

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

---

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: POSIBILIDAD DE NEGAR EL VISADO MUNICIPAL POR EL NO PAGO O EL ATRASO EN EL PAGO DE IMPUESTOS O SERVICIOS MUNICIPALES.**

**RESUMEN:** El presente trabajo aborda el tema de la Posibilidad que tienen las municipalidades de negar el visado de planos por el no pago o el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales, desde le punto de vista normativo y jurisprudencial, incluyendo: información sobre el visado en general y la posibilidad de negar el visado por no pago o adeudo con la municipalidad.

**Índice de contenido**

1 NORMATIVA .....	1
LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA.....	1
2 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA.....	3
DICTÁMEN.....	3
SOBRE EL VISADO DE PLANOS.....	3
OPINIÓN JURÍDICA.....	7
POSIBILIDAD DE NEGAR EL VISADO MUNICIPAL POR EL NO PAGO O EL ATRASO EN EL PAGO DE IMPUESTOS O SERVICIOS MUNICIPALES.....	7

**1NORMATIVA**

**LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA<sup>1</sup>**

Artículo 34.-

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

---

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 acatarse 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.

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.

( Reformado por Ley No. 6575 de 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.

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

---

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 permiso del caso, si se trata de lotificaciones 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 impuesto o servicio municipales.

**2PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**DICTÁMEN**

**SOBRE EL VISADO DE PLANOS**

[PROCURADURÍA GENERAL DE REPÚBLICA ]<sup>2</sup>

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

---

En ese sentido, es conveniente remitirnos a la definición que nos da el conocido autor José Antonio García Trevijano-Fos de "Acto Administrativo", para, posteriormente ubicar dentro de la clasificación de los mismos el que dictar una municipalidad en su actividad de "visado de planos".

"Así tenemos entonces que siendo el Acto Administrativo la "declaración unilateral de conocimiento, juicio o voluntad, emanada de una entidad administrativa actuando en su faceta de Derecho Público, bien tendiente a constatar hechos, emitir opiniones, crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, entre los administrados o con la Administración, bien con simples efectos dentro de la propia esfera administrativa" (José Antonio García Trevijano Fos, Los Actos Administrativos. Editorial Civitas S.A.1986. p. 95).

"Aparte de ésta capacidad in genere los entes públicos están sometidos a los siguientes principios :

a) Adherencia al fin, que les obliga a cumplirlo b) Legalidad con sometimiento al Derecho c)

Articulación, del que nacen la competencia y la jerarquía d) Normatividad, según el cual todos los actos son típicos y fácilmente reconocibles e)

Especialidad, según el cual fuera de sus confines no existe... Esto no es sino una consecuencia del principio general de que la Administración actúa con sometimiento a la ley y su actividad es predeterminada." (Op. cit. p.117-118).

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

---

Reiteramos que a pesar de la imposibilidad de transcribir todas las normas conexas que se relacionan con el tema en consulta por su exhaustivo volumen, en términos generales podemos afirmar que las municipalidades y por ende las obligaciones que tienen asignados en el proceso de visado de planos, están bien definidas por Ley y por la vía reglamentaria. De esto es fiel ejemplo la normativa ya mencionada.

Aún cuando en el proceso de visado de planos, para efectos de autorizar su fraccionamiento intervienen varias instituciones, el artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana es específico al referirse a los casos en que la negará el visado municipal. De ahí que la participación de la en el visado de planos NO PUEDA concebirse como FISCALIZADORA, ya que el acto administrativo de fiscalización no encuadra dentro de la normativa referente al visado de planos que ésta desarrolla, sino que esa actividad encuadra más bien dentro de la categoría de ACTOS DE COMPROBACION, cuyos efectos son muy diferentes a los de un acto meramente de fiscalización.

Para una mayor claridad en este aspecto, es conveniente hacer algunas puntualizaciones doctrinarias que identifican un acto administrativo como acto de comprobación.

" Una de las actividades más antiguas de la Administración ha sido la de comprobar ciertos hechos jurídicos, datos, cualidades, etc... de personas o cosas... De ésta forma, la Administración incipiente, como heredera de la masa de privilegios y regalías que se fueron acumulando a través de la historia, va a limitar su actividad al desarrollo de las normas aprobadas por los órganos legislativos, la única discrecionalidad que se le reconoce es la técnica, es decir, aplicar ésta a casos concretos y determinados,

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

---

y ya sabemos que ella no envuelve verdadera discrecionalidad, sino que es una actividad vinculada". (José Antonio García Trevijano F. Op. cit. p.294 ).

