

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

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

**“LEY PARA CAMBIAR EL USO Y AFECTAR UN INMUEBLE PROPIEDAD DE
LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA A PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL
GENERAL TOMAS GUARDIA GUTIÉRREZ”**

Expediente N.º 24225

**DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA
04 DE SETIEMBRE 2025**

**CUARTA LEGISLATURA
(DEL 1º DE MAYO DE 2025 AL 30 DE ABRIL DE 2026)**

**PRIMER PERÍODO SESIONES ORDINARIAS
(DEL 1º DE AGOSTO DE 2025 AL 31 DE OCTUBRE DE 2025)**

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS VIII
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, presentamos el presente dictamen afirmativo de mayoría sobre el expediente N.º 24.225, “LEY PARA CAMBIAR EL USO Y AFECTAR UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA A PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL TOMAS GUARDIA GUTIÉRREZ” presentado a la corriente legislativa por la diputada Olga Morera Arrieta, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º62 de 09 de abril de 2024, con base en los siguientes aspectos:

I. Datos generales del proyecto:

El proyecto fue presentado a la corriente legislativa el 19 de marzo de 2024, por la Diputada Olga Morera Arrieta y los Diputados Horacio Alvarado Bogantes y Luis Diego Vargas Rodriguez, publicado en la Gaceta N.º62 el día nueve de abril de 2024. El expediente ingresó al orden del día de la Comisión Especial de la Provincia de Alajuela el 29 de abril de 2024, y posteriormente fue trasladado a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, donde se incluyó en el orden del día el 24 de septiembre de 2024.

II. Objetivo de la iniciativa:

Este proyecto de ley pretende cambiar el uso del bien inmueble de la Finca N.º24107-000, que mide 1747,24m², y es propiedad de la Municipalidad de Alajuela, y afectarlo a un nuevo uso demanial de Parque Público Municipal que se denominará General Tomás Guardia Gutiérrez.

El bien inmueble supra citado objeto de este proyecto es de conocimiento extendido de la población que su destino real y actual desde hace muchos años está destinado al uso público, o al servicio público, funcionando como plaza con el monumento a don Thomas, aunque su naturaleza registralmente aparece como “casa de habitación con una parte de alto y la otra de un solo piso en solar en que está ubicada”; entonces, en el tanto se le cambie el destino a este bien, opera una especie de desafectación a ese uso público o destino primigenio y eventualmente una nueva afectación a otro uso público, aunque el bien se mantiene dentro del demanio público, en este caso la Municipalidad; cumpliendo con el principio de legalidad, como puede contener implícita o no una desafectación cuando se le cambia el destino a la cosa, se requiere ley para realizarse; de ahí que en el artículo uno se le cambia el uso y se describe el inmueble; en el artículo dos se propone que el inmueble sea afectado a uso de Parque Público Municipal que se denominará General Tomás Guardia Gutiérrez, reconociendo los hechos que se dieron en la casa que se ubicó en este lugar, de la misma forma, que la propiedad sea dedicada

al esparcimiento de los ciudadanos, a la recreación, turismo, cultura y disfrute de la población en general y, por último, en el artículo 3 se le indica a la Notaría formalizar todos los trámites de este proyecto.

III. Trámite del expediente en Comisión:

Conforme a las mociones aprobadas por las señoras y señores diputados, se realizaron consultas a las siguientes instituciones:

- Cámara de comercio, industria, turismo y agricultura de Alajuela
- Instituto Costarricense de Turismo (ICT)
- Ministerio de Cultura y Juventud (MCJ)
- Municipalidad de Alajuela
- Universidad Técnica Nacional (UTN)
- Empresa Aeris Holding Costa Rica
- Contraloría General de la República (CGR)
- Procuraduría General de la República (PGR)

IV. Respuestas recibidas:

Constan en el expediente las siguientes respuestas al momento de la presentación de este informe:

Institución	Número de oficio y Fecha de respuesta	Resumen
Cámara de comercio, industria, turismo y agricultura de Alajuela	CCITAA31052024 06 de mayo, de 2024	En primera instancia agradecen la escucha en un tema tan relevante para Alajuela como lo es el sector turismo, encadenador por excelencia de todos los sectores productivos, indican que tanto el expediente 24.225 como el expediente 24.018 permiten tanto al sector público como privado contar con legislación para continuar trabajando en favor del bienestar del Cantón, por lo que la respuesta es afirmativa y manifiestan

