

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: DERECHO URBANÍSTICO EN COSTA RICA

RESUMEN: En el presente informe se incorporan nociones de doctrina, normativa y jurisprudencia acerca del derecho Urbanístico en Costa Rica, abarcándose aspectos conceptuales en cuanto al desarrollo urbanístico desde la perspectiva del Derecho, además se desarrollan otros conceptos relacionados como la planificación Urbana, siendo esta la herramienta básica del Derecho Urbanístico, se adjuntan las leyes más importantes en cuanto al tema en estudio y nociones jurisprudenciales que analizan de manera detallada la normativa atinente a casos concretos como el de competencia de los entes públicos y la propiedad privada.

Índice de contenido

1DOCTRINA.....	2
a)Concepto de Derecho Urbanístico. Diferencia entre Ordenación del territorio, urbanización y edificación como objeto de distintas potestades y derechos.....	2
b)El Derecho Urbanístico.....	3
a-, planes especiales.....	6
b-planes generales.....	6
c)Acerca de la Ordenación urbanística.....	7
d)La Planificación Urbana.....	9
2NORMATIVA.....	10
a)Ley de Planificación Urbana No. 4240.....	10
b)Ley General de Caminos Públicos No. 5060.....	37
3JURISPRUDENCIA.....	53
a)Alcances de la competencia municipal en el control del desarrollo urbano	53
b)La determinación de la Competencia en cuanto a la implantación de Planes Reguladores.....	56
c)Limitaciones a la propiedad en los Planes Reguladores.....	67

1 DOCTRINA

a) Concepto de Derecho Urbanístico. Diferencia entre Ordenación del territorio, urbanización y edificación como objeto de distintas potestades y derechos

[PARADA]¹

"El Derecho urbanístico es el conjunto de normas reguladoras, grosso modo, de los procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación. Son, por tanto, objeto de su regulación potestades públicas muy claras, como la de ordenar el conjunto del territorio, la urbanización y la intervención administrativa en el ius aedificandi, es decir, en el derecho del propietario de transformar el propio fundo mediante la construcción de edificaciones para vivienda, industria u otras finalidades. Entre la planificación del territorio y la edificación se produce un proceso intermedio, el de urbanización, que podemos definir como el de creación o modificación de espacios comunes de comunicación (plazas, calles, carreteras, infraestructuras en general) para la posterior erección de núcleos habitados, y que es el objeto central y esencial del Derecho urbanístico.

Como conjunto de normas que regulan esos procesos de planificación del territorio, urbanización y edificación, capitaneadas por una ley sectorial o un código de urbanismo, en el que se apoyan un sinnúmero de reglamentos y planes de ordenación, también con contenido normativo, el Derecho urbanístico es una realidad jurídica relativamente reciente y surgida sin duda para controlar y vigilar los procesos de urbanización y construcción que en épocas pretéritas, de escasos capitales y lentas técnicas constructivas, no parecían peligrosas de colisionar con el interés general. En nuestra época, por el contrario, en que se producen rapidísimos procesos de transformación del suelo que las concentraciones de capital y el desarrollo tecnológico han hecho posibles, la normativa encauzadora y limitadora del derecho de urbanizar y edificar que han incorporado todas las modernas legislaciones urbanísticas se aparece como una especie de «anticonceptivo» que trata de controlar y compensar, a través de las limitaciones legales o las impuestas por los planes de urbanismo, precisamente ese exceso de «fertilidad» constructiva. Y de la misma forma que las prácticas anticonceptivas, y al margen de las valoraciones morales que puedan merecer a unos u otros, han venido de hecho a compensar una fertilidad antes inimaginable (consecuencia de los progresos de la maternología, de la medicina

infantil y, ahora, de la fecundación in vitro), el Derecho urbanístico aparece en nuestro tiempo como limitador del derecho a urbanizar, con el fin de impedir que desde una concepción todopoderosa del derecho de la propiedad se pretenda erigir o fundar nuevas ciudades, crear nuevos núcleos habitados, lo que ya es otra dimensión, otra facultad, cuya naturaleza pública ha sido incuestionable a lo largo de la historia.

Que el pasado no nos ofrezca un Derecho urbanístico plenamente estructurado, como ahora conocemos, no significa que la potestad jurídica que permite el proceso de urbanización se haya considerado como una potestad privada, emanada del derecho de propiedad. Ni económica ni jurídicamente ha sido así. Económicamente, en efecto, la construcción, ampliación o reforma de la ciudad no ha sido nunca una potestad del propietario y un negocio particular, porque, como dijimos, el supuesto de la concentración de capitales privados y de técnicas precisas para levantar de la noche a la mañana núcleos habitados dotados de infraestructuras de uso público, como ahora se hace a diario, no se ha dado más que en nuestra época. Tampoco con anterioridad al moderno industrialismo se han producido los fenómenos de desplazamientos intensivos de población que van a originar la masiva demanda de suelo para vivienda o para instalaciones industriales que ahora conocemos. Jurídicamente, el estudio de los ordenamientos jurídicos pretéritos –no obstante faltar una regulación abstracta y general de la urbanización en su globalidad – acredita que la construcción de la ciudad se vio históricamente como una competencia y una potestad pública. Sobre todo en un país como el nuestro, colonia romana primero, territorio de reconquista después, y colonizador, por último, de un continente, no podían faltar normas, normas públicas, sobre la forma de fundar, poblar y construir nuevos pueblos y ciudades de las que se desprende que ese derecho a poblar, a urbanizar, es una potestad pública, aunque a veces se lleve a cabo por medio de concesión a los particulares. «Ningún país del mundo, en toda la historia de la humanidad –dice el profesor venezolano BREWER CARIAS– ha fundado tantos pueblos, villas y ciudades en un territorio tan grande, en un período de tiempo tan corto, y en una forma tan regular y ordenada como España lo hizo en América.»”

b) El Derecho Urbanístico

[FALLAS MADRIGAL]²

“Fundamentalmente porqué la urbanística incide en normas que están

reguladas por otras disciplinas jurídicas; es una ciencia en donde confluyen normas diversas; como entonces poder definirla. Juristas italianos*, coinciden en que podemos entender por derecho urbanístico "el conjunto de normas que se dirigen a la consecución de un interés público, el que viene identificado en la planificación del territorio".

Se puede definir también "como un complejo de diversas normas, dirigidas a asegurar la mejor sistematización del territorio", "como ciencia que tiene como estudio las normas que sirven para lograr la planificación y desarrollo de la ciudad, determinando la mejor disposición de las vías, edificios, establecimientos públicos y privados, para que la población pueda disponer y disfrutar de una morada sana".

El derecho urbanístico, para poder formularse debe tomar en cuenta varios factores, dentro de los que podemos destacar tres.

- a-, factores de carácter político
- b-. factores de carácter civil
- c-. factores de carácter práctico-jurídico.

Desde un punto de vista político, todos en menor o mayor grado, conocemos las discusiones, debates que se presentan, de que el territorio y la ciudad, tienen urgencia y necesidad de una mejor planificación; de que la legislación en materia urbanística es un caos, de que no existen por parte del Gobierno directrices claras de desarrollo y planificación en otras palabras que no se cuenta con una verdadera formulación de políticas en materia urbanística por lo que, impera la improvisación, dificultades que en nuestra legislación se ven agravadas por el cambio en la conducción de dichas políticas cada cuatro años.

Desde un punto de vista civil, cada ciudadano tiene un interés concreto de vivir en una ciudad y en un territorio bien planificado, en donde el tráfico venga bien trazado y delimitado, las zonas bien establecidas, las áreas de construcción, áreas industriales, comerciales así como las zonas verdes y que la belleza y el paisaje natural vengan respetados.

El factor práctico-jurídico, es mediante el cual se deben hacer confluir los intereses involucrados.

La primera dificultad se nos presenta en la compleja elaboración de la disciplina urbanística, porque en la misma vienen en discusión, conceptos de la dogmática jurídica, tales como; derecho subjetivo, obligaciones, interés legítimo, potestad de imperio, poder público, las diversas concepciones del derecho de propiedad, así como los actos creadores del derecho, leyes, reglamentos, correspondiéndole al derecho urbanístico, hacer incidir, los actos del poder público, a las situaciones jurídicas de los particulares.

El derecho urbanístico, o la disciplina urbanística, para poder

realizar o desarrollar esa incidencia de factores, caracteres e intereses, se apoya en tres pilares fundamentales.

1-. los planos urbanísticos, vienen definidos por la doctrina italiana como actos del poder público, que sirven para disciplinar ordenar, la sistematización y utilización del territorio.

En nuestra legislación, en el capítulo preliminar art. 1 de la Ley de Planificación urbanística se define que "el Plan Nacional de Desarrollo Urbano es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la Barra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional⁵.

2-. La propiedad edilicia, entendiéndose por ello, el derecho a construir o edificar que tienen los particulares, en otras palabras el derecho que tienen los privados a utilizar el territorio que les pertenece, eso sí advierte la legislación italiana según las modalidades predeterminadas por el poder público.

3-. Los instrumentos de aplicación de la disciplina urbanística, siendo fundamentalmente importantes, aquellos que se refieren a los controles y sanciones, que son los que garantizan la correspondencia entre la utilización de los bienes que posee el privado y las determinaciones del poder público, capítulo que en nuestra legislación urbanística debe ser ampliamente revisado y actualizada, toda vez, que según las autoridades encargadas de la aplicación de la Ley de Planificación Urbanística, es el responsable del caos, a manera de ejemplo podemos señalar que la aplicación de la Ley de Planificación urbana se nos presenta a tres niveles.

a-. los que respetan la legislación, que son los menos.

b-. los que la respetan formalmente, pero realizan otra cosa, por la falta de verdaderas sanciones y controles y

c-. los que comienzan las transformaciones del territorio, urbanizaciones o construcciones, sin solicitar el permiso, porque resulta menos oneroso transgredir la norma.

Para corregir estos males será necesario principalmente introducir en nuestra legislación el delito urbanístico, así como aumentar el monto de las multas que por la transgresión a la legislación urbanística se produce, las que existen actualmente son insignificantes irrisorias.

Siendo la planificación, una de las funciones primordiales de la disciplina urbanística, nos detendremos a analizar los instrumentos jurídicos que la desarrollan, los que para su estudio podemos dividir en dos grandes categorías.

a-, planes especiales b-. planes generales

a-, planes especiales.

Su nombre obedece a que sirven para la planificación del territorio que presenta objetivos específicos o bien determinados, en la legislación italiana se le conoce a estos planes con el nombre de "plan particularizado. No se encuentra una figura jurídica en nuestra legislación urbanística que pueda compararse con estos planes.

b-planes generales.

Dentro de ellos nos interesa desarrollar el plan regulador general, que viene considerado por la doctrina como el instrumento básico de la disciplina urbanística.

En una escala superior en la legislación italiana, encontramos la figura del plan territorial de coordinación comparable en nuestra legislación con el Plan Nacional de Desarrollo; el plan regional, y finalmente el plan comprensorial, sobre estos la doctrina italiana sostiene que jurídicamente hablando no son verdaderos planes, pues no interfieren en el ámbito de los particulares, no establecen vínculos.

Encontramos también el Plan Intermunicipal o intercomunal, que es aquel que define la planificación en correspondencia de dos o más municipalidades.

Dedicaremos nuestro interés final, a puntualizar la importancia del plan regulador general, dentro de la disciplina urbanística toda vez que el viene a delimitar el campo de acción de la planificación urbanística al ámbito municipal.

En la legislación italiana, el plan regulador general era previsto como un instrumento excepcional, que cumplía dos funciones ser un plan regulador edilicio y un plan de ampliación su función principal consistía en un racional trazado de las carreteras, ampliación de las habitaciones y en las exigencias higiénicas, así como la reglamentación de la tipología edilicia de las zonas internas o externas a los centros de habitación, concebida por algunos como un programa de obras públicas. Pero el desarrollo de los centros habitados, y las exigencias de convivencia, hicieron posible superar el concepto inicial en que se atribuía al plan regulador general una simple función de saneamiento y de un racional trazado de las carreteras, para concebirlo como un medio de disciplina compleja, en la formación de los agregados urbanos, que debía tener en cuenta, no solo el higiene y las vías de comunicación, sino también exigencias sociales, económicas, arquitectónicas y estéticas, un plan en el que se involucraban

aspectos más profundos los cuales miran a la convivencia humana'. En nuestro ordenamiento el plan regulador general, es un concepto relativamente reciente, su regulación la encontramos en el art. 15 de la Ley de Planificación Urbana el que dice "conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores en que preven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor".

c) Acerca de la Ordenación urbanística

[JIMENEZ ACUÑA]³

"La ordenación urbanística debe entenderse no sólo como conjunto de técnicas de racionalización de los espacios, sino como estatuto mismo del derecho de propiedad.

Es una categoría técnico-jurídica que además procura resolver una pugna de viejo recuerdo entre concepciones doctrinarias, una de las cuales pretende en los hechos el control de la propiedad y asigna a la iniciativa privada atribuciones para decidir las pautas urbanísticas, tema este que ya fue mencionado al ubicarse el carácter público del Urbanismo. En todo caso, el asunto no puede verse con la simpleza de entender el urbanismo o la actividad urbanística como un sistema promotor de las facultades privadas, según el sentir en esa postura. Es evidente que tal postura se disocia de una racionalidad jurídico-social cuya tendencia tiene alcances distintos, basados en una función social para el régimen de propiedad.

Así, por un lado, se impulsa la idea que la ordenación trasciende el campo local urbano, para abarcar un orden más amplio, todo el territorio nacional; y, por otro, dado el carácter totalizador que asume -se indicó- adviene como *potestad pública*; es una *función pública*.

Al efecto, la Administración Pública es la única estructura institucional con las debidas potestades para mantener un racional empleo de los recursos territoriales disponibles. Se fundamenta en:

1. Situaciones técnico-económicas y sociales; y,
2. Una presencia jurídica integradora.

1. Las situaciones en referencia representan una visión necesaria, porque se sabe que la capacidad edificatoria, la red vial y los sitios verdes en el ámbito urbano, tienen una extensión espacial limitada, como en general debe quedar restringida la transformación de los usos del suelo.

Puede decirse entonces que con el apoyo o guía de estudios adecuados acerca de la actividad, se facilitan los mecanismos de regulación y autorregulación urbanística, que conllevan a conformar partes mutuamente ajustables (Estado, sujetos privados, propiedad).

Se trata, según se dijo, de un apoyo. No debe pensarse que los estudios sean resolutorios y, por ejemplo, que los sectores o colectividades urbanas se conduzcan mediante relaciones orgánicas y homogéneas, simplemente porque así se concluye en determinados análisis socioeconómicos.

2. La presencia jurídica genera un énfasis orientador y regulador. Forja normas estables y duraderas que, aplicadas a los eventuales destinatarios, permiten destacar la responsabilidad de estos cuando actúan. Además, las normas jurídicas -se verá- tienen una diversa resonancia, dados los momentos en que se emiten (sean leyes, reglamentos, decretos, ordenanzas).

