

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICA

FACULTAD DE DERECHO

TEMA DE TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO ACADEMICO DE LICENCIATURA
EN DERECHO

NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA MUNICIPALIDAD DE
ALAJUELA EN LOS PROCESOS DE LOCALIZACIÓN DE DERECHOS Y DIVISIÓN
MATERIAL DE FINCAS AGRÍCOLAS AL MOMENTO EN QUE SE CONSULTA CON
EL PLAN REGULADOR

ENNOVI JOKABELL OBANDO GARCÍA

CÉDULA: 9-0117-0928.

HEREDIA, NOVIEMBRE, 2019

DECLARACIÓN JURADA

Yo Enovi Jokabell Obando García, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 9-0117-0928 egresado de la carrera de Derecho de la Universidad Hispanoamericana, hago constar por medio de éste acto y debidamente apercibido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga en el Código Penal el delito de perjurio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi trabajo de tesis para optar por el título de Licenciada en Derecho, juro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: "NECESIDAD DE AUTORIZACION PREVIA DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA EN LOS PROCESOS DE LOCALIZACION DE DERECHOS Y DIVISION MATERIAL DE FINCAS AGRICOLAS AL MOMENTO EN QUE SE CONSULTA CON EL PLAN REGULADOR" es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a las 14:00 del día 30 del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

 _____

Firma del estudiante

Cédula: 9-0117-0928.

CARTA DEL TUTOR

San José, 30 de septiembre de 201

Licenciado
Piero Vignoli Chessier
Carrera Derecho
Universidad Hispanoamericana

Estimado señor:

La estudiante Enovi Jokabell Obando García, cédula de identidad número 9-0117-0928, me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado **necesidad de autorización previa de la municipalidad de Alajuela en los procesos de localización de derechos y división material de fincas agrícolas al momento en que se consulta con el plan regulador**, el cual ha elaborado para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho.

En mi calidad de tutor, he verificado que se han hecho las correcciones indicadas durante el proceso de tutoría y he evaluado los aspectos relativos a la elaboración del problema, objetivos, justificación antecedentes, marco teórico, marco metodológico, tabulación, análisis de datos; conclusiones y recomendaciones.

De los resultados obtenidos por el postulante, se obtiene la siguiente calificación:

a)	ORIGINAL DEL TEMA	10%	10
b)	CUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE AVANCES	20%	20
c)	COHERENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS, LOS INSTRUMENTOS APLICADOS Y LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	30%	30
d)	RELEVANCIA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20%	20
e)	CALIDAD, DETALLE DEL MARCO TEORICO	20%	20
	TOTAL		100

En virtud de la calificación obtenida, se avala el traslado al proceso de lectura.

Atentamente,



Luis Alonso Madrigal Pacheco

Cedula identidad numero 1 -0787-0307

Carné Colegio Profesional numero 6281

San José, 5 de noviembre 2019

Señores

Departamento de Registro

Sede Heredia

Universidad Hispanoamericana

El suscrito, LICENCIADO CARLOS JOSÉ MEJÍAS RODRÍGUEZ, en mi condición de lector de la tesis denominada "NECESIDAD DE AUTORIZACION PREVIA DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA EN LOS PROCESOS DE LOCALIZACION DE DERECHOS Y DIVISION MATERIAL DE FINCAS AGRICOLAS AL MOMENTO EN QUE SE CONSULTA CON EL PLAN REGULADOR", realizada por la egresada en derecho Enovi Jokabel Obando Garcia, manifiesto:

Dicho trabajo reúne los requisitos de fondo y forma exigidos por la Universidad y en si por la Facultad, por lo que doy por aprobado el mismo en todo su contenido, por tanto, doy mi aprobación académica para que dicha egresada realice su defensa de tesis.

Sin otro particular,



Lic. Carlos José Mejías Rodríguez

Lector.

