 1983.](#)
- [Opinión jurídica de la Procuraduría General de la República OJ-096-2007 de 26 de septiembre de 2007.](#)
- [Sentencias de la Sala Constitucional 2000-05500 de las catorce horas con treinta y tres minutos del cinco de julio de dos mil, 2003-07981 de las quince horas con once minutos del cinco de agosto del dos mil tres, y 2003-09397 de las diez horas con doce minutos del cinco de setiembre del dos mil tres.](#)
- Expedientes legislativos 22803, 22631, 22403 y 21348.



Elaborado por: aps
/*lsch// 17-4-26
c. arch// 25332 IJU SIST SIL