Ambas condiciones (1. y 2.) provocan singulares efectos en la ordenación: respecto de las partes, los efectos administrativos adquieren un carácter sustantivo; respecto de terceros, los efectos son más bien adjetivos, permitiendo la oponibilidad.

Esto es vital en la elaboración y ejecución del plan urbanístico (o planeamiento urbanístico, como también se designa).

Para comprenderlo más cabalmente, se admite que el plan es una actuación previa o, como se dice en la Ley del Suelo española, "la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbana", con independencia de si, a partir de determinadas actuaciones legales, se cumple o no el enunciado.

En la mira doctrinal y legal, el planeamiento es entonces un elemento indiscutible para definir el estatuto jurídico de la propiedad. Por una parte, configura el contenido de las facultades dominicales de todos los propietarios ubicados en el espacio planeado; por otra, anticipa el futuro del territorio y el resultado de su ejecución.

Ahí es donde estas acciones del planeamiento son cosa pública e interesan a todos. Importa, por tanto, que haya publicidad en los actos de la Administración (un argumento que se anexa) y se ejecute la paralela responsabilidad del ciudadano y la Administración. Es la manera en que los derechos y obligaciones de todos tengan estricto cumplimiento.

En resumidas cuentas, se requiere del planeamiento, por los desajustes con que suelen producirse los procesos urbanísticos ante la ocupación del suelo; por las acciones dispersas que individualmente en algunos momentos se suscitan entre los órganos públicos y los sujetos privados; por la falta de conocimiento ante el acontecer ciudadano."

d) La Planificación Urbana

[GONZALEZ GRAMAJO]⁴

"El planeamiento urbanístico ha sido objeto tradicionalmente de un control mínimo, y esto no sólo en razón de la complejidad técnica inherente a la elaboración de todo plan, sino también, y sobre todo por la naturaleza fundamentalmente innovativa y configuradora de la potestad de planeamiento, que se despliega con notoria libertad a partir de directrices legales forzosamente muy genéricas, cuya concreción en cada punto del territorio planeado, exige calibrar multitud de intereses, públicos y privados, de muy diversa condición y efectuar, en consecuencia, complejas valoraciones que van más allá de lo que es propio de un juicio de carácter técnico porque presuponen unas veces, o llevan consigo otras opciones de naturaleza primariamente política, características todas ellas que han impulsado a la doctrina alemana a considerarla algo aparte y a dejarla fuera, por tanto, de la doctrina general de la discrecionalidad administrativa.

Se puede afirmar, entonces, que el plan urbanístico conforma el instrumento básico de la intervención estatal, aunque no será por sí mismo suficiente para cumplir todas las tareas u objetivos propuestos. Es por esto, que resulta imprescindible la utilización de otras instituciones que reforzarán los cometidos, pero claro, a través de una adecuada y oportuna actuación administrativa complementadora del plan.

Si relacionamos el concepto de urbanística con el concepto de plan, entendiendo al "plan" como el proyecto de una actividad a desarrollarse y que en este caso, se encuentra referido gráficamente al suelo, entonces, visto desde esta óptica, corresponde a los planes urbanísticos regular a toda la circunscripción territorial y para tal cosa, deberá tomar en cuenta una serie de factores implícitos en ella, tales como organizar el área nuclear de las mismas, léase, áreas metropolitanas y sus periferias; enfocar un sistema estructural

definido sobre la red de calles y avenidas que atraviesen la ciudad; considerar y resolver calificadamente la densidad creciente de población en contraposición con la desaparición gradual de la tierra sin ocupar.

Con lo antes dicho en forma introductoria, citamos la definición de plan urbanístico dada por el Doctor Virgilio Calvo Murillo: Actos de poder público que disciplinan la coordinación y utilización del territorio." En forma consecuente, podemos decir que el plan urbanístico es la pieza angular de toda planificación y planeamiento territorial.

Surge la figura del Plan, como el instrumento básico de la actividad urbanística. El término Plan aparece en el derecho positivo con las primeras normas urbanísticas, en cuyo contexto adquiere un significado equivalente a la de plano, aludiendo a una cierta forma de representación gráfica de una realidad determinada.

Esta idea se extiende en el tiempo, hasta la ley de 1956, con la cual el concepto de plan experimenta una transformación absoluta. La idea de que el planeamiento "es la base necesaria y fundamental de toda ordenación urbanística", ya aparecía indicada en la exposición de motivos de la primitiva Ley del Suelo de 1956.

El Plan, que adquiere un carácter normativo, aparece como el elemento central y más característico, pues la Ley del suelo confía a los planes la tarea de ordenar el territorio, coordinando la función pública del urbanismo con los derechos de los propietarios de los terrenos afectados. Este es, pues, el problema al que el derecho urbanístico de nuestros días tiene que dar respuesta."

2 NORMATIVA

a) Ley de Planificación Urbana No. 4240

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]⁵

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,
DECRETA:

La siguiente

LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA

CAPÍTULO PRELIMINAR

Definiciones

Artículo 1.- Para fines de esta ley se entenderá que:

Plan Nacional de Desarrollo Urbano, es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional.

Planificación Urbana, es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Uso de la tierra, es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Zonificación, es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

Fraccionamiento, es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Urbanización, es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Mapa Oficial, es el plano o conjunto de planos en que se

indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

Renovación Urbana, es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

Construcción, es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Reglamentos de Desarrollo Urbano, son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.

Área Urbana, es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

Distrito Urbano, es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.

Área Metropolitana, es el conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.

Intensidad de uso, es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada; b) Porcentaje de cobertura y área de piso; c) Densidad de población; y d) Tránsito resultante.

Cobertura, es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Área de Piso, es la superficie total de las plantas de una estructura.

Retiros, son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

El Instituto, es la cita abreviada del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

SECCIÓN PRIMERA

Planificación Nacional

CAPÍTULO PRIMERO

Plan Nacional de Desarrollo Urbano

Artículo 2.- Las funciones que requiere la Planificación Urbana, nacional o regional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el Instituto, a fin de promover:

- a) La expansión ordenada de los centros urbanos;
- b) El equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas;
- c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de contribuir al mejor uso de los recursos naturales y humanos; y
- d) La orientada inversión en mejoras públicas.

Artículo 3.- Conforme a los objetivos antes indicados, el Instituto preparará, revisará y mantendrá al día un Plan Nacional de Desarrollo Urbano, en que estén representados los elementos necesarios, especialmente:

- a) La política de desarrollo que tienda a cumplir las principales finalidades, requerimientos y recomendaciones, sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas;
- b) El factor de población, con las proyecciones de su crecimiento y distribución, a nivel nacional, regional y urbano, incluyendo normas recomendables sobre densidad;
- c) El uso de la tierra con planes sobre la extensión y forma de aprovechamiento de las porciones requeridas para el crecimiento urbano;
- d) El desarrollo industrial, con indicación de los sitios apropiados para efectuarlos en las áreas urbanas;
- e) La vivienda y la renovación urbana, con exposición de las necesidades, metas y programas para una y otra línea de operación;
- f) Los servicios públicos, para analizar y ubicar en forma general los proyectos sobre transportes, comunicaciones, electrificación, abastecimiento de agua, drenajes pluviales y sanitarios, instalaciones educativas y asistenciales, y todos los demás que por su función, tamaño, extensión, situación legal u otra causa, deban incluirse dentro del referido Plan; y
- g) La recreación física y cultural, que propicie la conservación y el disfrute racional de los recursos naturales, de las reservas forestales, de la vida silvestre y de los lugares escénicos y sitios o edificios de interés histórico o arqueológico.

Artículo 4.- Compete a la Junta Directiva del Instituto proponer el Plan Nacional de Desarrollo Urbano al Poder Ejecutivo, el cual previas las modificaciones que estime necesarias, lo aprobará y remitirá a las municipalidades e instituciones autónomas y semiautónomas que juzgue conveniente. Igual procedimiento se observará respecto a la adopción de partes, adiciones o enmiendas que se le hagan.

Artículo 5.- En asocio de la Oficina de Planificación, el Instituto se encargará de renovar periódicamente el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y presentará al Poder Ejecutivo, en el primer bimestre de cada año, un informe sobre el estado de aplicación del Plan, copia del cual pasará dicho poder a la Asamblea Legislativa durante el mes de mayo inmediato siguiente.

Dicho Plan será debidamente divulgado y el Instituto lo presentará directamente a las municipalidades.

Artículo 6.- Las recomendaciones del Plan Nacional servirán para orientar a la Asamblea Legislativa y a todos los organismos rectores de la Administración Pública, nacionales o locales, respecto a la realización y prioridad de aquellos proyectos de su incumbencia que, como los de obras o mejoras, trascienden al desarrollo físico.

CAPÍTULO SEGUNDO

Dirección de Urbanismo

Artículo 7.- Créase la Dirección de Urbanismo, adscrita al Departamento de Urbanismo del Instituto, encargada de:

- 1) Elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para mantenerlo al día e informar sobre su estado de aplicación;
- 2) Promover la coordinación de los proyectos públicos y privados que por su función, magnitud, extensión o cualquier otro motivo, interesen a la vigencia del mismo Plan;
- 3) Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás organismos públicos dedicados a la planificación, en todo cuanto convenga al establecimiento o fomento de esa disciplina; y
- 4) Ejercer vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta ley y en los reglamento de desarrollo urbano.

Artículo 8.- Deberá esa Dirección, en asocio necesario de la Oficina de Planificación, y para cumplir la labor coordinadora enunciada en el inciso 2) del artículo anterior:

- 1) Colaborar con dicha oficina a efecto de organizar y mantener un centro de información que recoja datos sobre planes o proyectos de desarrollo físico, para su debida coordinación, evaluación y divulgación;
- 2) Dar su asesoramiento en asuntos de planificación urbana y regional, y organizar relaciones directas entre los funcionarios encargados por los distintos organismos de los respectivos proyectos;
- 3) Preparar y mantener al día un Mapa Oficial de Proyectos y Mejoras, ubicando en forma general las obras y servicios que convengan al Plan Nacional; y
- 4) Resolver y conciliar, en asocio de la Oficina de Planificación, las incongruencias que se adviertan en el Plan Nacional, o entre los proyectos propuestos por las diferentes instituciones y dependencias, informando de tales incompatibilidades a las entidades correlacionadas junto con las recomendaciones del caso.

Artículo 9.- La asesoría y asistencia local enunciada en el inciso 3) del artículo 7, comprenderá la colaboración de la mencionada Dirección con miras a lo siguiente:

- 1) Preparar, aplicar y modificar el Plan Regulador y sus reglamentos;
- 2) Estudiar y recomendar mejoras a los sistemas administrativos y a los recursos de las municipalidades, con el objeto de posibilitar un mayor desarrollo de los programas locales de planificación; y
- 3) Proponer a las municipalidades proyectos de financiación cooperativa, tendientes a efectuar mejoras de especial trascendencia que impulsen la aplicación de los planes reguladores.

Artículo 10.- Corresponden asimismo a la Dirección de Urbanismo, dentro de las funciones de control que le asigna el inciso 4) del artículo 7, las siguientes:

- 1) Revisar y aprobar los planes reguladores y sus reglamentos, antes de su adopción por las municipalidades;

- 2) Examinar y visar, en forma ineludible, los planos correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para efectos de urbanización, previamente a su aprobación municipal;
- 3) Informar o denunciar a las corporaciones municipales, la comisión de infracciones graves a esta ley o al Plan Regulador Local, cometidas en el aprovechamiento de terrenos o en la factura de construcciones;
- 4) Ordenar la suspensión de aquella obra en que ha habido las infracciones contempladas en el inciso anterior cuando, después de transcurrido un término prudencial desde que formule la respectiva denuncia, no actúe la municipalidad como le corresponde, en el sentido de impedir o corregir la transgresión apuntada; y
- 5) Requerir el auxilio de las autoridades de policía para dar efectividad a las órdenes que expida, conforme al inciso anterior y, en general, para la mejor vigilancia en el control del desarrollo urbano.

Las autoridades requeridas estarán obligadas a prestar esa colaboración.

Artículo 11.- La Dirección de Urbanismo organizará el procedimiento de consulta a las comisiones asesoras que la Junta Directiva del Instituto disponga integrar ad-honórem, con elementos entendidos o representativos en campos especializados.

Artículo 12.- El jefe de la Dirección de Urbanismo, quien deberá tener título o experiencia profesional en el ramo, someterá a la consideración superior, los asuntos de su despacho de mayor trascendencia.

Artículo 13.- Las municipalidades y las partes afectadas podrán pedir a la Junta Directiva del Instituto revisión de las decisiones de la Dirección de Urbanismo.

De lo que resuelva la Junta Directiva en las materias comprendidas en los incisos 1), 2) y 4) del artículo 10, podrá recurrirse dentro del plazo de quince días hábiles que se contarán a partir de la fecha en que notifique la resolución, ante el Poder Ejecutivo, el cual oírán cuando lo estimare conveniente, la opinión de la Junta Directiva del "Colegio de Ingenieros y Arquitectos" dentro del Plazo que le señalará al efecto y que no podrá ser mayor de treinta días. Pasado ese plazo, el Poder Ejecutivo

resolverá dentro de los treinta días siguientes y quedara agotada la vía administrativa.

Artículo 14.- El Instituto sufragará los gastos de planta y de funcionamiento administrativos de la Dirección de Urbanismo, destinando para ese efecto no menos del dos por ciento de su presupuesto anual.

Para todos los demás aspectos funcionales de la mencionada Dirección, se estará a lo que la Ley Orgánica, los reglamentos y disposiciones directivos, determinen en general para los Departamentos del Instituto y para el Departamento de Urbanismo en particular.

SECCIÓN SEGUNDA

Planificación Local

CAPÍTULO PRIMERO

Planes Reguladores

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

- a) La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamenta, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar;
- b) El estudio de la población, que incluirá proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y normas recomendables sobre densidad;

- c) El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente;
- d) El estudio de la circulación, por medio del cual se señale, en forma general, la localización de las vías públicas principales y de las rutas y terminales del transporte;
- e) Los servicios comunales, para indicar ubicación y tamaño de las áreas requeridas para escuelas, colegios, parques, campos de juego, unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y cualquier otro similar;
- f) Los servicios públicos, con análisis y ubicación en forma general, de los sistemas e instalaciones principales de cañerías, alcantarillados sanitarios y pluviales, recolección, disposición de basuras, y cualquier otro de análoga importancia; y
- g) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.

Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y la divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;
- 2) Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;
- 3) Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y
- 4) Publicar en "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

Artículo 18.- La Dirección de Urbanismo podrá negar la aprobación

de partes del plan o sus reglamentos, respaldada en principios legales o técnicos, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional.