San José, 10 de noviembre del 2019

Señores
UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA
FACULTAD DE DERECHO

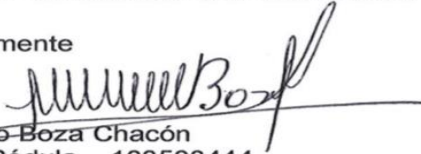
Estimados señores:

El estudiante Enovi Jokabell Obando García, cédula número 9-O117-0928 me ha presentado para efectos de corrección de estilo, el trabajo de investigación denominado, NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA EN LOS PROCESOS DE LOCALIZACIÓN DE DERECHOS Y DIVISIÓN MATERIAL DE FINCAS AGRÍCOLAS AL MOMENTO EN QUE SE CONSULTA CON EL PLAN REGULADOR el cual ha elaborado para optar por el grado académico de Licenciatura en la Carrera de Derecho.

He revisado, de acuerdo con los lineamientos de la corrección de estilo señalados por la Universidad, los aspectos de estructura gramatical, acentuación, ortografía, puntuación y los vicios de dicción que se traducen al escrito y he verificado que se han realizado todas las correcciones indicadas en el documento.

Por consiguiente, doy fe que este trabajo se encuentra listo para ser presentado oficialmente a la Universidad.

Atentamente


Prof. Mario Boza Chacón
Filólogo. Cédula 103580444
Carné Colegio de Licenciados y
Profesores Número 5034

BIBLIOTECA UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA LA CONSULTA, LA
REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
DE LOS TRABAJOS FINALES DE GRADUACIÓN

San José, 5 diciembre 2019

Señores:

Universidad

Centro de Información Tecnológico (CENIT)

Estimados Señores:

El suscrito (a) Enovi Jokabell Obando García, con número de identificación 901170928 autor (a) del trabajo de graduación titulado “NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA EN LOS PROCESOS DE LOCALIZACIÓN DE DERECHOS Y DIVISIÓN MATERIAL DE FINCAS AGRÍCOLAS AL MOMENTO EN QUE SE CONSULTA CON EL PLAN REGULADOR” como requisito para optar por el grado de Licenciatura en Derecho,; *SI* autorizo a la Biblioteca de la Universidad Hispanoamericana para que con fines académicos, muestre a la comunidad universitaria la producción intelectual contenida en este documento.

De conformidad con lo establecido en la Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos N° 6683, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Cordialmente,



Firma y Cédula de Identidad

Dedicatoria

“Veré cada uno de mis sueños hechos realidad, en el nombre de DIOS”. A ti Padre Celestial, toda la honra y gloria, por que tu me brindaste tu sabiduría y entendimiento para que la trasmitiera y así convertirme en la persona que tu quieras que sea.

Me agradezco a mí misma por seguir adelante; por seguir siendo valiente todas esas veces que quise salir corriendo. Por seguir intentando y no rendirme. Me felicito.

A mi familia, mi pilar, mi razón de existir, su apoyo y amor incondicional fue mi fortaleza.

Agradecimientos

Agradezco al Licenciado Luis Alonso Madrigal Pacheco, por brindarme su guía y sus consejos durante el proceso de esta investigación.

Le doy las gracias al Licenciado Carlos José Mejías Rodríguez, por enseñarme a dar lo mejor de mí, explotar mi potencial al 100% y darme cuenta de que soy capaz de realizar cualquier cosa que me proponga.

Infinitas gracias al Departamento de Servicios Jurídicos de la Municipalidad de Alajuela, por su ayuda incondicional, por acoger a una joven sin experiencia pero que lo recompensa con el ímpetu de ganar conocimiento cada día en el ámbito laboral y permitirme aprender de cada uno de ustedes, son mi ejemplo de emprendimiento. Así también por brindarme sus conocimientos y relaciones laborales que fueron tomados en cuenta para la realización de esta investigación.

Contenido

Dedicatoria.....	7
Agradecimientos	8
Abreviaciones	12
1.1 Introducción General	14
1.2 Antecedentes del Problema.....	15
1.3 Problematización	24
1.4 Justificación del Problema.....	26
1.5 Objetivo General.....	28
1.6 Objetivos Específicos	28
1.7 Alcance	28
1.8 Limitaciones.....	29
1.9 Marco Metodológico.....	30
1.9.1 Finalidad: Teórica.....	30
1.9.2 Dimensión Temporal	31
1.9.3 Carácter: Explicativa.....	31
1.10 Sujetos y Fuentes de Información.....	31
1.10.1 Sujetos.....	31