		apoyo.
Instituto Costarricense de Turismo	DM-253-2024 13 de mayo de 2024	Consideran que posterior a revisar el proyecto, no procede que el ICT se pronuncie sobre el mismo, ya que no involucra competencias institucionales.
Ministerio de Cultura y Juventud	MCJ-DM-0708-2024 27 de mayo de 2024	Manifiesta apoyo a la iniciativa en su totalidad con el texto actual, por tanto, no hay sugerencias de modificación del contenido del proyecto de ley.
Municipalidad de Alajuela	MA-SCM-1056-2024 14 de mayo de 2024	SE SOMETE A VOTACIÓN EL PROYECTO DE LEY EXPEDIENTE N.º 24.225. OBTIENE CERO VOTOS. QUEDANDO RECHAZADO. En su deliberación manifestaron que el proyecto en los términos en los que se plantea afecta los locales contenidos en el lugar que se plantea la iniciativa, cuya inversión por parte de la municipalidad ascendió los 800.000.000 millones de colones.
Universidad Técnica Nacional	DGAJ-236-2024 24 de junio de 2024	En atención al ámbito de la autonomía universitaria de la Universidad Técnica Nacional, la Dirección Jurídica indica que no encuentra incompatibilidad alguna en el proyecto bajo análisis.
Contraloría General de la República	DJ-1942 16 de octubre de 2024	El Órgano Contralor no encuentra disconformidad en el cambio de la afectación de uso público bajo el procedimiento legislativo seguido, en tanto el artículo 121, inciso 14, de la Constitución Política establece la potestad constitucional de la Asamblea Legislativa de “14) Decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación”. No obstante, hace saber al legislador que la iniciativa legislativa es omisa en cuanto a la representación gráfica del inmueble que se pretende afectar con el nuevo uso

		de dominio público.
--	--	---------------------

Con respecto a las consultas solicitadas por esta comisión a las diferentes Instituciones y organizaciones y que las mismas no respondieron a la solicitud de rendir su criterio en relación al texto en discusión, es conveniente señalar que el artículo 157 del Reglamento de la Asamblea Legislativa establece con respecto a las consultas institucionales en la discusión de un proyecto de ley lo siguiente:

“(...) Si transcurridos ocho días hábiles no se recibiere respuesta a la consulta a que se refiere este Artículo, se tendrá por entendido que el organismo consultado no tiene objeción que hacer al proyecto (...).”

Adicionalmente, es menester indicar que las consultas anteriores fueron incorporadas al texto sustitutivo que se adjunta en este informe de subcomisión.

V. Audiencias recibidas:

Se hace constar que sobre este proyecto N.º. 24.225 no se realizaron audiencias.

VI. Informe del Departamento de Servicios Técnicos:

Los miembros de la subcomisión rinden este informe en tiempo y forma, con el fin de cumplir con lo establecido por el Artículo 80 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, para dictaminar la presente iniciativa y permitir que el proyecto avance en su trámite.

Dado lo anterior, se hace la observación de que, al momento de la firma del presente informe, no constó en el expediente ni en el Sistema Legislativo el estudio del Departamento de Servicios Técnicos del expediente N.º. 24.225

VII. Consideraciones finales:

Ante todo lo expuesto, y en aras del rescate de la plaza y la promoción de la cultura y el turismo en la ciudad, el presente proyecto de ley tiene como objetivo cambiar el uso del inmueble propiedad de la Municipalidad de Alajuela y afectarlo a un nuevo uso de parque público municipal, el cual se denominará, de acuerdo con esta propuesta de ley, “Parque Público Municipal General Tomás Guardia Gutiérrez”.

Esta propiedad se ubica a un costado del Museo Histórico Cultural Juan Santamaría, diagonal a la esquina noroeste del Parque Central de Alajuela y contigua a la Casa de la Cultura. Actualmente, la finca incluye dos locales comerciales construidos y administrados por la Municipalidad de Alajuela, cuya inversión superó los ochocientos millones de colones. Estas estructuras se encuentran bajo un régimen de permiso de uso, según el convenio vigente con la

Cámara de Comercio, Industria, Turismo y Agricultura de Alajuela, con fines de promoción turística y cultural.

Conforme al ordenamiento jurídico costarricense, la declaratoria del inmueble como parque público lo convierte en un bien de dominio público, lo que implica una serie de restricciones legales sobre su uso, aprovechamiento y administración.

"El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de estos bienes es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil, y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio."

(Resolución de la Sala Constitucional N.º 2306-91, de 6 de noviembre de 1991).

Esto significa que, una vez que el inmueble sea afectado al uso público como parque, no podrá ser vendido, arrendado, embargado ni cedido a propiedad privada. Sin embargo, ello no impide que la Municipalidad otorgue permisos de uso temporal, bajo condiciones estrictas de interés público.

Por su parte, los artículos 261 y 262 del Código Civil, sobre bienes públicos, establecen 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, quienes, 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.

El artículo 154 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP) faculta de forma implícita a las administraciones públicas para otorgar permisos de uso sobre bienes de dominio público. Dicha norma prescribe literalmente:

Artículo 154. - Los permisos de uso del dominio público, y los demás actos que reconozcan a un administrado un derecho expresa y válidamente a título precario, podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad de la Administración; pero la revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación.

Asimismo, el artículo 161 del Reglamento a la Contratación Administrativa (RCA) establece que las administraciones públicas están facultadas para otorgar estos permisos de uso:

Artículo 161. - Permiso de uso.