De no acogerse los reparos hechos por la Municipalidad, quedará en suspenso solo la parte objetada, sin perjuicio de que la corporación inconforme haga uso de los recursos establecidos en el artículo 13 o se avenga a someter la controversia a la decisión de la comisión conciliadora que las partes convengan constituir para el caso.

CAPÍTULO II

Reglamentos del Desarrollo Urbano

Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.

Artículo 20.- De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover:

- a) Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales molestos o peligrosos;
- b) Una relación armónica entre los diversos usos de la tierra;
- c) Conveniente acceso de las propiedades a las vías públicas;
- d) División adecuada de los terrenos;
- e) Facilidades comunales y servicios públicos satisfactorios;
- f) Reserva de suficientes espacios para usos públicos;
- g) Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro;
- h) Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las construcciones; e
- i) En general, cualquier otro interés comunitario que convenga al buen éxito del plan regulador.

Artículo 21.- Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán:

- 1) El de Zonificación, para usos de la tierra;
- 2) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y

habilitación urbana de los terrenos;

- 3) El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales;
- 4) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro; y
- 5) El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de edificación.

Artículo 22.- ANULADO por Resolución de la Sala Constitucional No. 6706-93 de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993.

Artículo 23.- El vecino, propietario o cualquier otra persona, que se oponga al proyecto que tienda a adoptar un plan regulador o alguno de sus reglamentos, tendrá oportunidad de exponer sus objeciones en la audiencia pública que previene el inciso 1) del artículo 17. Por lo demás, cualquier persona inconforme que invoque ilegalidad y perjuicio propio contra el acto o disposición administrativa que sea, podrá usar todos los recursos que la ley le brinda.

CAPÍTULO TERCERO

Zonificación

Artículo 24.- El Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas:

- a) El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las zonas unifamiliares se clasificarán, a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación;
- b) Localización, altura y área de piso de las edificaciones;
- c) Superficie y dimensiones de los lotes;
- d) Tamaño de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;
- e) La provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga

de vehículos fuera de las calles;

f) Tamaño, ubicación y características de rótulos o anuncios; y

g) Cualquier otro elemento urbanístico o arquitectónico relativo al uso de la tierra, cuya regulación tenga interés para la comunidad local.

Artículo 25.- En dicho reglamento figurarán como zonas especiales, las que soporten alguna reserva en cuanto a su uso y desarrollo, como en el caso de los aeropuertos, los sitios con importancia histórica o los recursos naturales conservables y las áreas demarcadas como inundables, peligrosas o necesarias al propósito de contener el crecimiento urbano periférico.

Artículo 26.- Las zonas mencionadas en los dos artículos anteriores, en cuanto a número, forma y tamaño que convenga a los objetivos de la zonificación, serán indicadas en uno o varios mapas que, junto con los textos dispositivos, gráficos y diagramas complementarios, constituirán el Reglamento de Zonificación.

Artículo 27.- Las normas y requisitos de la zonificación, pueden variar respecto a una misma zona por el diferente uso que se diere a los inmuebles, pero habrán de ser uniformes para cada clase de uso, dentro de una misma zona.

Artículo 28.- Prohíbese aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada.

En adelante, los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación. Los usos ya existentes no conformes, deberán hacerse constar también con certificado que exprese tal circunstancia.

Cada reglamento de zonificación fijará la fecha a partir de la cual dichos certificados serán obligatorios.

Artículo 29.- Sin el certificado de uso correspondiente, no se concederán patentes para establecimientos comerciales o industriales. En caso de contravención, se procederá a la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

Artículo 30.- En uso no conforme, solo podrá transformarse en otro compatible o concordante con la zonificación. El reglamento precisará las condiciones y requisitos a que deberá sujetarse ese y cualquier otro cambio de uso, lo mismo que la admisión calificada de excepciones o variantes.

Artículo 31.- Habrá lugar para que el propietario arrendante pida rescisión del alquiler, cuando el arrendatario contravenga el Reglamento de Zonificación, dándole al inmueble o construcción un uso distinto del convenido. Si el uso contratado fuese preexistente y no conforme a la zonificación, la regla anterior se referirá a una mayor inconformidad. En tal forma quedan adicionadas las disposiciones legales sobre inquilinato.

CAPÍTULO CUARTO

Fraccionamiento y Urbanización

Artículo 32.- El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, al puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a vía pública, a notificación y amanzanamiento y a la cesión de áreas para uso público; establecerá, asimismo, previa consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción de calles y aceras pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, y electrificación y alumbrado público.

Los Reglamentos de Fraccionamiento y Urbanización establecerán un plazo prudencial para el estudio de los proyectos de urbanización; si transcurrido ese plazo no se hubiera producido la resolución oficial sobre el caso, se considerará autorizado el proyecto para efectos de su ejecución.

Artículo 33.- Para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o

funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano.

Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado.

Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.

El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince (*) días siguientes a su presentación y en forma gratuita, sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes. De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.

(*) Así reformado dicho plazo por el artículo 4 de la Ley No. 6595 del 6 de agosto de 1981.

Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.

No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.

(Así reformado por el artículo 16 de la Ley No. 6575 del 27 de abril de 1981)

Artículo 35.- Quien haya adquirido por compraventa u otro título oneroso una finca o un derecho real sobre un inmueble, y resulte perjudicado por la ineficacia dicha del acto adquisitivo, podrá demandar la rescisión de éste y la reparación civil consiguiente.

Artículo 36.- Se negará la visación municipal de planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:

- a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensables;
- b) Que no cuenten con el permiso del caso, si se trata de notificaciones con fines o efectos de urbanización;
- c) En tanto pese sobre el inmueble que se intente dividir, algún impedimento, como el que recae sobre áreas a renovar o reservadas a usos públicos; y
- d) Por cualquier otra causa técnica o de trámite que con base en esta ley, indique el reglamento.

Entre los motivos del último inciso puede comprenderse, el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.

Artículo 37.- El funcionario municipal que autorice o responda por el visado de un plano, con violación evidente de los reglamentos de desarrollo urbano, se hará acreedor a la pena que señala el artículo 372 del Código Penal.

Artículo 38.- No se dará permiso para urbanizar terrenos:

- a) Cuando el proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias, o los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes, entre los que está la aprobación indispensable de los planos por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado;
- b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto, satisfecho en dinero el valor equivalente; y
- c) En tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite zonificado se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos o por el alto costo de tales facilidades y servicios, por su distancia de otras áreas habitadas o debido a cualquier otra deficiencia determinante de condiciones adversas a la seguridad y a la salubridad públicas.

Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del

área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, si el urbanizador se compromete a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

En este caso, todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios citados en el párrafo anterior en el período de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad a abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda.

Artículo 39.- Para asegurar la ejecución de las obras de urbanización, el urbanizador, cuando venda una parcela no urbanizada, deberá rendir póliza, fianza, hipoteca u otra forma de garantía satisfactoria, que determinará y calificará en cada caso la municipalidad, de acuerdo con el Instituto. La garantía se hará efectiva si en el término de cinco años no se ejecutan las obras de urbanización especificadas en los planos aprobados. En el caso de que por incumplimiento del urbanizador se haga efectiva la garantía, la municipalidad queda obligada a la ejecución de las obras.

Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando

en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juego infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso ha de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales solo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

(Texto modificado por la Ley No.4971 del 28 de abril de 1972 y luego por Resolución de la Sala Constitucional No.4205-96 de las 14:36 horas del 20 de agosto de 1996.)

Artículo 41.- ANULADO por Resolución de la Sala Constitucional No. 4205-96 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996.

CAPÍTULO QUINTO

Mapa Oficial

Artículo 42.- El reglamento del Mapa Oficial establecerá las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas solo preventivamente.

Artículo 43.- El Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre

propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos.

Artículo 44.- El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial.

El Registro citado pondrá último asiento a aquellas fincas, restos o lotes que el propietario, en concepto de fraccionador, ceda al municipio por mandato de esta ley, si en el documento inscribible consta el destino público que se le da al inmueble y el Notario da fe del acuerdo municipal en que aprueba la cesión y se dispone entregar dicho bien a ese mismo destino.

Artículo 45.- Los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, podrán ser transferidos a otro uso público, conforme a las determinaciones del Plan Regulador; más si tuvieren destino señalado en la ley, el cambio deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa.

Artículo 46.- Si llegare a ser necesario constituir título inscribible en el Registro Público, sobre un terreno no inscrito de uso público que, por rectificación de vía o mandato legislativo, deba pasar al dominio privado municipal o particular, servirá al efecto la escritura que el personero municipal otorgue con base en el Mapa Oficial.

Artículo 47.- Las porciones de dominio privado que el Mapa Oficial reserve a algún uso público, no podrán ser fraccionadas ni tampoco transformadas con obras o mejoras que encarezcan su adquisición al Estado o sus Instituciones. Tal limitación, y las modalidades y condiciones en que esas porciones acrecen el dominio público, se regirán por las disposiciones pertinentes de los artículos 40, 48 y siguientes de esta ley.

Artículo 48.- Cuando sea negado el permiso para construir o urbanizar, por estar reservada a uso público la totalidad de la finca o parte de ella que exceda el porcentaje establecido en el artículo 40, la Municipalidad, el Estado o sus instituciones, deberán negociar la compra de todo inmueble o iniciar las

correspondientes diligencias de expropiación dentro del año inmediato siguiente.

(Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 4971 del 28 de abril de 1972.)

Artículo 49.- El permiso de edificación supeditado al retroceso en la línea de edificación, no motivará acción indemnizatoria por reducción de cabida, mientras la sección respectiva no sea entregada al servicio público por disposición o acto de la Administración Pública nacional o local. Entre tanto no se pague o expropie dicha sección, su propietario podrá utilizarla en la forma que permitan los reglamentos.

Artículo 50.- Pero si, en el caso del artículo anterior o en los de apertura o rectificación del derecho de vía pública, el predio es inutilizado para los usos de la zona donde esté ubicado, deberá, entonces la municipalidad, el Estado o el instituto promoviente, proceder conforme a las estipulaciones del artículo 48. La misma regla regirá para cuando el fundo pierda todo acceso directo, a consecuencia de cierre o rectificación de vía pública.

CAPÍTULO SEXTO

Renovación Urbana

Artículo 51.- El Reglamento de Renovación Urbana contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

Artículo 52.- Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación.

Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a

remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes.

Artículo 53.- En programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

La municipalidad o el instituto gestionarán con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarles a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie. De no haber acuerdo, podrá estarse a lo dispuesto en el artículo 69.

Artículo 54.- La municipalidad y el Instituto podrán comprar, permutar y vender bienes inmuebles comprendidos dentro de un programa de renovación urbana y traspasarse entre sí esos mismos bienes, con solo que la Contraloría General de la República lo autorice previamente, sin perjuicio de la adjudicación de lotes y viviendas que el Instituto realiza en su tráfico ordinario. Quedan así adicionados en lo conducente el artículo 109 de la Ley de la Administración Financiera de la República, y el inciso a), artículo 5° de la Ley Adicional de Organización Municipal, N°11 de 10 de setiembre de 1925.

Artículo 55.- Los propietarios afectados por remodelación, estarán exentos de gastos referentes a otorgamiento e inscripción en el Registro Público de las escrituras de traspaso, canje o rectificación de fincas. Cualquier gasto por esos conceptos, correrá por cuenta de la municipalidad, el Instituto o ambos, según corresponda.

CAPÍTULO SÉTIMO

Construcciones

Artículo 56.- El Reglamento de Construcciones particularizará las reglas locales que interesen a la seguridad, salubridad y ornato

de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de las pertinentes de esta ley y de las demás vigentes o aplicables a este ramo.

Artículo 57.- Esta prohibido realizar obras de construcción contra lo prescrito en la ley, los reglamentos y el respectivo permiso municipal.

Artículo 58.- Las municipalidades no permitirán obras de construcción:

- 1) Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, cobertura y demás condiciones de la zonificación;
- 2) Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamiento hecho sin el visado de la ley;
- 3) Siempre que el interesado tratara de utilizar fundos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública;
- 4) Para impedir que se edifique más de una vivienda en un lote de cabida o dimensiones equivalentes o menores a los mínimos establecidos;
- 5) En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva uso público o una declaratoria formal de inhabitabilidad del área, motivada en renovación urbana o protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes; y
- 6) En los demás casos que señala el reglamento, con base en las leyes aplicables y para la mejor protección de los intereses comunales.

Por lo que corresponde al inciso 2), podrá dispensarse la presentación del plano visado, si la certificación de propiedad acredita que la segregación se operó con fecha anterior a la vigencia de esta ley.

Antes de aplicar alguna declaratoria de inhabitabilidad de área, de las contempladas en el inciso 5), es preciso llenar las formalidades exigidas por el artículo 17.

SECCIÓN TERCERA

Disposiciones Complementarias

CAPÍTULO PRIMERO

Órganos Especializados de Planificación Local y Regional

Artículo 59.- Para participar en la preparación y aplicación del Plan Regulador, la municipalidad del cantón podrá crear una oficina de la administración local, o una comisión o junta que habrá de formarse con regidores, funcionarios de la planta administrativa y vecinos interesados. En uno u otro caso, la corporación señalará la organización y cometido de la nueva oficina.

Artículo 60.- Las juntas o comisiones locales de planificación, estarán integradas, eso sí, por no menos de tres ni más de siete miembros, cuyo período coincidirá con el de los miembros de la corporación que lo designe, o lo que reste de él. Sus integrantes pueden ser reelegidos y desempeñarán sus cargos ad-honórem.

Artículo 61.- La municipalidad podrá contratar la confección de determinados estudios o proyectos de planificación, con el Instituto o firmas particulares especializadas.

Artículo 62.- Las municipalidades de territorios contiguos pueden concretar entre sí convenios para fundar y mantener servicios conjuntos de planificación, conforme lo dispongan las leyes de organización municipal. Respecto al Área Metropolitana de San José, regirá lo dispuesto en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO SEGUNDO

Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San José

Artículo 63.- Créase la Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San José, para que, en carácter de órgano especial intermunicipal, planifique el desarrollo urbanístico de esta área. Se ocupará primordialmente esa oficina de preparar y recomendar el Plan Regulador Metropolitano, sus reglamentos y las enmiendas que sean necesarias para mantenerlos al día. Siempre que sus funciones lo permitan, prestará además ayuda a las

municipalidades del área, para formular planes y proyectos específicos relativos a planificación urbana.

Dicha oficina contará con una Comisión Consultiva y Coordinadora, integrada cuando menos por un representante de la Oficina de Planificación, de los Ministerios de Transportes, Educación y Salubridad Pública, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, del Instituto Costarricense de Electricidad y de cada una de las Corporaciones Municipales del Área Metropolitana de San José.

Cuando la Comisión Consultiva y Coordinadora trate de asuntos que circunstancialmente afecten a otros organismos, se solicitará al organismo afectado el envío de un representante.

Artículo 64.- El Plan Regulador Metropolitano, sus reglamentos y las enmiendas respectivas, adquirirán fuerza de ley para todas las municipalidades del circuito que haya acordado su adopción.

