



12 de enero de 2026
AL-DEST-IJU-003-2026

Señor
Edel Reales Novoa
Gerente Departamento
Secretaría del Directorio
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE N° 24.225

Estimado señor:

Me permito remitirle el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 24.225**, Proyecto de ley: **LEY PARA CAMBIAR EL USO Y AFECTAR UN INMUEBLE PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA A PARQUE PUBLICO MUNICIPAL GENERAL TOMAS GUARDIA GUTIERREZ.**

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-003-2026

INFORME SOBRE EL DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

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

EXPEDIENTE 24225

INFORME JURÍDICO

**AUTORIZADO POR:
FERNANDO LIONEL CAMPOS MARTÍNEZ**



GERENTE DEPARTAMENTAL

12 de enero de 2026

TABLA DE CONTENIDO

I.	ANÁLISIS TÉCNICO.....	4
1.	RESUMEN DEL PROYECTO.....	4
2.	VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	5
3.	ANTECEDENTES.....	5
4.	CONSIDERACIONES GENERALES DE FONDO.....	5
	a) <i>De los bienes del Estado</i>	5
	b) <i>Afectación y desafectación al demanio de los bienes públicos</i>	6
5.	ANÁLISIS DEL ARTICULADO.....	6
	a) <i>Artículos 1 y 2</i>	6
	b) <i>Artículo 3</i>	9
II.	CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES.....	10
III.	ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO.....	11
1.	VOTACIÓN.....	11
2.	DELEGACIÓN.....	11
3.	CONSULTAS.....	11
	a) <i>Obligatoria</i>	11
	b) <i>Facultativa</i>	11
IV.	FUENTES.....	11



AL-DEST-IJU-003-2026

INFORME JURÍDICO¹

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

EXPEDIENTE 24225

I. ANÁLISIS TÉCNICO

1. Resumen del Proyecto

La iniciativa pretende cambiar el uso de un inmueble de dominio privado de la Municipalidad de Alajuela, ubicado al costado oeste del Museo Histórico Juan Santamaría, y afectarlo al destino que ya ostenta en la práctica de parque público municipal, en reconocimiento del General Tomás Guardia Gutiérrez, Benemérito de la Patria.

Según la exposición de motivos, con la vinculación formal a este uso público se busca resguardar la inversión en infraestructura realizada en el lugar, al tiempo que asegurar que la propiedad continúe siendo dedicada al esparcimiento, recreación, turismo, cultura y disfrute de la población.

Finalmente, se plantea habilitar a la Notaría del Estado para formalizar el cambio de naturaleza con exoneración de impuestos, tasas, derechos de registro, timbres y contribuciones. Además, quedaría facultada también para actualizar y corregir 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.

¹ Informe elaborado por Marylén Ulate Mora, Asesora Parlamentaria, 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. Vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)²

El proyecto presenta una vinculación tangencial, aunque positiva, sobre la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, asociada al ODS 11, referido a la generación de nuevos espacios públicos para el disfrute de la ciudadanía (mujeres, niños, personas con discapacidad o adultas mayores, etc.). Esto debido a que se plantea que el inmueble objeto de la propuesta se afecte al uso público de parque, lo que garantiza su disfrute en favor de la población.

3. Antecedentes

La propuesta se basa, en términos prácticamente idénticos e incluso reproduciendo errores materiales, en lo dispuesto en el proyecto de Ley para cambiar el uso de un inmueble propiedad de la Municipalidad de Alajuela y afectación a un nuevo uso de parque público municipal denominado “Parque Público Municipal General Tomás Guardia Gutiérrez”, expediente 23016.

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

***“ARTÍCULO 261.-** Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. / Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al*

² Esta sección fue elaborada por Wálter Gutiérrez Carmona, Asesor Parlamentario, bajo la supervisión de Tonatíuh Solano Herrera, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa.



Estado o a los Municipios, quiénes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona”.

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

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

b) Afectación y desafectación al demanio de los bienes públicos.

Nuestro sistema jurídico, en el artículo 121.14 de la Constitución Política, establece que le corresponde a la Asamblea Legislativa decretar los usos públicos de los bienes propios de la Nación. La afectación se realiza mediante el procedimiento de formación de la ley y es una manifestación de poder público respecto del destino y uso del bien.

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

5. Análisis del Articulado

a) Artículos 1 y 2.

Estas normas se podrían combinar en una sola, pues el numeral 1 se limita a describir el inmueble, cuya naturaleza actual es de *“CASA DE HABITACION CON UNA PARTE DE ALTO Y LA OTRA DE UN SOLO PISO EN EN SOLAR EN QUE ESTA UBICADA”*, es decir, se trata de un bien de dominio privado de la Municipalidad de Alajuela, y en el 2 se plantea su afectación al uso de *“... Parque Público Municipal que se denominará General Tomás Guardia Gutiérrez, (...) en el cual se*



mantendrá el monumento erigido en su honor, asimismo esta propiedad se destinará al esparcimiento, recreación y disfrute de la población que lo visite.”

Por su parte, el indicar que esta inclusión al demanio se hace “...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...”, es más propia de una exposición de motivos que del cuerpo de una ley. Además, esta expresión resulta innecesaria para acotar el nuevo uso público del bien y, en ese tanto, hace que su definición sea menos inteligible y más engorrosa, por lo que se recomienda su supresión.