¿Por qué razón se acude a éste tipo de actos? para dotar de mayores garantías las relaciones jurídicas entre partes y porque cuando una materia puede tener conexión con la seguridad del Estado, con la seguridad de las personas, con su tranquilidad u otras razones de tipo sanitario, ambiental, etcétera, es aconsejable o acudir al acto discrecional (concesión) o a la comprobación constitutiva... La característica esencial, es que se trata de actos innovadores o creativos, y así los define Perini como "un acto debido de la autoridad administrativa consistente en una declaración enunciativa exigida ad substantiam para la producción de un efecto jurídico, o teniendo por finalidad la comprobación de las condiciones taxativamente establecidas por la norma para la modificación (innovación) de situaciones jurídicas precedentes" (José Antonio García Trevijano F. Op.

cit. p. 304). (El resaltado no es del texto).

Así también el conocido autor Rafael Entrena Cuesta nos dice al respecto:

"2. Dentro de los actos administrativos negociales se establecen dos grandes grupos: el de los que amplían y el de los que registran los derechos de sus destinatarios. Suelen incluirse en el primer grupo la concesión, la autorización, la licencia o permiso, la admisión, el nombramiento, la dispensa y la aprobación. Y, en el segundo, las órdenes, los actos expropiatorios y las sanciones. Este planteamiento tradicional debe ser, sin embargo, revisado en el sentido de que si un acto jurídico solo será negocial cuando la voluntad en el incorporada

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

sea autónoma, es decir, independiente de cualquier vinculación previa en cuanto a la obligatoriedad de su manifestación o a su contenido..." (Rafael Entrena Cuesta. Curso de Derecho Administrativo Volumen I. Editorial Tecnos 1986. página 207).

De lo transcrito anteriormente podemos deducir, que el acto administrativo que exterioriza la municipalidad en su actividad diaria de visado de planos es harto relevante, para que los fraccionamientos de terrenos se ajusten a lo que señala la Ley de Planificación Urbana y en general para el desarrollo urbano de las comunidades. Lo cual asegura que las segregaciones se practiquen conforme lo exige el ordenamiento jurídico en resguardo del mantenimiento de las vías públicas, alumbrado, condiciones ambientales, en fin en la protección de todos aquellos elementos que la doctrina dedicada al tema de la propiedad constitucional denomina "Derecho a la Ciudad". Así como también se asegura que el propietario o urbanizador esté al día en el pago de los impuestos municipales.

### **OPINIÓN JURÍDICA**

#### **POSIBILIDAD DE NEGAR EL VISADO MUNICIPAL POR EL NO PAGO O EL ATRASO EN EL PAGO DE IMPUESTOS O SERVICIOS MUNICIPALES.**

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA]<sup>3</sup>

“ ¿ Se pueden incluir como requisito para la aprobación de un visado municipal de un plano, el estar al día en cuanto al pago de los tributos municipales, como lo establece el artículo 35 de la Ley de Planificación Urbana, o por el contrario para el otorgamiento de los mismos no se debe exigir estar al día con el

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

---

pago de impuestos, contribuciones o servicios como lo establece el artículo 33 de la misma ley, siendo sólo exigible los requisitos técnicos y demás requisitos legales?

Conviene aclarar que el criterio que aquí se emite es una mera opinión jurídica de la Procuraduría General de la República, por lo que carece de efectos vinculantes para la Municipalidad consultante.

(...)

### 3. Visado de planos.

Finalmente, según dispone el artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, se negará la visación municipal de planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control (con la excepción establecida en el artículo II.1.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones), cuando exista un atraso en el pago de los impuestos y servicios municipales.

En consecuencia, sí es posible negar dicho visado por no pago en los impuestos y servicios municipales, pues el fundamento legal para tal negativa reside en la norma citada supra.

### Conclusiones:

1. Por disposición de los artículos 53, 66, 71, 85 y 97 de la Ley N° 7794, al Secretario, Contador, Auditor y Tesorero

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Municipal, les asiste la potestad certificante a efectos de acreditar la información relacionada con los datos y documentos que se encuentren en los registros a su cargo y que se relacionen con las competencias y atribuciones otorgadas por el ordenamiento jurídico.

2. Sin perjuicio lo que ya ha señalado o llegue a señalar la Contraloría General de la República, es opinión de este Órgano Asesor que el Contador Municipal, en el tanto que sea nombrado y destituido por el Concejo Municipal, depende jerárquicamente de este último.

3. Con fundamento en lo que dispone la Ley de Planificación Urbana, sí es posible negar el visado municipal a planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control urbanístico, por el no pago o el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.

### FUENTES CITADAS

- 1 Ley N° 4240. LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA. Costa Rica, del 15/11/1968.
- 2 PROCURADURÍA GENERAL DE REPÚBLICA. Dictamen N° 052. Costa Rica, del 07/04/1994.
- 3 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA .Opinión Jurídica N° 133 - J , del 23/09/2002 .