Artículo 65.- La Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San José, estará anexa a la Dirección de Urbanismo, mientras por ley no se disponga otra cosa. Para su mantenimiento, las municipalidades de los cantones de San José, Escazú, Desamparados, Goicoechea, Alajuelita, Coronado, Tibás, Moravia, Montes de Oca y Curridabat, contribuirán anualmente con el uno por ciento de sus presupuestos ordinarios de ingresos. Dichas cuotas serán deducidas por el Fisco de lo que a cada uno de esos municipios corresponda por concepto de cualquier recaudación o renta, girándose su importe al Instituto directamente, en el transcurso del primer trimestre de cada año fiscal. De su parte, el Instituto aportará anualmente un tanto igual a la suma de todas las cuotas municipales.

CAPÍTULO TERCERO

Expropiaciones

Artículo 66.- Para efectos de expropiación serán considerados de utilidad pública los bienes inmuebles que sean requeridos por la aplicación de los planes reguladores y cualquier disposición de esta ley, especialmente las relacionadas con la apertura o ampliación de vías públicas y la adquisición de reservas para programas de vivienda popular, desarrollos industriales planificados o parques y para proveer facilidades de educación y

cultura, salubridad, nutrición, bienestar social, deportes, mercados municipales e instalaciones de aguas potables y servidas, electrificación, disposición de basuras y mercados públicos.

(Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 4971 del 28 de abril de 1972. Su párrafo segundo fue derogado por el artículo 64 inciso h) de la Ley No. 7495 del 3 de mayo de 1995.)

Artículo 67 a 69.- Derogados por el artículo 64, inciso. h), de la Ley de Expropiaciones, No. 7495, del 3 de mayo de 1995.

CAPÍTULO CUARTO

Contribuciones Especiales

Artículo 70.- Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o mejoras urbanas. Las corporaciones municipales deberán aportar parte de los ingresos que, de acuerdo con este artículo se generen, para sufragar los gastos originados por la centralización que de los permisos de construcción se realice. No pagarán dicha tasa las construcciones del Gobierno Central e instituciones autónomas, siempre que se trate de obras de interés social, ni las de instituciones de asistencia médico-social o educativas.

Artículo 70 bis.- Las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, que requieran permisos o autorizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, relativos a la aprobación de anteproyectos, permisos de construcción, usos del suelo y segregaciones, así como cualesquiera otros de su competencia, contribuirán económicamente con el pago del servicio, según las normas que dicte la Junta Directiva de ese Instituto y con las limitaciones estipuladas en la Ley de la Administración Financiera de la República.

(Así adicionado por el artículo 115, inciso b), de la Ley No.7554 del 4 de octubre de 1995)

Artículo 71.- El costo total de las obras de pavimentación y de construcción de caminos públicos cuando estos crucen zonas urbanas, aceras, cordones y cunetas, alcantarillado pluvial y

sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctricas, deberá ser cargado y cobrado a los propietarios de los fondos directamente beneficiados, mediante la correspondiente tasa de valorización que fije, previa publicación de audiencia a los interesados en el Diario Oficial, la entidad estatal competente ejecutora de las obras y que apruebe la Contraloría General de la República. En el costo total se incluirá, además de los materiales y la mano de obra con sus respectivas cargas sociales, los gastos de administración e ingeniería, el precio de los terrenos a adquirir, el pago de mejoras o indemnizaciones por edificaciones que han de ser demolidas o reparadas y, en su caso, los costos financieros.

Entre lo que debe pagarse por concepto de terrenos y mejoras y lo que corresponda por importe de la tasa de valorización, se efectuará compensación directa e inmediata en cuanto a la parte correspondiente. Quien tuviere que pagar algún valor con motivo de la compra-venta o expropiación podrá disponer hasta de diez años de plazo sujeto a un interés del ocho por ciento anual para la cancelación de lo adeudado, previa calificación de la Contraloría General de la República.

Los proyectos u obras de evidente interés público pueden ser exceptuados total o parcialmente del pago de la tasa de valorización.

(Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 4971 del 28 de abril de 1972.)

CAPÍTULO FINAL

Reformas y Transitorios

Artículo 72.- Adiciónase el artículo 272 del Código Civil, con el siguiente inciso:

"3) Cuando, tratándose de inmuebles, su fraccionamiento contraviene las normas de urbanismo."

Artículo 73.- Refórmase el inciso 5) del artículo 159 del Código de Policía, en la siguiente forma:

"5) El que violare los reglamentos del desarrollo urbano."

Artículo 74.- Refórmase el párrafo segundo del artículo 28 de la Ley de Hacienda Municipal, No. 180 del 28 de agosto de 1923, así:

"Pero si la obra o trabajo, siendo de beneficio comunal es dirigida o auxiliada económicamente por el Ministerio de Salubridad Pública o el de Transportes, o bien se ejecuta con la dirección o coparticipación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o del Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, las municipalidades podrán contribuir discrecionalmente a su costo, si sus posibilidades económicas se lo permiten, lo que en todo caso, bastante hará la Contraloría General de la República al impartirle la aprobación del caso."

Artículo 75.- Adiciónase en lo conducente, el artículo 17 de la Ley de Protección y Desarrollo Industrial, No. 2426 del 3 de setiembre de 1959, en el sentido de que el factor de localización de las industrias que contempla el inciso g), se calificará de acuerdo con la zonificación que establezca el plan regulador de la respectiva localidad o, en su defecto, con el dictamen específico de la Dirección de Urbanismo.

Artículo 76.- Deróganse el artículo 17 de la ley No. 2760 del 16 de junio de 1961; los apartes segundos del inciso ch) del artículo 5 y del transitorio X, ambos de la Ley Orgánica del Instituto, No. 1788 del 24 de agosto de 1954, y el Decreto-Ley No. 578 del 6 de julio de 1949.

Artículo 77.- Esta ley es de orden público y adiciona, reforma o deroga en lo conducente, y solo en lo que se le opongan, las siguientes leyes: No. 1788 del 24 de agosto de 1954 ; Decreto-Ley No. 833 del 4 de noviembre de 1949; No. 2760 del 16 de junio de 1961; No. 36 del 26 de junio de 1896; No. 1882 del 7 de julio de 1955; y las demás anteriores que extienden sus efectos al campo del urbanismo.

Artículo 78.- Rige a partir de su publicación.

Disposiciones Transitorias

Transitorio I.- Las municipalidades y el Instituto propondrán a

los demás organismos del Estado que intervinieren en la concesión de permisos de construcción y urbanización, la adopción de un sistema centralizado de control, que expedita la tramitación de esos permisos.

Transitorio II.- El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley. Podrá además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley.

Los preceptos y reglamentos que dicte el Instituto regirán en los territorios jurisdiccionales, o en la parte de ellos que las normas señalen, a partir de su publicación en el Diario Oficial.

(Reformado por el artículo 115 de la Ley No.7015 del 29 de noviembre de 1985 y luego por la Resolución de la Sala Constitucional No.4205-96 de las 14:30 horas del 20 de agosto de 1996.)

Transitorio III.- El Instituto podrá establecer inmediatamente en sus urbanizaciones y conjuntos residenciales, el certificado de uso para los inmuebles que venda, adjudique o traspase. De acuerdo con esa limitación y mientras ella no sea refundida en el régimen general de zonificación de la respectiva localidad, ninguna municipalidad otorgará permisos de construcción o patentes para el uso de esos inmuebles, que no se ajusten al certificado municipal de uso, salvo que el referido Instituto lo autorice.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Asamblea Legislativa.- San José, a los once días del mes de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho.

FERNANDO GUTIÉRREZ BENAVIDES,

Vicepresidente

*Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica*

JOSÉ RAFAEL VEGA ROJAS,
MORALES

FRANCISCO MORALES

Primer Prosecretario

Primer

Secretario.

Casa Presidencial.- San José, a los quince días del mes de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho.

Ejecútese y Publíquese

J.J. TREJOS FERNÁNDEZ

El Ministro de la Presidencia,

DIEGO TREJOS

Actualizada al 5 de julio de 1999. GVQ.

Sanción 15-11-68

Publicación 30-11-68

b) Ley General de Caminos Públicos No. 5060

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]⁶

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

La siguiente:

LEY GENERAL DE CAMINOS PÚBLICOS

Capítulo I

ARTÍCULO 1.- Para los efectos de la presente ley, los caminos públicos, según su función -con su correspondiente órgano competente de administración- se clasificarán de la siguiente manera:

RED VIAL NACIONAL: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de decreto. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos:

- a) Carreteras primarias: Red de rutas troncales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia.
- b) Carreteras secundarias: Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes -no servidas por carreteras primarias- así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales.
- c) Carreteras terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes designará, dentro de la Red vial nacional, las carreteras de acceso restringido, en las cuales sólo se permitirá el acceso o la salida de vehículos en determinadas intersecciones con otros caminos públicos. También designará las autopistas, que serán carreteras de acceso restringido, de cuatro o más carriles, con o sin isla central divisoria.

RED VIAL CANTONAL: Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos públicos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red vial nacional:

- a) Caminos vecinales: Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red vial nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.

b) Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red vial nacional.

c) Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 6676 del 18 de setiembre de 1981.

ARTÍCULO 2.- Son propiedad del Estado todos los terrenos ocupados por carreteras y caminos públicos existentes o que se construyan en el futuro. Las municipalidades tienen la propiedad de las calles de su jurisdicción. Las carreteras y caminos públicos únicamente podrán ser construidos y mejorados por el Ministro de Obras Públicas y Transportes. Sin embargo, con previa autorización de dicho Ministerio, las municipalidades y las instituciones descentralizadas del Estado, que tengan funciones relacionadas con la construcción de vías públicas, podrán ejecutarlas directamente o a través de terceros. Tratándose de caminos nuevos o ampliaciones, las partes interesadas solicitarán al Ministerio los estudios y recomendaciones técnicas de rigor, debiendo, en este caso, indicar los recursos económicos de que disponen para realizar. Cumplido este requisito, el Ministerio deberá pronunciarse, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de recibo de la solicitud.

De no pronunciarse dentro de este término los interesados podrán realizar las obras, sin que el Ministerio pueda excluirlos de sus programas de mantenimiento y mejoramiento.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 6312 del 12 de enero de 1979.

ARTÍCULO 3.- Cuando una carretera nacional cruzare una población, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes designará una o varias calles las que serán consideradas como parte de esa vía pública; pero en poblaciones sujetas al régimen urbano, la designación se hará previa consulta con la Municipalidad respectiva, sin que por tal motivo deje de aplicarse a dicha sección de carretera aquel régimen, asumiendo el Ministerio en ese caso los derechos y obligaciones correspondientes a las Municipalidades.

En cuanto a calles, las Municipalidades se regirán por las leyes Municipales y las de Sanidad, y respecto a obras de pavimentación de acuerdo con lo que dispone el Decreto-ley No. 578 de 6 de julio de 1949 sobre pavimentación del cantón central de San José.

ARTÍCULO 4.- El ancho de las carreteras y de los caminos vecinales será el que indique los Departamentos Técnicos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, sin que pueda ser menor de veinte metros para las primeras y de catorce metros para los segundos.

CAPÍTULO II

De los Impuestos y Contribuciones

ARTÍCULO 5.- Para los fines que esta ley persigue se destinarán los siguientes recursos:

- a) Las rentas por el uso de las vías públicas;
- b) Los impuestos y las contribuciones ordinarias y extraordinarias;
- c) Las subvenciones fijadas en el Presupuesto Nacional; y
- d) Específicamente, las contribuciones que de acuerdo con la Ley sobre la Construcción para Obras de Interés Público Especial, No. 74 de 18 de diciembre de 1916, deban pagar los propietarios o industriales en proporción a las mejoras o ventajas recibidas por la apertura de un camino público, sin perjuicio del pago de detalles de caminos que les corresponda.

La Tributación Directa fijará la contribución por esas mejoras o ventajas en cuanto a carreteras, caminos vecinales o calles se refiere, pidiendo, si lo considerare conveniente, informes a las Municipalidades, que estarán obligadas a proporcionárselos.

El producto de esta contribución ingresará a la Caja Única del Estado cuando se trate de carreteras y a las Municipalidades en los demás casos.

ARTÍCULO 6.- Se declara de utilidad pública la faja de terreno que ocupa la Carretera Interamericana, entre las fronteras con Panamá y Nicaragua, con un ancho de cincuenta metros, así como aquellas otras fajas que fueren necesarias para efectuar desvíos de la misma; o las que igualmente se necesitare para instalación de

campamentos. Las expropiaciones correspondientes se harán por los trámites que determina esta misma ley, cuando esas fajas no sean donadas o hechos los correspondientes arreglos con sus propietarios.

ARTÍCULO 7.- Para la construcción de caminos públicos el Estado tendrá derecho a utilizar, sin indemnización alguna:

a) Los porcentajes señalados como reserva para tal fin en las propiedades inscritas o pendientes de inscripción en el Registro Público; y

b) Hasta un doce por ciento (12%) del área de los terrenos que en adelante se otorguen por el Estado o las Municipalidades a título de concesión, canje de terrenos, baldíos, aplicaciones de gracia, colonias agrícolas, adjudicación de lotes en terrenos baldíos y todos aquellos otros derechos o concesiones que otorgue el Estado por cualquier otra causa en los baldíos nacionales. Esta reserva se aplicará en cualquier momento a caminos de cualquier naturaleza con un ancho no mayor de veinte metros, o al aprovechamiento de fuerzas hidroeléctricas o para el paso de líneas telegráficas o telefónicas, para construcción de puentes o utilización de cursos de agua que fueren necesarios para el abastecimiento de poblaciones, abrevaderos de ganado o irrigación, o para cualquier otra finalidad de utilidad pública.

Tales restricciones y cargas irán aparejadas a la inscripción de la finca afectada, quedando obligado el funcionario a quien corresponde otorgar la escritura o suscribir el mandamiento inscribible a dejar constancia de las mismas. El Registro Público no inscribirá el título si en este no constan dichas restricciones y cargas.

ARTÍCULO 8.- Derogado por el artículo 26 de la Ley No. 6890 del 14 de setiembre de 1983.

ARTÍCULO 9.- Los contribuyentes tendrán un plazo de quince días hábiles, a partir del día siguiente a la notificación, para formular los reparos pertinentes a la fijación de sus detalles. Tales reclamos se presentarán por escrito, o verbalmente en sesión de la Municipalidad respectiva, la cual deberá resolverlos en la sesión inmediata siguiente al recibo de las diligencias. Los que fueren desechados, en todo o en parte, serán enviados por la Municipalidad a la Contraloría General de la República, la que

resolverá definitivamente, comunicando lo resuelto al interesado.

ARTÍCULO 10.- Los detalles para caminos vecinales deben pagarse dentro del mes siguiente a su notificación o de la resolución firme que en su caso se dictare sobre los reparos que el interesado opusiere.