En otro orden de ideas, la descripción que se hace del inmueble coincide con la información registral, a saber:

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 24107 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CASA DE HABITACION CON UNA PARTE DE ALTO Y LA OTRA DE UN SOLO PISO EN EN
SOLAR EN QUE ESTA UBICADA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-ALAJUELA CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : ESPIRITUSANTO RUIZ Y CARLOS SILVA

SUR : CALLE EN MEDIO DEL PALACIO MINICIPAL

ESTE : CALLE EN MEDIO, EL CUARTEL DE ALAJUELA

OESTE : RAMON HERRERA

MIDE: MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CON VEINTICUATRO DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:201010024107__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00024107	000	TOMO: 0449 FOLIO: 462 ASIENTO: 006

VALOR FISCAL: 714,588,660.00 COLONES

PROPIETARIO:

MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA

CEDULA JURIDICA 3-014-042063

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIEN COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0138-00005267-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 25-MAR-2009

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 12-01-2026 a las 12:59 horas

Con respecto al nombre y cédula jurídica de la municipalidad dueña del terreno, la información recogida en el texto es conforme también con la que consta registralmente, a saber:



CEDULA JURÍDICA:	3-014-042063
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA
ESTADO ACTUAL DE LA ENTIDAD: ASIGNACION DE CEDULA JURIDICA	

Emitido: 12-01-2026 a las 13:17

No obstante, es importante acotar que el plano catastrado A-36488-1957, que por error en el artículo 1 se cita como “SJ”, se encuentra cancelado, tal y como se colige de la información registral que se presenta a continuación:

• El plano indicado se encuentra cancelado

Buscar Por:	Número de Plano
Provincia Inscripción:	2 - ALAJUELA
Número Inscripción:	36488
Año Inscripción:	1957

Así las cosas y teniendo en cuenta que, en atención al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, 6545 de 25 de marzo de 1981, todo movimiento registral, salvo excepciones no aplicables a este caso, debe citar un plano de agrimensura debidamente inscrito, se hace indispensable, para la tramitación de esta propuesta, solventar esta omisión haciendo referencia a un plano debidamente catastrado.

Lo anterior no solo por atender un requisito legal, sino porque no es posible para la Asamblea Legislativa, desde el punto de vista de la determinación de la voluntad del órgano, destinar un bien que no conoce en cuanto su extensión y características a un uso público, cuestión que solo podría solventarse, tratándose de un terreno, aludiendo a un plano catastrado.

b) Artículo 3.

Esta norma propone habilitar a la Notaría del Estado para que formalice la afectación al demanio planteada en la presente iniciativa, quedando facultada para hacer las actualizaciones y correcciones atinentes para su debida inscripción en el Registro Nacional.



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 N ° 14935-J del 20 de octubre de 1983, la Notaría del Estado ya se encuentra facultada para formalizar los actos y contratos, que requieran escritura pública, en los que sean parte o tengan interés el Estado o los entes descentralizados, incluyendo las municipalidades.

Además, 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.

Así, cualquier indicación en este sentido es innecesaria, como también lo serían las encaminadas a exonerar de impuestos u honorarios este traspaso, pues ya lo disponen así 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.i) de la Ley Reguladora de Todas las Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones, 7293 de 31 de marzo de 1992, y 8 del Código Municipal, Ley 7794 de 30 de abril de 1998.

II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

La iniciativa es indispensable para destinar el inmueble propiedad de la Municipalidad de Alajuela al uso público pretendido, en atención a lo dispuesto en el artículo 121.14 constitucional.

No obstante, para ello se recomienda atender las observaciones hechas a lo largo de este informe, en especial la relacionada con la referencia a un plano de agrimensura debidamente inscrito, puesto que sin este requisito no se podría realizar la afectación pretendida.



Finalmente, no es necesaria la habilitación a la Notaría del Estado para formalizar esta afectación al uso público, o hacer las correcciones registrales o cartulares atinentes para la debida inscripción, ya que dichas atribuciones se encuentran ya recogidas en nuestro ordenamiento jurídico y exoneradas de impuestos y honorarios.

III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO

1. *Votación*

El proyecto requiere para su aprobación de la mayoría absoluta de los votos presentes, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 119 de la Constitución Política.

2. *Delegación*

La iniciativa no es delegable en una comisión con potestad legislativa plena, por tratarse de la afectación a un uso público de un bien demanial. Esto, de conformidad con lo establecido en los artículos 121.14 y 124, párrafo tercero, constitucionales.

3. *Consultas*

a) Obligatoria.

- Municipalidad de Alajuela.

b) Facultativa.

- Procuraduría General de la República.

IV. FUENTES

- [Constitución Política de la República de Costa Rica de 7 de noviembre de 1949.](#)



- [Código Civil, Ley 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 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.](#)
- [Decreto Ejecutivo N ° 14935-J del 20 de octubre de 1983.](#)
- Expediente legislativo 23016.

Elaborado por: MUM
/*Isch//12-1-2026
c. arch// 24225 IJU-SIST-SIL