1.10.2 Fuentes de Primera mano.....	32
1.10.3 Fuentes Secundarias.....	33
2.1. Marco Teórico.....	34
2.1.1 El Plan Regulador	34
2.1.2. Marco Jurídico del Plan Regulador	36
2.1.3. Validez y Eficacia del Plan Regulador	40
2.1.4 Reseña Histórica del Cantón de Alajuela	42
2.1.5 Plan Regulador de Alajuela.	42
2.1.5.1 Partes en que se conforma el Plan Regulador Urbano del Cantón de Alajuela	45
I. Reglamento del Uso del Suelo	45
II. Reglamento de Espacios Públicos Vialidad y Transporte.....	60
2.2. Zonificación y Uso de Suelo.....	64
2.2.1 Regulaciones del Uso de Suelo.....	73
2.2.2. Gestión Urbanística.....	78
2.2.3 Régimen Municipal: Historia y Actualidad en Costa Rica.....	83
2.2.3.1 En la Antigüedad	83
2.2.3.2. En Costa Rica.....	83
2.3 Los Procesos de Localización de Derechos y División Material de Fincas.	85
2.3.1 Procesos de Localización de Derechos.	85

2.3.2 Tramitología de los Procesos de Localización de Derechos.....	90
2.3.3 Competencia Judicial y Notarial en los procesos de Localización de Derechos	93
2.3.4 El Visado Municipal	96
2.3.5 Expediente tramitado en Instancia Judicial	100
2.3.6 Expediente Tramitado en Instancia Notarial	102
2.4 División de Cosa Común.	104
3.1 Conclusiones y Recomendaciones.....	115
3.1.1 Conclusiones.....	115
3.1.2. Recomendaciones	118
3.2 Propuestas	123
Bibliografía Consultada	124

Abreviaciones

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

LPU: Ley de Planificación Urbana

ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

PND: Plan Nacional de Desarrollo

SNP: Sistema Nacional de Planificación Urbana

PNDU: Plan Nacional de Desarrollo Urbano

PRU: Plan Regulador del Cantón de Alajuela

Plan GAM: Plan Regional de Desarrollo Urbano “Gran Área Metropolitana”

DIDECU: Dirección de Desarrollo y Control Urbano

INVU-DIDECU: Comisión del Invu y la Municipalidad de Alajuela

CECU: Subzona Control Espacial, Centro Universitario

INCAE: Instituto Centroamericano de Administración de Empresa.

LGAP: Ley General de Administración Pública.

CAPÍTULO I

1.1 Introducción General

El presente trabajo investigativo para optar por el grado de Licenciatura en Derecho versa sobre concretar la necesidad de realizar una autorización previa a la entidad Municipal en el momento en el que se está ante procedimientos de localizaciones de derechos proindivisos y división material de fincas en el momento en que se consulta con el plan regulador donde se encuentre localizado el bien inmueble.

En el capítulo II se va a desarrollar el marco teórico conceptual, mediante el cual se empleará la recopilación de todo el material bibliográfico, comprendido en libros, doctrina, jurisprudencia relacionada y relevante, leyes, reglamentos y directrices todo el compendio de normas jurídicas que abarcan el ordenamiento jurídico del Derecho Urbanístico y Municipal, siendo las Municipalidades órganos de relevancia ya que son dotados de las facultades en el ejercicio de sus competencias mediante los artículos 169 y 170 de la Constitución Política y sus leyes marco siendo los Planes Reguladores y la Ley de Planificación Urbana, sustento legal y jurídico que regula la confección de planes reguladores, Así mismo se efectuará un explicación vasta de los procesos no contenciosos siendo el de localizaciones de procesos proindivisos, por el contrario de actividad contenciosa los procesos de división Material de Fincas, que comprende la finalidad de esta investigación siendo de importancia la enumeración de los requisitos y tramitología de los mismos.

En la misma línea de pensamiento, como antecedente, se detallará el inicio de las primeras manifestaciones de derecho urbanístico y el proceso urbanizador en ciudades

antiguas hasta las modernas y el criterio doctrinario de la conceptualización de estas ramas del derecho.

Se establecerá el marco jurídico de los planes reguladores, así como el procedimiento a la hora de confeccionar uno, la validez y eficacia, además de la preponderancia de consultar los lineamientos de los planes reguladores.