Transcurrido ese plazo, las contribuciones serán exigibles y el deudor será considerado como moroso, pudiendo procederse al cobro judicial.

ARTÍCULO 11.- Los detalles de caminos vecinales se pagarán en la Tesorería Municipal respectiva, la cual acreditará las sumas recaudadas en cuenta especial.

ARTÍCULO 12.- El producto de los detalles de caminos se aplicará conforme a las necesidades del cantón, únicamente en caminos vecinales, dando prioridad a los distritos más necesitados.

ARTÍCULO 13.- Las sumas adecuadas por concepto de detalles de los caminos vecinales constituyen un gravamen real de carácter legal sobre los bienes de las personas obligadas al pago. En todo acto de disposición de éstos va implícito aquel gravamen y el adquirente contrae las mismas obligaciones que pesan sobre el transmitente para el pago de la suma adecuada.

ARTÍCULO 14.- El cobro judicial de sumas debidas por contribuciones u otras que se debieron pagar conforme a esta ley, se tramitará de acuerdo con su cuantía, ante las autoridades judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 15.- Al deudor moroso en el pago de detalle para caminos vecinales, se le aplicarán las disposiciones de la ley No. 4155 de 3 de mayo de 1971. (Multas a contribuyentes morosos).

ARTÍCULO 16.- Las deudas provenientes de detalles para caminos vecinales y sus recargos, se cobrarán por la vía ejecutiva con base en las certificaciones extendidas por las respectivas oficinas recaudadores.

Tendrán personería para actuar judicialmente los Ejecutivos

Municipales y los Presidentes de estas Corporaciones, cuyas firmas se reputarán auténticas ante los Tribunales de Justicia.

Para tales diligencias los funcionarios referidos estarán exentos del pago de especies fiscales y derechos de toda clase, así como de afianzamiento, depósitos, e inclusive de las tasas por avisos o edictos en el "Boletín Judicial". La tramitación se hará en papel común.

En el juicio respectivo no se admitirán otras excepciones que las del pago justificado con el recibo correspondiente, la de prescripción legal y la de incompetencia de jurisdicción por razón del territorio.

El auto inicial y el que dispusiere remate, se notificarán personalmente al deudor o su representante legal o por medio de edictos conforme a las reglas del Código de Procedimientos Civiles, de acuerdo con la cuantía, las demás resoluciones se harán saber por medio de telegrama o radiograma, libre de derechos, que enviará la autoridad judicial con certificación de aviso de entrega. En caso de no haber oficina de telégrafos o radio en el domicilio del demandado se notificará por medio de mandamiento dirigido a la autoridad política del lugar.

ARTÍCULO 17.- El Poder Ejecutivo incluirá en el Capítulo de Subvenciones del Presupuesto General de Egresos de cada año una suma igual al monto del Detalle que en año trasanterior hubiere cobrado la Municipalidad de cada cantón.

En el mes de marzo de cada año las Municipalidades enviarán a la Contraloría General de la República el estado de cuentas por concepto del detalle recaudado durante el año anterior para que esta lo comunique a la Oficina de Planificación para los efectos pertinentes.

CAPÍTULO III

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 18.- Ninguna empresa de ferrocarril podrá oponerse a que sus líneas sean cruzadas a nivel, en cualquier forma, por otras vías férreas, por canales, por caminos u oleoductos y acueductos, siempre que la obra se haga por cuenta del interesado conforme a requisitos técnicos previamente aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

ARTÍCULO 19.- No podrán hacerse construcciones o edificaciones de ningún tipo frente a las carreteras existentes o en proyecto sin la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, ni al frente de los caminos vecinales y calles sin la aprobación escrita de la Municipalidad correspondiente. Las Municipalidades coordinarán los alineamientos frente a los caminos vecinales con el Ministerio quien será el que establezca la política más conveniente al interés público. En las carreteras de acceso restringido o unidireccional, los colindantes solo podrán tener acceso a la carretera en los sectores previamente señalados para ese fin o mediante caminos marginales aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Las personas que incumplan el presente artículo estarán sujetas a las multas que indique la presente ley y tendrán un plazo improrrogable de 15 días para quitar por su cuenta la obra realizada, transcurridos los cuales el Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá eliminar las construcciones hechas, sin que por tal motivo tenga que reconocer suma alguna por daños y perjuicios.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes podrá quitar, e inclusive decomisar, poniéndolo a la orden de las autoridades competentes, cualquier bien que se encuentre dentro del derecho de vía con el propósito de hacer uso indebido de este. Lo ordenado por el Ministerio se notificará mediante aviso publicado en el Diario Oficial.

Si los que estrechan o hacen uso impropio del derecho de vía son propietarios de establecimientos comerciales o industriales, el Ministerio podrá además, pedir a las autoridades administrativas correspondientes la cancelación de la patente y el cierre del establecimiento y estas cumplirán debidamente esa gestión. La sanción quedará sin efecto una vez que el responsable pague la multa e indemnice convenientemente al Estado los daños y perjuicios que hubiere causado a los bienes públicos.

Las lecherías situadas a la orilla de vía pública, deberán proteger las secciones de vía por donde pase el ganado en su movimiento diario con empedrados bien hechos o por cualquier otro medio adecuado que apruebe el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Los expendios de gasolina deberán tener, dentro del área de su propiedad, una sección de estacionamiento de vehículos y sus propietarios estarán obligados a reparar por su cuenta el pavimento que resulte dañado al frente del negocio como consecuencia de su comercio.

Los postes utilizados en la transmisión de fuerza eléctrica y

los que soporten hilos telegráficos o telefónicos, no podrán colocarse a una distancia menor de seis metros del centro de los caminos. Los que estuvieren colocados a menor distancia u obstaculicen futuras ampliaciones, deberán ser trasladados en cuanto se produzca requerimiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o de las Municipalidades.

Para la colocación de una nueva postería para la transmisión de fuerza eléctrica o para telégrafos o teléfonos, se debe pedir autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o a la respectiva Municipalidad, según se trate de carreteras o caminos vecinales.

De no cumplirse el requerimiento del Ministerio, este podrá hacer los trabajos que sean necesarios por su cuenta cobrando al responsable el valor de aquéllos más de un 50% como recargo, sin perjuicio de la multa que fuere aplicable.

ARTÍCULO 20.- Todos los poseedores de bienes raíces, por cualquier título, están obligados a recibir y dejar discurrir dentro de sus predios, las aguas de los caminos cuando así lo determine el desnivel del terreno y, cuando sus fundos estén inmediatos a los desagües de un camino, deberán mantener estos desagües limpios, en perfecto estado de servicio y libres de obstáculos. El Ministerio o las Municipalidades mandarán a ejecutar el trabajo y cobrarán el trabajo más el cincuenta por ciento (50%) de recargo, si esta obligación no se cumpliere. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Municipalidades deberán coordinar con el Ministerio de Agricultura las medidas de protección de los caminos en los proyectos de nuevos trazados o en los trabajos de conservación de los existentes, en las regiones donde los mismos puedan provocar o intensificar la erosión o desviar el desagüe natural de los campos.

ARTÍCULO 21.- También están obligados tales poseedores a mantener limpios de toda vegetación dañina los caminos, rondas y paredones, recortar las ramas de los árboles que den sombra a los caminos públicos y a descuajar las cercas cada año, en las épocas apropiadas, todo a requerimiento de los funcionarios encargados por las Municipalidades o Ministerio de Obras Públicas y Transportes, siguiendo sus instrucciones.

Cuando ocurran derrumbes deben avisar inmediatamente a la autoridad del lugar para lo de su cargo.

ARTÍCULO 22.- Los acueductos que dañaren los caminos o impidieren su arreglo podrán ser desviados o rectificadas quedando siempre a salvo lo relativo a las servidumbres que existieren en favor de particulares.

ARTÍCULO 23.- DEROGADO, excepto su inciso h) en lo que respecta a la existencia de un cuerpo especializado de peritos en el MOPT, por el artículo 64, inciso k) de la Ley No. 7495 del 3 de mayo de 1995. El presente artículo regulaba el trámite de expropiación, por dicho Ministerio, para los fines de la presente ley.

h) El Ministerio queda facultado para asumir la valoración de bienes y derechos, sin limitación de suma, en cuanto cuente con la organización adecuada y con el personal técnico que reúna los requisitos que señale la Dirección General de Servicio Civil. Mediante Decreto Ejecutivo se establecerá la fecha a partir de la cual el Ministerio asumirá tales valoraciones.

Adicionado por el artículo 2 de la Ley No. 6312 del 12 de enero de 1979 y modificado de conformidad con el artículo 64, inciso k) de la Ley No. 7495 del 3 de mayo de 1995.

ARTÍCULO 24.- Prescribirán en un año, contado de la fecha en que se causaren los daños o desde que se tome la faja de terreno para la construcción de caminos públicos, los derechos y acciones para reclamar del Estado o Municipalidades la indemnización correspondiente. Las acciones establecidas caducarán y se tendrán no interpuestas si transcurriere un año sin activarse las diligencias por el interesado.

ARTÍCULO 25.- El Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en nombre del Estado y con intervención de la Procuraduría General de la República, podrá autorizar la venta o permuta de sobrantes de bienes inmuebles adquiridos para algún fin de utilidad pública, y que se hayan hecho innecesarios para dicho fin. Lo mismo podrán hacer las municipalidades, sin intervención de la Procuraduría, en relación con las orillas de cada calle, que se encuentren en la misma circunstancia. En ambos casos, estas ventas o permutas se harán sobre la base del avalúo hecho por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, bajo pena de nulidad absoluta si se omite el cumplimiento de este requisito. Las permutas podrán hacerse directamente y las ventas mediante subasta pública, de acuerdo con lo que se indica en el artículo siguiente.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 6312 del 12 de

enero de 1979.

ARTÍCULO 26.- Los dueños de propiedades colindantes con los terrenos, a que se refiere el artículo anterior, tendrán prioridad en la venta, con relación a un tercero, si las condiciones solicitadas son las mismas. Para este efecto se les hará saber la fecha del remate, a fin de que, dentro de los quince días siguientes a éste, puedan hacer velar tal preferencia depositando el precio del terreno.

En casos especiales y previo informe económico y social, hecho por el Instituto Mixto de Ayuda Social, podrá prescindirse de la subasta y venderse directamente, pero el precio de la venta siempre será fijado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 6312 del 12 de enero de 1979.

ARTÍCULO 27.- En los casos de venta o permuta de terrenos públicos si el inmueble de que se trate no estuviere inscrito a nombre del Estado o de la Municipalidad y se hace constar esa circunstancia, se tendrá como título suficiente la escritura de traspaso a fin de que pueda inscribirse, lo cual se hará siempre sin perjuicio de tercero, de mejor derecho y lo mismo se observará cuando el Estado compre terrenos, destinados al servicio público, que no estuvieren inscritos, o se trate de derechos proindivisos.

ARTÍCULO 28.- Queda terminantemente prohibido al Ministerio de Obras Públicas y Transportes y a las Municipalidades otorgar permisos o derechos de ocupación, disfrute, uso o simple posesión del derecho de vía de los caminos públicos o ejercer actos que impliquen en cualquier forma tenencia de los mismo por parte de las personas. Los que ejercieren tales actos sobre terrenos públicos al cuidado del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o de las Municipalidades serán desalojados administrativamente por estos dentro de los siguientes quince días contados a partir de la prevención escrita que se efectúe al responsable; todo sin perjuicio de la multa aplicable y del resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren causado.

ARTÍCULO 29.- Queda terminantemente prohibido el rastreo de varas o trozas por caminos públicos, así como el paso por ellos de equipo que, por su excesivo peso o acondicionamiento impropio, puedan dañarlos. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes o

las respectivas municipalidades tomarán las acciones que sean necesarias a fin de evitar que se siga causando el daño o perjuicio. En todo caso, si el Ministerio, por medio de sus funcionarios competentes lo estima necesario, podrá retirar la licencia de ruedo al vehículo, decomisar la carga o bajar la que sobrepase el peso permitido. Estas sanciones quedarán sin efecto si el responsable indemniza satisfactoriamente al Estado por los daños y perjuicios, y además paga una multa cuyo monto será de mil colones por la primera vez y de dos mil colones por cada reincidencia.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 6312 del 12 de enero de 1979.

ARTÍCULO 30.- Nadie podrá romper los caminos públicos para efectuar obras en relación con pajas de agua o instalaciones sanitarias, sin autorización escrita del Ministerio de Obras Públicas y Transportes si se tratare de carreteras y de la correspondiente Municipalidad si se tratare de caminos vecinales o calles. Será necesario también para ese efecto, un depósito en dinero efectivo que se fijará de acuerdo con el costo de la reparación correspondiente.

ARTÍCULO 31.- Ningún propietario o poseedor, por cualquier título, podrá oponerse a que se practique dentro de su propiedad los estudios técnicos que se requieran, de factibilidad, diseño o construcción de una obra pública. Si la ejecución de los estudios causare algún daño, será indemnizado de acuerdo con la presente ley. En todo caso la entidad respectiva, el funcionario o el delegado comisionado para practicar los estudios, deberá notificar al interesado la fecha en la que entrará a su propiedad, a efecto de que, sí lo desea, presencie los trabajos.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 6312 del 12 de enero de 1979.

ARTÍCULO 32.- Nadie tendrá derecho a cerrar parcial o totalmente o a estrechar, cercando o edificando, caminos o calles entregados por ley o de hecho al servicio público o al de propietario o vecinos de una localidad, salvo que proceda en virtud de resolución judicial dictada en expediente tramitado con intervención de representantes del Estado o de la municipalidad respectiva o por derechos adquiridos conforme a leyes anteriores a la presente o las disposiciones de esta ley. La resolución judicial se comprobará con certificación de la misma, y la adquisición con el título respectivo; ambas deberán mostrarse y

facilitarse a la autoridad que lo exija.

Quien contraviniere lo anterior será juzgado conforme a las leyes penales correspondientes si, según la naturaleza del hecho, se determina la existencia del delito indicado por el artículo 227 del Código Penal o la contravención prevista en el artículo 400 del mismo Código, todo ello sin perjuicio de la reapertura de la vía sin lugar a indemnización alguna por mejoras o construcciones.

Es obligación de los funcionarios de caminos denunciar ante quien corresponda la contravención referida a iniciar las diligencias administrativas que establece el artículo siguiente para la reapertura de la vía.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 5113 del 21 de noviembre de 1972.

ARTÍCULO 33.- Para la reapertura de la vía, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad en caso de calles de su jurisdicción, por sí o a instancia de los funcionarios de caminos o de cualquier persona procederá a levantar una información que hará constar, mediante declaración de tres testigos, mayores de edad, vecinos del lugar y de reconocida buena conducta que el camino estaba abierto al servicio público o de particulares y desde cuando ha sido estrechada o cerrada e incluirá su informe técnico de la Oficina correspondiente. Oído el infractor y comprobado en la información que el camino fue cerrado o estrechado sin la debida autorización, o que estuvo al servicio público por más de un año, el Ministerio o la Municipalidad ordenará la reapertura en un plazo perentorio no mayor de tres días y en rebeldía del obligado, ejecutará por su cuenta la orden.