En los bienes de dominio público, la Administración podrá otorgar permisos de uso, los cuales serán motivados en razones de oportunidad o conveniencia para el interés general, siempre y cuando no implique una desmejora en la disposición del bien.

En todo caso, se entenderán otorgados a título precario, por lo que podrán ser revocados por razones de oportunidad o conveniencia sin responsabilidad de la Administración. La revocación no deberá ser intempestiva ni arbitraria, y deberá darse en todos los casos un plazo prudencial para el cumplimiento del acto de revocación.

En consecuencia, la permanencia de los dos locales municipales puede mantenerse jurídicamente, en tanto su uso esté alineado con los fines del parque público, tales como la promoción turística, la información cultural o la dinamización comunitaria, siempre en régimen de permiso de uso temporal y revocable, bajo supervisión y control de la Municipalidad.

Por consiguiente, la ley modifica expresamente la naturaleza del inmueble, estableciendo su afectación como bien de dominio público destinado a parque municipal, y se incorpora una disposición normativa específica que regula la situación jurídica de los locales comerciales existentes, vinculándola a lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos en Bienes Inmuebles de las Municipalidades.

Finalmente, es importante destacar que los ajustes al proyecto serán incorporados mediante mociones 137. Esta vía permitirá avanzar con el trámite sin agotar el plazo

de discusión en la comisión. El uso de mociones 137 evidencia el compromiso de las y los diputados con agilizar el proceso.

VIII. Recomendación final:

De manera tal que, tomando en cuenta aspectos técnicos, de oportunidad y conveniencia, los suscritos diputados y diputada que integramos la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo rendimos el presente **DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA** sobre el proyecto de ley N.º 24.225 denominado “LEY PARA CAMBIAR EL USO Y AFECTAR UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA A PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL TOMAS GUARDIA GUTIÉRREZ”, iniciativa de la Diputada Olga Morera Arrieta, y recomiendan al Pleno Legislativo la aprobación del proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY PARA CAMBIAR EL USO Y AFECTAR UN INMUEBLE PROPIEDAD
DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA A PARQUE PÚBLICO
MUNICIPAL GENERAL TOMÁS GUARDIA GUTIÉRREZ

ARTÍCULO 1- Cambio de uso

Se cambia el uso del bien inmueble partido de Alajuela, el cual actualmente se describe de la siguiente manera: número de finca: número dos-cuatro-uno-cero-siete-cero-cero-cero (N.º 24107-000), ubicado en el distrito 1, Alajuela, cantón 1 Alajuela de la provincia de Alajuela; la finca se encuentra en zona catastrada. Su naturaleza: casa de habitación con una parte de alto y la otra de un solo piso en solar en que está ubicada. Mide: mil setecientos cuarenta y siete metros con veinticuatro decímetros cuadrados ($1747,24 \text{ dm}^2$), y sus linderos son: al norte con Espiritusanto Ruiz y Carlos Silva; al sur con calle en medio del Palacio Municipal; al este con calle en medio, el Cuartel de Alajuela y al oeste con Ramón Herrera; el plano catastrado N.º SJ-36488, así inscrito el 5 de agosto de 1957, identificador predial: 20101002410; propiedad de la Municipalidad de Alajuela con cédula de persona jurídica tres - cero uno cuatro - cero cuatro dos cero seis tres (3-014-042063), inscrito en el Registro Público.

ARTÍCULO 2- Afectación

Se afecta el inmueble descrito en el artículo anterior a un nuevo uso demanial de Parque Público Municipal que se denominará General Tomás Guardia Gutiérrez, como reconocimiento histórico al General Guardia y a todos los hechos acontecidos en la casa que se ubicaba en este lugar mientras el general dirigió el destino de Costa Rica, y en el cual se mantendrá el monumento creado en su honor; asimismo, esta propiedad se destinará como parque público municipal al esparcimiento, recreación y disfrute de la población que lo visite.

ARTÍCULO 3- Autorización a la Notaría del Estado

Se autoriza a la Notaría del Estado para que confeccione la escritura pública y se puedan formalizar todos los trámites registrales, los cuales estarán exentos del pago de todo tipo de impuestos, tasas, derechos de registro, timbres o contribuciones.

Además, queda facultada la Notaría del Estado para actualizar y corregir la naturaleza, situación, medida, linderos, y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con los datos del inmueble, así como cualquier otro dato registral o notarial que sea necesario para la debida inscripción del documento en el Registro Nacional.

Rige a partir de su publicación.

DADO EN LA EN LA SALA DE SESIONES PLENA PRIMERA, DEL ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS VIII, EN SAN JOSÉ A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

Ariel Robles Barrantes

Danny Vargas Serrano

Geison Valverde Méndez

Olga Morera Arrieta

Waldo Agüero Sanabria

Diego Vargas Rodríguez

Horacio Alvarado Bogantes
DIPUTADAS Y DIPUTADOS

Parte expositiva: Dilan Antonio Solís Soto
Parte dispositiva: Arturo Aguilar Cascante