De igual manera se desarrollará la necesidad de autorizaciones previas emitidas por las municipalidades, siendo la solicitud de visado de planos y la certificación de uso de suelo en los procesos anteriormente citados.

En el capítulo III se verifica el cumplimiento efectivo de cada uno de los objetivos específicos planteados para esta investigación, además se procede a dar las conclusiones y recomendaciones que se consideran pertinentes al caso en estudio.

1.2 Antecedentes del Problema

El Derecho Urbanístico es una rama autónoma del derecho en tanto tiene una sistematización propia y una singular forma de producir normas jurídicas, definido por Fernando Fueyo Laneri (Laneri, 1967), en contraposición, el autor Carceler Fernández (Fernandez A. C., 1992) estima que el contorno del derecho Urbanístico lo establecen el derecho de propiedad del suelo y los principios de legalidad e igualdad que lo vinculan necesariamente con otras ramas del derecho. En nuestro derecho costarricense y en total apego a su criterio afirman Paola Amey Gómez y Rita Calvo González (Gonzalez, 2004)

“Que el sistema de fuentes del Derecho Urbanístico le otorga el carácter de organicidad (normas urbanísticas), este derecho tiene un amplio sistema de normas (aunque sean dispersas), con principios generales que le otorgan coherencia lógica interna al sistema normativo y jurisprudencia propia y estos no bastan por sí solos para permitirle al Derecho Urbanístico prescindir de los institutos y principios del sustraídos del derecho Administrativo. Por todo lo anterior, concluimos que el Derecho Urbanístico cuenta con una autonomía relativa, adhiriéndonos a la posición de Zeledón, cuando indica que no existe una rama totalmente autónoma de las demás que puedan tener vida independiente bastándose a sí mismas, ya que todas se interrelacionan entre sí, y citamos el caso concreto del Derecho Civil y el Derecho Comercial, el cual a pesar de recurrir a varios institutos del primero es considerado una rama autónoma”.

En cuanto, es atinente mencionar que las reglas de planificación urbanísticas, se encuentran positivadas en el llamado derecho urbanístico, el cual es aquel que está conformado por *“el conjunto de normas jurídicas que estructuran una rama de la Administración Pública, por sí mismas o a través del planteamiento que regulan, definen el contenido del derecho de propiedad, según su clasificación urbanística y disciplinan la actividad administrativa encaminada a la urbanización y la edificación”* lo establece la Licda. Karina Castro Leiton (Leiton, 2014).

De igual manera se establece en el artículo 6 y 7 de la Ley General de Administración Pública (LGAP), el ordenamiento jurídico, y el Derecho Urbanístico no es la excepción, está conformado por fuentes escritas y no escritas. Dentro de las fuentes no escritas, deben destacarse los principios generales del Derecho urbanístico, la jurisprudencia administrativa y la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia, con especial relevancia la jurisprudencia de la Sala Constitucional, las cuales tienen un efecto erga omnes, según el artículo 13 de la Ley de Jurisdicción Constitucional, por ende es evidente que no se le considere como una rama autónoma de derecho ya que necesariamente se necesita que se incorpore los principios generales del derecho y se pueda destacar como una categoría cambiante, abierta y flexible, en materia urbanística la doctora Iris Rocío Rojas Morales establece un listado de los principios generales del derecho que no se mencionarán ya que es tema no vinculante en esta investigación. Entre las fuentes escritas existe un gran listado que durante la presente investigación se tratará de evacuar para así poder establecer el sustento jurídico en esta rama del derecho.

Es imperativo recalcar que existe una clara y fuerte vinculación del Derecho Urbanístico con otras ramas o áreas del derecho, tales como: el derecho ambiental, el derecho municipal, el derecho privado y el derecho público. En el ordenamiento costarricense, esta rama del derecho se encuentra implícitamente en la propia Carta Fundamental, lo que señala que el derecho constitucional tenga una participación evidente de manera transversal.