De la resolución que tome el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad cabrá recurso de apelación ante el Juzgado Penal de Hacienda dentro de los tres días siguientes a la publicación de aquella en el Diario Oficial, sin que tal recurso impida la ejecutoriedad del acto administrativo. Esta información regirá únicamente para la reapertura de la vía, dada su trascendencia pública, pero en lo judicial no tendrá otro valor que el que concedan los Tribunales de conformidad con sus facultades.

ARTÍCULO 34.- Ningún propietario tendrá derecho a cerrar su fundo, por el lado de un camino público, sin previa autorización escrita del Ministerio de Obras Públicas y Transportes en carreteras y de la Municipalidad en las calles y caminos vecinales, entidades que fijarán la línea correspondiente. De lo contrario, el deslinde no

tendrá ningún valor ni efecto legal y el propietario será sancionado por la autoridad de policía de la jurisdicción con una multa de doscientos colones, (₡ 200.00) a quinientos colones (₡500.00) y la obligación de hacer la cerca en la línea correspondiente; igual regla se observará cuando el propietario corriera su cerca en perjuicio del camino respectivo; si el propietario fuese sindicado de usurpación por la omisión del requisito apuntado en el párrafo primero, se tendrá el acto como presunción de su culpabilidad.

ARTÍCULO 35.- Los funcionarios y empleados encargados de la construcción y mantenimiento de carreteras y caminos vecinales y quienes administren o custodien fondos o bienes de acuerdo con esta ley, incurrirán en las sanciones establecidas por los artículos 352 a 355 del Código Penal en los casos previstos en esos textos legales.

A solicitud del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de los departamentos respectivos, del Ejecutivo Municipal debidamente autorizado por acuerdo tomado por la Municipalidad, la autoridad que conozca de una denuncia o acusación por sustracción de bienes pertenecientes a caminos públicos o vecinales, podrá ordenar a la persona en cuyo poder se encuentren, la devolución de lo sustraído, bajo pena de apremio.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 5113 del 21 de noviembre de 1972.

ARTÍCULO 36.- Las autoridades prestarán a los funcionarios de caminos el auxilio que les fuere solicitado para el debido cumplimiento de sus funciones. Si no lo hicieren incurrirán en la sanción indicada por el artículo 392 del Código Penal, más los daños y perjuicios que su falta de asistencia ocasionare, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que les imponga el superior.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 5113 de 21 de noviembre de 1972.

ARTÍCULO 37.- Las infracciones a las disposiciones de la presente ley que no tuvieren señalada una sanción especial serán castigadas con quince a cien días multa, y en casos de reincidencia con el doble de la pena anterior. En ambos casos y de no cubrirse la multa, esta se convertirá a razón de un día de prisión por día multa, aplicándose al efecto las reglas de los artículos 53 a 56 del Código Penal.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 5113 de 21 de noviembre de 1972.

ARTÍCULO 38.- Las instituciones autónomas, semiautónomas, Municipalidades y demás personas jurídicas de Derecho Público, quedan autorizadas a traspasar gratuitamente, las fajas de terreno de su propiedad, necesarias para los derechos de vía de los caminos públicos.

Igualmente quedan autorizadas para otorgar, sin pago alguno, servidumbre en sus propiedades y para conceder la explotación de materiales necesarios, para obras de servicio público, tales como tajos y depósitos de grava, así como el paso de cañerías, acueductos, oleoductos, instalaciones eléctricas, telegráficas o telefónicas y demás obras de bien público.

ARTÍCULO 39.- Las instituciones autónomas y semiautónomas, Municipalidades y demás personas jurídicas de Derecho Público, estarán obligadas al pago de mejoras públicas conforme a la Ley No. 74 de 18 de diciembre de 1916, a menos que hagan donación de las fajas de terreno de acuerdo con el artículo anterior.

ARTÍCULO 40.- Toda estimación por daños y perjuicios que se realice, deberá estar sustentada en un Dictamen Pericial hecho por los Departamentos Técnicos del Ministerio. Este y demás datos de importancia servirán de base para la resolución que sobre el particular se dicte y publique en el Diario Oficial. La resolución podrá ser apelada ante la vía jurisdiccional pero los efectos del acto administrativo no quedarán suspendidos.

ARTÍCULO 41.- Los procedimientos establecidos en esta ley para la adquisición de bienes o derechos, ya sea directamente o por vía de expropiación por causa de utilidad pública, serán aplicables a todas aquellas necesidades que requiera el Ministerio para el cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo 2 de su Ley Orgánica. Toda institución del Estado podrá solicitar al Ministerio la adquisición de bienes, por causa de utilidad pública, a través del mismo procedimiento, en cuyo caso la Notaría del Estado o el Juzgado que conozca la expropiación, a solicitud del personero del Estado, la inscribirá a nombre de la institución que corresponda.

Así adicionado por el artículo 2 de la Ley No. 6312 del 12 de enero de 1992. En consecuencia, corre la numeración del siguiente artículo, pasando el 41 a ser el 42).

TÁCITAMENTE DEROGADO por el artículo 64 de la Ley de Expropiaciones No. 7495 del 3 de mayo de 1995. Ver al respecto el artículo 23 de la presente ley.

ARTÍCULO 42.- Esta ley es de orden público y deroga la Ley General de Caminos Públicos No 1338 de 29 de agosto de 1951, la ley que deroga el Detalle de caminos No. 1561 de 5 de mayo de 1953, la No. 1851 de 28 de febrero de 1955 y cualquiera otra ley que se le oponga, exceptuando el Decreto-Ley No. 578 de 6 de julio de 1949 sobre Pavimentación del cantón central de San José.

TRANSITORIO.- Las personas físicas o jurídicas que a la vigencia de esta ley se encuentren en estado de mora en el pago del detalle de caminos públicos hasta el año 1970 inclusive, estarán exentos de hacerlo.

Así reformado por el artículo 1 de la Ley No. 5113 de 21 de noviembre de 1972.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Asamblea Legislativa.- San José, a los ocho días del mes de agosto de mil novecientos setenta y dos.

DANIEL ODUBER QUIRÓS,
Presidente.

ANTONIO JACOB HABITT,
Primer secretario.

MANUEL CARBALLO QUINTANA
Segundo Secretario

Casa Presidencial.- San José, a los veintidós días del mes de agosto de mil novecientos setenta y dos.

Ejecútese y Publíquese
José Figueres

El Ministro de Obras Públicas y Transportes
Rodolfo Silva V.

REVISADO JC y AJP el 17-1-99

"La Gaceta No 168, de 5 de setiembre 1972, rige el 15-9-72.

3 JURISPRUDENCIA

a) Alcances de la competencia municipal en el control del desarrollo urbano

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁷

Nº 143-2006

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCION TERCERA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del cuatro de mayo del dos mil seis.

Por apelación de Allan Barquero Salas, mayor, casado, comerciante, cédula de identidad número cuatro-cero noventa y cuatro-quinientos diecisiete, en su condición de Albacea de la Sucesión María Julia Barquero Zamora, CONOCE, EL TRIBUNAL del acuerdo tomado por la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia en Sesión Ordinaria Nº81-98 de 2 de noviembre de 1998 y Nº 93-1998 de 18 de diciembre de 1998.

Redacta la Juez Chambers Rivas; y,

CONSIDERANDO:

I. Ante lo ambiguo y confuso de la gestión del disconforme, como

de la redacción de los acuerdos, emitidos por el gobierno local del cantón de Santo Domingo, entiende el Tribunal que de lo que se trata aquí, es de la denegatoria de un visado municipal respecto de siete planos referentes al fraccionamiento del inmueble N° 71075, tomo 2047, folio 477, asiento 1, sito en Santo Tomás de Santo Domingo, provincia de Heredia, y que corresponden a los números de catastro: H-574006-99; H-574007-99; H-574008-99; H-574009-99; H-574010-99; H-574011-99; H-574012-99. Según argumenta la Municipalidad, no es posible otorgarlo por no contar con los servicios mínimos, basado en el artículo 36 inciso a), b) c) y d) de la Ley de Planificación Urbana.

II. El control de desarrollo urbano es competencia municipal, e implica no solo dictar Planes Reguladores, sino también controlar el fraccionamiento de terrenos, por medio de éstos, y con el otorgamiento del correspondiente visado municipal al plano respectivo, a tenor de lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana. Es decir, las municipalidades al visar los planos, comprueban que la división o fraccionamiento se hizo de conformidad con lo establecido en las leyes, brindando seguridad a los ciudadanos de que se van a resguardar las vías públicas, los servicios de agua, las aceras, la electrificación y demás factores que brinden seguridad y comodidad a los habitantes del cantón. Por otra parte, debe tenerse presente, que la disposición legal, arriba mencionada, se refiere a lo que se conoce como "fraccionamiento simple", y no para efectos de urbanización, dado que en aquél no se da la apertura de calles, pues las parcelas resultantes de esa segregación tienen acceso a una vía pública existente, a diferencia de cuando se trata de fraccionamiento "para efectos de urbanización", en cuyo caso, precisa la apertura de aquéllas y demás servicios.

III. En esa misma consideración, el artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana, es específico en referirse a los casos en que se negará el visado municipal, estableciendo en lo de interés: "Se negará la visación municipal de planos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones: a) Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido, inadecuado acceso a la vía pública o carentes de servicios indispensables" (El destacado es propio). En el caso que ocupa nuestra atención, la Administración Territorial, - según se expresó - fundó su negativa a visar los planos en el hecho de que los lotes a segregarse no contaban con los servicios mínimos. Empero, contrario a tal afirmación, tenemos que

según reconocimiento judicial, practicado en el lugar de la cuestión, se pudo constatar la existencia de servicios básicos de agua, alumbrado, electricidad, y teléfono, así como la existencia de un paja de agua que abastece una de las construcciones que se encuentran frente a los lotes segregados, (un taller y cinco casas de habitación), ubicándose además, a la propia entrada de la calle que da acceso a los inmuebles, un medidor de agua del Acueducto Municipal (fls 65, 66 y 72 del expediente principal). También se determinó que tales terrenos cuentan con acceso a una calle pública, que se describe en cada uno de los siete planos a visar, aunque sobre ese tópic, no hay cuestionamiento del gobierno local. No obstante, debe señalarse que la norma III. 2.6.5 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, que invoca la corporación demandada, se relaciona con calles de uso restringido, que además limita un derecho de vía mínimo de seis metros totalmente asfaltado, lo que aquí evidentemente se sobrepasa, si eventualmente se entendiera de tal naturaleza.

IV. En otro sentido, conviene destacar que cada plano, de conformidad con el artículo 34, párrafo segundo de la Ley de Planificación Urbana) contiene un sello rubricado por el Alcalde Municipal, en donde se establece que: " se confiere el presente visado en el entendido de que este no le da derecho a ningún trámite de construcción ". Lo anterior permite concluir que el acto fraccionante, resultó eficaz, pues el visado fue otorgado por la Oficina municipal autorizada a ese efecto; visado aquél que no puede entenderse, sino al referido en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana. Tan es así, que el propio ente territorial, advirtió que el mismo no daba derecho a ningún trámite de construcción, lo que concuerda con lo estatuido en el artículo III. 3.14.2 del Reglamento de repetida cita. Así las cosas, se impone anular los acuerdos apelados, dando además por agotada la vía administrativa, por no existir ulterior recurso.

POR TANTO

Se anulan los acuerdos apelados. Se da por agotada la vía administrativa.

b) La determinación de la Competencia en cuanto a la implantación de Planes Reguladores

[SALA CONSTITUCIONAL]⁸

Exp: 03-011060-0007-CO

Res: 2004-09439

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas con treinta y un minutos del veintisiete de agosto del dos mil cuatro.-

Recurso de amparo interpuesto por GUILLERMO CARRANZA CASTRO, portador de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos seis-setecientos cincuenta y nueve, a favor de SERVICIOS DE MANO DE OBRA ESPECIALIZADA TINOCO, SOCIEDAD ANONIMA, contra la MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA.

Resultando:

1.- Por escrito recibido en la Secretaría de la Sala a las 9:50 horas del 23 de octubre de 2003 (folio 1), el recurrente interpone recurso de amparo contra la Municipalidad de Santa Ana. Manifiesta que la empresa amparada adquirió un inmueble que se ubica en el distrito de Pozos de Santa Ana, con el fin de edificar un centro comercial; por esa razón, el 12 de febrero de 1997 se presentó ante la Municipalidad recurrida una solicitud para que se pronunciara sobre la viabilidad del proyecto que se proponía desarrollar. Posteriormente el 17 de ese mes y año recibió respuesta positiva, oportunidad en la que se le indicó que su propiedad se ubicaba en zona residencial de media densidad, conforme al plan regulador vigente. Manifiesta que al amparo del plan regulador y de la clasificación otorgada por la Municipalidad era legalmente factible realizar el proyecto propuesto; sin embargo, aduce que tiempo después, cuando se solicitó autorización para segregación determinada área, sin explicación o fundamento la Municipalidad modificó su criterio inicial y mediante nota del 15

de mayo del 2002 se le informó a la amparada que ahora su propiedad se ubicaba en una zona de protección, sin que mediata modificación alguna al plan regulador. Afirma que al efecto se le indicó que sólo podía construir en un diez por ciento del total del área del terreno, además de que sólo se le permitía realizar segregaciones de dos hectáreas o más, esto para citar sólo algunas de las muchas limitaciones que hasta ese momento se indicaron, cuando el proyecto ya estaba listo para iniciarse y en el que ya se había invertido una suma considerable de dinero al amparo de la categorización inicial otorgada por la propia Municipalidad. Estima ilegítima dicha actuación de la Municipalidad recurrida, así como violatoria de los derechos fundamentales de la amparada, pues el establecer el ente recurrido limitaciones de tal naturaleza vacía por completo el contenido de su derecho de propiedad, ya que se reduce su uso para efectos de construcción a sólo un 10% del área total del terreno. Considera que la limitación impuesta respecto al 90% por ciento de la propiedad implica una expropiación de hecho, con el agravante de que la Municipalidad ni siquiera ha ofrecido iniciar el proceso de compra o expropiación del inmueble. Aduce que en virtud de dicha situación se presentaron reiteradas gestiones ante la Municipalidad recurrida con el fin de que procediera a rectificar su posición, considerando que el terreno de la amparada tiene como única vocación el uso comercial, las cuales resultaron infructuosas porque el ente municipal se limitó a comunicarle nuevamente la categorización del 15 de mayo de 2002, sin de previo realizar análisis alguno o sin siquiera valorar sus argumentos. Considera que la propiedad de la amparada no reviste ninguna característica biofísica que amerite la protección pretendida, pues en ella no existen ni ríos ni árboles o especies en vía de extinción. Por otra parte, argumenta que si la Municipalidad recurrida pretende proteger la zona, además de contar con el debido asidero técnico para sustentar su decisión, deberá ajustarse a las regulaciones vigentes y proceder con el respeto a los derechos fundamentales de la amparada. Estima que se han violentado los derechos fundamentales de la amparada, pues pese a que en un primer momento la Municipalidad recurrida había acogido la viabilidad de su proyecto, posteriormente, de forma antojadiza e irregular, cuando ya se había incurrido en cuantiosos gastos, la Municipalidad modificó el criterio con el perjuicio de que se le impusieron a la propiedad una serie de limitaciones que simplemente vacían de todo contenido su derecho, lo que se traduce en una expropiación de hecho y sin previa indemnización. Solicita el que se declare con lugar el recurso y se ordene a la Municipalidad de Santa Ana que autorice el uso de su propiedad, estableciendo su obligación de resarcir a la amparada los daños y

perjuicios que su proceder "inconstitucional" ha implicado; asimismo que se solicite a la Municipalidad de Santa Ana que acredite expresamente cuál es la característica biofísica, según el Reglamento de Zonificación, que aplica para el terreno de su representada; que se requiera a la recurrida que certifique la fecha en que se publicó en el Diario Oficial La Gaceta el plano de zonificación que pretende aplicar; que se gestione ante el MINAE, en caso necesario, que se acredite si su inmueble se ubica en una zona de protección o si ese Ministerio lo ha afectado y finalmente que se obligue a la recurrida a que garantice el uso económico de la propiedad en cuestión, permitiendo las segregaciones que sean necesarias.

2.- Informa bajo juramento Ronald Octavio Traña Calvo, en su calidad de Alcalde Municipal de Santa Ana (folio 118), que es cierto que la empresa amparada es propietaria de la finca inscrita bajo el sistema de folio real matrícula número 1-453402-000, la cual mide 30.924,09 m², inscrita el 21 de abril de 1998 y que aparece en el Registro Público descrita como "Terreno de potrero y pastos, dedicando a zona comercial" desde el 27 de febrero de 1998. Acepta que el 12 de febrero de 1997 (recibida el día siguiente) se presentó ante la Municipalidad recurrida una solicitud, con el fin de que se pronunciara sobre la viabilidad del proyecto que se proponía desarrollar, pero aduce que no tiene firma manuscrita de don Mario Tinoco. Asimismo, dice que a dicha solicitud se adjuntó el plano catastrado SJ-162275-1949, el cual se ubicaría el día de hoy totalmente en zona de protección, según el mapa de zonificación vigente. También acepta como cierto que mediante nota del 17 de febrero de 1997 se dio respuesta por parte del Ingeniero Municipal, Héctor Aguilar Sandí, a la solicitud realizada por el recurrente; sin embargo aclara que este último no se pronunció expresamente acerca de la viabilidad del proyecto. Argumenta que el ex-Ingeniero Municipal ubicó el plano del recurrente en una zona diferente a la establecida por el plan regulador vigente, por lo que se cometió un error que no genera derecho a favor de la amparada ya que el certificado de uso de suelo es un acto reglado que no genera derechos adquiridos. Aduce que no es cierto, tal como alega el recurrente, que no se haya dado explicación o que se haya actuado sin fundamento, ya que la nota del 29 de julio de 2003 (sic) suscrita por el Lic. Camacho, ampliada mediante nota del 22 de julio de 2002 (sic) fue respondida en oficio número MSA-DI-1078-2003 de 13 de agosto de 2003, suscrito por la Ingeniera Soraya de Souza; de igual forma, la nota del Lic. Camacho de fecha 18 de agosto de 2003 le fue respondida por la misma profesional de la Municipalidad

mediante oficio MSA-DI-1169-2003, en la que se informó al Lic. Camacho que su documento fue trasladado a la Dirección de Asuntos Jurídicos. Agrega que mediante dictamen MSA-DAJ-142-2003 de 10 de septiembre de 2003, la Dirección de Asuntos Jurídicos emitió la recomendación correspondiente a la Ingeniera Municipal; mediante oficio del 9 de octubre de 2003 notificado vía fax el 27 siguiente, el Alcalde se refirió a las notas de fechas 29 de julio, 19 de agosto y 19 de septiembre de 2003. Admite que el reglamento de zonificación para el lugar donde su ubica la propiedad del recurrente no ha sido modificado desde mil 1991, siendo desde esa fecha zona de protección donde se ubica el terreno, de conformidad con el mapa de zonificación. Rechaza la afirmación del recurrente en cuanto a que el mapa no haya sido publicado, pues sí lo fue en el Diario Oficial La Gaceta N° 137 del martes 17 de julio del 2001. Continúa informando el Alcalde recurrido que si bien es cierto el uso comercial es permitido en zona de protección, conforme consta en el oficio MSA-DI-1460-03 de 11 de octubre de 2003, la empresa amparada y cualquier otro propietario de terrenos ubicados dentro de zona de protección, según el plano de zonificación, debe respetarla cobertura y el área establecida en el plan regulador para dicha zona, ya que el certificado de uso de suelo emitido por el anterior ingeniero municipal no genera derechos administrados, por ser un acto reglado y por haber sido emitido en abierta violación a lo establecido por el plan regulador. Considera que no es cierto lo indicado por el recurrente Carranza Castro, con respecto a que las limitaciones establecidas por el Plan Regulador implican vaciar por completo el contenido del derecho de propiedad, pues a partir de lo establecido por el artículo 45 de la Constitución Política se originan las limitaciones impuestas a la propiedad, las cuales son posibles en la concurrencia de tres situaciones: existencia de un motivo de necesidad pública, la aprobación mediante el voto no menor de los dos tercios de la totalidad de los miembros de la Asamblea Legislativa y la existencia de un interés social. Considera que en virtud de lo anterior se crea una reserva de ley de naturaleza relativa, por cuanto delega en el Poder Ejecutivo o en otro ente administrativo la posibilidad de regular en esta materia. De manera que existen limitaciones a la propiedad por medio de regulaciones normativas y por medio de actos administrativos. Por otra parte, invoca el voto de esta Sala número 4856-96 de las 15:39 horas del 17 de septiembre de 1996 para sustentar la tesis de que al autorizar el Plan Regulador del Cantón de Santa Ana el uso comercial en zona de protección, se deben respetar los parámetros establecidos en el reglamento de zonificación desde 1991 (densidad, cobertura, entre otros), ocho años antes de que el recurrente comprara su propiedad,

limitaciones que deben ser aceptadas por la amparada como producto del hecho mismo de formar parte de una colectividad, el cual garantiza el derecho de propiedad pero que lo somete a ciertas regulaciones con la finalidad de alcanzar un disfrute óptimo y armónico de los derechos de todos los propietarios. Agrega que el uso comercial está permitido en zona de protección, siempre que se respete lo establecido por el Reglamento de Zonificación, por lo que el proyecto del recurrente se puede llevar a cabo si respeta lo establecido por el Reglamento. Con respecto a lo afirmado por el recurrente Carranza Castro en el sentido de que la propiedad de la amparada no reviste ninguna característica biofísica que amerite la protección pretendida, pues en la misma no existen ni ríos ni árboles o especies en vía de extinción, alega el Alcalde Traña Calvo que en virtud de lo señalado por la Sala Constitucional en su sentencia número 5893-95 del 27 de octubre de 1995, se debe respetar la aplicación del principio precautorio y de indubio pro natura, teniéndose además presentes los principios constitucionales de proporcionalidad y razonabilidad, así como el deber del Estado (Gobierno Local), de tutelar el ambiente. Manifiesta que la zona de protección en la que se encuentra la propiedad de la aquí amparada no es una zona administrada o creada por el Ministerio de Ambiente y Energía o el Ministerio de Agricultura en su caso, sino que fue creada desde 1991 por el Plan Regulador del Cantón, de suerte que carece de interés conocer cuáles son las características del terreno o saber si existe en el sitio algún área de protección creada por Decreto o Ley e inclusive el hecho de que "no hay ningún río ni árboles". Aduce que en el caso del Condominio Eco Residencial Villa Real (citado por el recurrente), de manera incorrecta la Municipalidad alrededor de 1998 autorizó su construcción en contra de lo establecido por el Plan Regulador, caso que resulta diferente al del recurrente porque el uso comercial es compatible con lo establecido por el Plan Regulador para la zona de protección. Recuerda que en la zona donde se ubica la propiedad del recurrente y el citado condominio existía una reserva privada, en la que abundaban especie como coyotes, además de ser una zona con abundantes fuentes de agua y alta escorrentía, dando paso a un proyecto de condominio de muy alto nivel en el cual se ha dado un gran desarrollo habitacional con casas de muchos metros cuadrados, el cual presenta problemas de inestabilidad de suelos, claramente visibles en el área. Insiste en que el hecho de que la Municipalidad emitiera un certificado de uso de suelo ubicando la propiedad en una zona equivocada no genera ningún tipo de derecho a favor de la amparada, porque el interés público se manifiesta con mayor fuerza en la aplicación de normas o disposiciones que crean situaciones jurídicas en beneficio de la colectividad, como

lo es un reglamento de ordenamiento urbano. Señala que al día de hoy Servicios de Mano de Obra Especializada Tinoco S.A., no ha presentado anteproyecto ni ha solicitado ningún permiso de construcción sino solamente se ha limitado a solicitar certificados de uso de suelo que no generan derechos adquiridos por estar en curso de ejecución, pues forman parte de los requisitos que se deben cumplir en la Municipalidad y otras instituciones para la obtención de permisos y/o licencias, por lo tanto no crean, modifican o extinguen situaciones jurídicas, como sí lo hace el permiso o licencia otorgada. Solicita que se desestime el recurso planteado.

3.- En los procedimientos seguidos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Vargas Benavides ; y,

Considerando:

I.- Objeto del recurso. El representante de la empresa "Servicios de Mano de Obra Especializada Tinoco S.A." reclama que pese a que la Municipalidad recurrida les informó, mediante oficio del 17 de febrero de 1997, que su propiedad se ubicaba en zona residencial de media densidad conforme al plan regulador vigente, cuando se solicitó autorización para segregar determinada área, sin explicación la Municipalidad modificó su criterio inicial y mediante nota del 15 de mayo del 2002 se le informó que ahora su propiedad se ubicaba en una zona de protección, sin que mediara modificación alguna al plan regulador. Acusa que con ese cambio se le crea grandes perjuicios económicos, porque se le indicó que sólo podía construir en un diez por ciento del total del área del terreno, además de que sólo se le permitía realizar segregaciones de dos hectáreas o más, entre otras limitaciones que hasta ese momento se indicaron, cuando tiene un proyecto listo para iniciar la construcción de un centro comercial y en el que ya se había invertido una suma considerable de dinero, al amparo de la categorización inicial otorgada por la propia Municipalidad. Considera que al establecer el ente recurrido limitaciones de tal naturaleza vacía por completo el contenido de su derecho de propiedad, ya que se reduce su uso para efectos de construcción a sólo un 10% del área total del terreno que implica una expropiación de hecho, con el agravante de que la Municipalidad ni siquiera ha ofrecido iniciar el proceso de compra o expropiación

del inmueble. Reclama además que en virtud de dicha situación se presentaron reiteradas gestiones ante la Municipalidad recurrida, con el fin de que procediera a rectificar su posición, considerando que el terreno de la amparada tiene como única vocación el uso comercial, gestiones que resultaron infructuosas porque el ente municipal se limitó a comunicarle nuevamente la categorización del 15 de mayo de 2002, sin de previo realizar análisis alguno o sin siquiera valorar sus argumentos.

II.- Hechos probados. De importancia para la decisión de este asunto, se estiman como debidamente demostrados los siguientes hechos, sea porque así han sido acreditados o bien porque el recurrido haya omitido referirse a ellos según lo prevenido en el auto inicial:

a) La empresa amparada es propietaria de la finca inscrita bajo el sistema de folio real matrícula número 1-453402-000, la cual mide 30.924,09 m², fue inscrita el 21 de abril de 1998 y aparece en el Registro Público descrita como "Terreno de potrero y pastos, dedicando a zona comercial" desde el 27 de febrero de 1998. (Informe a folio 119)

b) El 12 de febrero de 1997 (recibida el día siguiente) se presentó ante la Municipalidad recurrida una solicitud sin firma del señor Mario Alberto Tinoco Rodríguez, con el fin de que se pronunciara sobre la viabilidad del proyecto que se proponía desarrollar la empresa Servicios de Mano de Obra Especializada Tinoco S.A. (amparada) A dicha solicitud se adjuntó el plano catastrado SJ-162275-1949, del inmueble que se ubicaría el día de hoy totalmente en zona de protección, según el mapa de zonificación vigente. (Informe a folios 119 a 121; certificación del oficio a folio 163)

c) Mediante nota del 17 de febrero de 1997 se dio respuesta al oficio del 12 de febrero de ese año, por parte del Ingeniero Municipal, Héctor Aguilar Sandí, sin pronunciarse expresamente acerca de la viabilidad del proyecto. El ex-Ingeniero Municipal ubicó por error el plano del recurrente en una zona diferente a la establecida por el plan regulador vigente. (Informe a folio 122-124, certificación de la nota a folio 165)

d) Por oficio sin número de fecha 15 de mayo de

2002, el Departamento de Catastro de la Municipalidad recurrida le informó a Javier Camacho Granados que no se aprobó la solicitud del visado del plano SJ-768502-2002, porque no cumple con lo determinado en el Plan Regulador de Santa Ana, al estar ubicado dentro de la denominada "Zona de Protección" (sic) en donde se establecen ciertos requisitos, que se le citan. (Certificación a folios 166-167)

e) En oficio MSA-DI-1078-2003 de 13 de agosto de 2003, suscrito por la Ingeniera Soraya de Souza, se respondió al Lic. Javier Camacho G. lo siguiente : "Con relación a su nota remitida al Despacho del Alcalde señor Ronald Traña Calvo, donde menciona no haber recibido ninguna contestación por parte de la Municipalidad respecto a la propiedad de "SERVICIOS DE MANO DE OBRA TINOCO S.A., le informo que en consulta al Departamento de Catastro de esta Municipalidad estos me informan que la solicitud para visado del plano SJ-768502-2002 fue rechazado por no cumplir con el Plan Regulador de Santa Ana, al estar ubicado dentro de la Zona de protección, le adjunto nota firmada por el señor Florentino Alvarado Arias con fecha 15 de mayo de 2002." La nota del Lic. Camacho de fecha 18 de agosto de 2003 le fue respondida por la misma profesional de la Municipalidad mediante oficio MSA-DI-1169-2003, en la que se le informó que su documento fue trasladado a la Dirección de Asuntos Jurídicos. (Informe a folios 125 a 132, certificaciones a folios 197 y 203)

f) Mediante dictamen MSA-DAJ-142-2003 de 10 de septiembre de 2003, la Dirección de Asuntos Jurídicos emitió la recomendación correspondiente a la Ingeniera Municipal y por oficio del 9 de octubre de 2003 dirigido al Lic. Javier Camacho C., Servicios de Mano de Obra Especializada S.A., notificado vía fax el 27 siguiente, el Alcalde recurrido se refirió a las notas de fechas 29 de julio, 19 de agosto y 19 de septiembre de 2003, indicándole que se mantenía el criterio de que el inmueble descrito en el plano SJ-774416-96, propiedad de esa empresa, se encuentra ubicado en Zona de Protección desde 1991, fecha de promulgación del Plan Regulador del Cantón "debiendo cumplir con lo establecido en el artículo 13 del reglamento de Zonificación del Cantón de Santana y no dentro de Zona Residencial de Media Densidad". Finalmente le indica que corresponde al Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Tercera, dar por agotada la vía administrativa, como superior jerárquico impropio. (Informe a folios 132 a 136; certificaciones a folios 206 a 219)

g) El uso comercial es permitido en zona de protección, conforme consta en el oficio MSA-DI-1460-03 de 11 de octubre de 2003, pero el propietario debe respetar la cobertura y el área establecida en el plan regulador para dicha zona; en consecuencia, el proyecto de la empresa amparada se puede llevar a cabo si respeta lo establecido por el Reglamento. (Informe a folio 142,150; certificación del oficio a folio 220)

h) Al día en que se rindió informe por parte de la autoridad recurrida, Servicios de Mano de Obra Especializada Tinoco S.A. (amparada), no había presentado anteproyecto ni había solicitado ningún permiso de construcción sino solamente se había limitado a solicitar certificados de uso de suelo. (Informe a folio 160)

III.- Sobre el certificado de uso del suelo. El artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240, reconoce la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio jurisdiccional; en consecuencia, establece que cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir. Al respecto, dijo esta Sala en sentencia número 1993-06706 de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993 lo siguiente:

“La planificación urbana, sea la elaboración y puesta en marcha de los planes reguladores, es una función inherente a las municipalidades con exclusión (sic) de todo otro ente público, salvo lo dicho en cuanto a las potestades de dirección general atribuidas al Ministerio de Planificación y a la Dirección de Urbanismo”

En ese mismo fallo la Sala determinó que los artículos 15 y 19 de la Ley de Planificación Urbana por tanto no son inconstitucionales, ya que únicamente se limitan a reconocer la competencia de las municipalidades para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio, mediante los reglamentos correspondientes. En ese mismo sentido, el artículo 16 ídem estipula que de acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá, entre otros elementos, el uso de la tierra que muestre la

situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente. Asimismo, los artículos 19 y 20 ídem prescriben que cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad, y que esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover, entre otros, una relación armónica entre los diversos usos de la tierra, división adecuada de los terrenos, rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro y en general, cualquier otro interés comunitario que convenga al buen éxito del plan regulador. La Ley de cita estipula, además, en su artículo 24 que el Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana en zonas de uso, regulando respecto a cada una de ellas lo siguiente:

- a) El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las zonas unifamiliares se clasificarán, a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación;
- b) Localización, altura y área de piso de las edificaciones;
- c) Superficie y dimensiones de los lotes;
- d) Tamaños de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;
- e) La provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga de vehículos fuera de las calles;
- f) Tamaño, ubicación y características de rótulos o anuncios; y
- g) Cualquier otro elemento urbanístico o arquitectónico relativo al uso de la tierra, cuya regulación tenga interés para la comunidad local."

Por otra parte, el artículo 25 señala que en dicho reglamento

figurarán como zonas especiales las que soporten alguna reserva en cuanto a su uso y desarrollo, como en el caso de los sitios con importancia histórica o los recursos naturales conservables y las áreas demarcadas como inundables, peligrosas o necesarias al propósito de contener el crecimiento urbano periférico. Es prohibido aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada, de conformidad con el artículo 28 de ese cuerpo normativo, de forma tal que los propietarios interesados deberán obtener un certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación. De ahí que ese certificado sea exigible como uno de los requisitos -no el único- necesarios para que el ente municipal emita la respectiva autorización para construir o para emitir una licencia que permita ejercer determinada actividad, es decir, para dictar un acto administrativo que sí crea derechos subjetivos.

IV.- En cuanto a las limitaciones a la propiedad impuestas por un Plan Regulador. El criterio sostenido por este Tribunal Constitucional es que las limitaciones a la propiedad impuestas por un plan regulador son constitucionalmente posibles, debido a que el derecho de propiedad no es ilimitado, antes bien, existe un marco general dentro del que puede actuar el propietario y que debe ser compatible con el contenido constitucional de ese derecho. (Ver sentencia número 1993-05305 de las 10:06 horas del 22 de octubre de 1993, y en sentido similar la sentencia 2003-03656 de 14:43 horas del 7 de mayo de 2003). En el caso concreto, estima la Sala que aunque la Municipalidad recurrida por error y ante un requerimiento de la parte recurrente ubicó el terreno que nos ocupa en una zona diferente a la establecida en el plan regulador vigente, tal y como se argumenta en el informe rendido, ese acto administrativo no otorgó el permiso de construcción. Así las cosas, en cuanto a este extremo el recurso no puede prosperar en beneficio de la empresa amparada, por no involucrar la lesión directa ni tampoco una amenaza ilegítima a sus derechos fundamentales tutelable en esta jurisdicción, sin perjuicio de lo que pueda resolverse en la jurisdicción ordinaria, en caso de que se estime necesario por la parte ventilar ahí eventuales vicios de legalidad ajenos a la competencia de esta Sala. Igual suerte corre el alegato referido a la violación al derecho de propiedad, en razón de que la limitación impuesta por el Plan Regulador del Cantón de Santa Ana en zona de protección, que es donde se ubica el terreno de la sociedad amparada, no produce una lesión a su derecho fundamental, pues según informa bajo juramento la autoridad recurrida, el uso comercial es permitido en zona de protección, de conformidad con el artículo 13 del Plan Regulador del Cantón de Santa Ana, el cual establece que

en esa zona se permite construir en una cobertura máxima de 10%.

V.- En mérito de lo expuesto procede la desestimatoria de este recurso, como en efecto se procede, sin perjuicio de que acuda el recurrente a la vía ordinaria a ventilar el conflicto en lo que atañe a eventuales lesiones de mera legalidad, que no compete analizar a este Tribunal Constitucional.

Por tanto:

Se declara SIN LUGAR el recurso.

c) Limitaciones a la propiedad en los Planes Reguladores

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁹

291-2003.

SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del doce de setiembre del dos mil tres.

Apelación Municipal interpuesta por Alberto Puente García, mayor, casado, empresario, cédula de identidad número ocho-cero setenta y tres-setecientos sesenta y dos, en su condición de representante de la empresa Albiplas internacional S.A.; contra el Acuerdo municipal tomado por el concejo municipal de Belén, en Sesión ordinaria N°76-2002, celebrada el 29 de noviembre del 2002; mediante el cual se rechaza el recurso de apelación contra la resolución de la Alcaldía, la que a su vez confirma la resolución de la Unidad de Desarrollo Urbano, según la cual se le clausura la obra y se le solicita que de forma inmediata proceda a eliminar las estructuras de techos y sus apoyos, que no cumplan con el alineamiento oficial indicado en el permiso de construcción #5705, línea de construcción a 19 metros del centro de la calle.

Redacta la Juez Vargas Vargas, y;

CONSIDERANDO

I- Señala el apelante como motivos de inconformidad que el alineamiento fijado frente a la calle del costado sur de la propiedad de Albiplas Internacional resulta irrazonable, desproporcionado, inconstitucional y confiscatorio. Estima igualmente que si bien el Plan Regulador puede limitar el uso del suelo, los retiros para construir, las dimensiones de las construcciones y otras condiciones en esta materia, también existe un marco general, en el cual debe actuar el propietario del inmueble, el que debe ser compatible con el contenido constitucional y legal de ese derecho. Sostiene además que la limitación de fijar un retiro de diez metros frente a la calle sur de la propiedad de su representada, solamente se circunscribe a las propiedades situadas en este lindero de la calle y no se aplica a las propiedades que están con respecto a la calle en cuestión, al lado sur de la misma, por lo que alega una violación al principio de igualdad. Por último, agrega el inconforme que se está en presencia de una expropiación, sin previa indemnización, y solicita se ordene a la Municipalidad fijar un retiro de construcción en el lindero sur de la propiedad igual a todos los retiros de la colectividad.

II- La empresa Albiplas Internacional solicitó un permiso de construcción para una tapia en su propiedad, el 25 de enero del dos mil dos. El departamento de Ingeniería de la Municipalidad de Belén concedió el permiso de construcción, pero con una línea de construcción de 19 metros del centro de la calle. Sin embargo, en fecha 24 de abril del dos mil dos, la Unidad de Desarrollo Urbano ordena paralizar y realizar las correcciones de la obra constructiva, debido al incumplimiento de dos condiciones; la primera es que no se ajusta al permiso de construcción concedido y además que no cumple con el alineamiento, esto es con una línea de construcción de 19 metros del centro de la calle por lo que se ordena clausurar la obra. La empresa desobedece la orden y continúa con la construcción, en razón de lo cual, la Unidad de Desarrollo Urbano de la Municipalidad ordena el derribo de lo construido.

III- Estima el Tribunal que no lleva razón el inconforme; el alineamiento que se le exige de diecinueve metros del centro de la calle, no resulta confiscatorio, ni desproporcionado, veamos: El Plan Regulador de Belén establece en su numeral 7 la Zona Industrial, en ella los lotes o fincas donde se ubiquen industrias deberán cumplir con ciertos requisitos, dentro de ellos los retiros, siendo el retiro frontal, para un lote de setecientos

metros de un mínimo de diez metros (inciso 4). Si tomamos el plano catastrado de la propiedad a folio 2 del expediente, se observa claramente que el derecho de vía mide dieciséis punto sesenta y seis metros, de manera que si la línea de construcción se estableció a diecinueve metros del centro de la calle, en realidad existen ocho punto treinta y tres metros que pertenecen a vía de pública, (o en todo caso, nueve metros) por lo que el retiro frontal sería de diez punto sesenta y siete metros, (o diez metros si se toman nueve metros de vía pública). Así las cosas, no resulta cierta la afirmación del apelante en el sentido de que el alineamiento es desproporcionado o confiscatorio, pues no se cercena su derecho de propiedad. Respecto a la presunta violación al derecho de igualdad, el Plan Regulador de Belén es claro al indicar que los lotes tendrán un área mínima de setecientos metros y los retiros frontales no podrán ser menores de diez metros, en todo caso no demuestra el recurrente la no aplicación del retiro frontal en propiedades al sur de la calle o si éstos se dieron bajo la vigencia del actual Plan Regulador. En cuanto al grado de afectación de su lote, que según -dice- lo convierte en una expropiación sin indemnización previa, no concuerda este órgano colegiado con dicha afirmación, en razón de que nuestra legislación establece la posibilidad de que mediante planes reguladores, por interés social la propiedad privada pueda ser limitada, en virtud de los cuales se exige al propietario el cumplimiento de ciertos deberes derivados precisamente de esa limitación, de allí que no deban indemnizarse esos límites y deberes urbanísticos, en tanto resulten razonables y no vacíen de contenido el derecho a la propiedad privada (En este sentido ver Votos de la Sala Constitucional N°796-91 de las 15:10 horas del 26/4/1991; N°5097-93 de las 10:24 horas del 15/10/1993; N°6469-94 de las 9:33 horas del 4/11/1994). No se puede hablar de una expropiación en el subexámine, ya que, el propietario posee el poder de disposición del bien, únicamente existen respecto al mismo limitaciones de orden urbanístico, que deben ser observadas al momento de construir. En consecuencia, habiendo incumplido la propietaria del inmueble con el alineamiento de construcción de diecinueve metros del centro de la calle, así como con la paralización de la obra, efectuando las correcciones necesarias, debe confirmarse la orden para que se proceda a la eliminación de la estructura construída fuera del alineamiento concedido en el permiso de construcción N°5705.

POR TANTO

Se confirma el acuerdo apelado. Se da por agotada la vía administrativa.

FUENTES CITADAS

- 1 PARADA Ramón. Derecho Urbanístico. Madrid, España. Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. 1999. pp 2-4.
- 2 FALLAS MADRIGAL Olga Nidia. Derecho Urbanístico y Planificación. Artículo perteneciente al libro: Propiedad ambiente y urbanismo. San José, Costa Rica. Impreso en Ofician de Publicaciones de la Universidad de Costa Rica. 1996 pp 14-16.
- 3 JIMENEZ ACUÑA Enrique. Urbanización y Derecho. Elementos para su análisis en Costa Rica. San José, Costa Rica. J & C Editores, 1998. pp 38-41.
- 4 GONZALEZ GRAMAJO Maritza, HERNANDEZ HERNANDEZ Ronaldo. Urbanismo, Prgmatismo y Discrecionalidad, Reflexiones. Trabajo de Graduación de Maestría en Derecho Público. Rodrigo Facio 2005, pp 65-66.
- 5 Base de datos de la Asamblea Legislativa. Ley 4240 emitida el 11/11/1968. Disponible en:
http://www.asamblea.go.cr/ley/leyes_nombre.htm
- 6 Base de datos de la Asamblea Legislativa. Ley 5060 emitida el 08/08/1972. Disponible en:
http://www.asamblea.go.cr/ley/leyes_nombre.htm
- 7 Base de datos del SCIJ. Resolución N° 143-2006 del 04/05/2006 del Tribunal Contencioso Administrativo. Sección Primera. Disponible en:
http://200.91.68.20/scij/busqueda/jurisprudencia/jur_repartidor.asp?param1=XYZ&nValor1=1&nValor2=337841&strTipM=T&lResultado=1&pgn=&pgrt=¶m2=1&nTermino=&nTesauro=&tem4=&strLib=&spe=&strTem=ReTem&strDirTe=
- 8 Base de datos del SCIJ. Resolución N° 2004-09439 del 27/08/2004 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Disponible en:
http://200.91.68.20/scij/busqueda/jurisprudencia/jur_repartidor.asp?param1=XYZ&nValor1=1&nValor2=290401&strTipM=T&lResultado=4&pgn=&pgrt=¶m2=1&nTermino=&nTesauro=&tem4=&strLib=&spe=&strTem=ReTem&strDirTe=
- 9 Base de datos del SCIJ. Resolución N° 291-2003 de 12/09/2003 del Tribunal Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Disponible en:
http://200.91.68.20/scij/busqueda/jurisprudencia/jur_repartidor.asp?param1=XYZ&nValor1=1&nValor2=250108&strTipM=T&lResultado=8&pgn=&pgrt=¶m2=1&nTermino=&nTesauro=&tem4=&strLib=&spe=&strTem=ReTem&strDirTe=