Aunado a esto, el urbanismo es una ciencia pluridisciplinar sobre la cual convergen conocimientos de ingeniería, de arquitectura, de economía, de medio ambiente, culturales

etc., pero indudablemente el urbanismo como toda actividad de la administración y por su naturaleza implica la limitación de la actividad privada por el ordenamiento jurídico-administrativo, Además de una materia jurídica, el urbanismo es una materia jurídico - administrativa, aunque tiene algunas vertientes e incidencias en el derecho civil, en cuanto a la propiedad, es una limitación de la propiedad, pero de naturaleza administrativa. José Luis Vicente Palencia, *Introducción al Urbanismo* (Palencia, 2014).

En síntesis, el Derecho Urbanístico no es una rama autónoma del derecho, ya que aun cuando se puedan elaborar a partir de sus normas algunos principios e identificar algunas características especiales, son insuficientes para darle autonomía propia, por el contrario, sus características lo vinculan estrecha y continuamente con otras ramas del derecho.

Al mismo tiempo, para poder comprender en qué consiste el Derecho Urbanístico, su evolución y desarrollo de las ciudades y así entender en qué consiste desde sus inicios y cómo se ha ido modernizando para cumplir con las necesidades propias de las actuales conglomeraciones de ciudades modernas. Se realizará un resumen con las primeras manifestaciones de regulación urbanística al comenzar con las ciudades antiguas y finalizar con las más modernas.

Primero que todo extraemos de (Gonzales M. A., 1998) la Etimología de Urbanismo y Ciudad, donde la palabra Urbanismo deriva del latín urbanus, locución precedente en la palabra urbs: ciudad, que deriva del latín civitas-civitatis utilizado para designar a un conjunto de los ciudadanos de un estado.

Seguidamente, el autor (Morales, 2010) establece que en la Ciudad Egipcia y Mesopotámica se presentan restos de organizaciones residenciales construidas para alojar

obreros, una estructura social reflejada en la vivienda; a mayor tamaño, mayor jerarquía del ocupante y viviendas comunes separadas por calles estrechas, ingreso a la casa y la evacuación de aguas pluviales, finalmente esta se encontraba guarnecida por fuertes murallas levantadas para su defensa.

En la Ciudad Helénica, se evidencia la creación de núcleos habitacionales en torno a los templos de las divinidades, las plazas eran el centro político y cívico de la ciudad, además de construcción de teatros al aire libre, y estadios destinados a actividades sociales, el termino Hipodamus es el primer urbanístico griego que se le atribuye la creación de ciudad ordenada en cuadrícula organización urbanística importante ya que radica hasta nuestro día, la casa griega se caracterizaba con patio interno cuya función era garantizarle ingreso del sol.

Por otra parte, la Ciudad Romana, presenta estructuras y servicios urbanos como el caso de acueductos y alcantarillados, sistemas de transporte de agua potable, calles pavimentadas y el diseño de ciudades en trazados geométricos. Referente a la Ciudad Islámica tiene esencialmente un fin religioso, los caseríos compactos con patios internos e intercomunicados por medios de callejuelas, se presencia la inexistencia de plazas ni áreas públicas y dotado de herencia musulmana en algunas ciudades españolas.

Con la Ciudad Medieval Occidental por otra parte se está en la época de Edad Media, siendo una sociedad rudimentaria agraria y régimen feudal, era una ciudad amurallada por necesidades de defensa, sus calles radiales se unían en círculos permitiendo el tráfico de la época, así como la existencia de plazas, edificios propios de la organización ciudadana, caso típico de la época: el ayuntamiento y la casa de los gremios (comercios). Los costos de

mantenimiento y construcción recaían en los feudales, pero paulatinamente se fue ideando tributos a cargo de todos los habitantes de la ciudad, a falta de pago repercutía expulsión de esta con pérdida de derechos. Con base en las necesidades se creó una persona jurídica autónoma: Comunidad Municipal que consolidó la gestión urbana tal como, el cobro de tributos.

Otro tipo de ciudad que tuvo desarrollo urbanístico fue la Ciudad Renacentista que consistió básicamente en reformar las viejas ciudades, mejorando la estructura medieval básica. Se pretende el movimiento Racionalismo que consiste en el diseño que pretendía que las calles se orientarán en dirección de los vientos siendo estos rotos y disipados, diseño de ciudad ideal plasmada en plano, pero no así en la realidad, así mismo, en los planos urbanísticas solo se plasmó útiles técnicas arquitectónicas para la restructuración y embellecimiento de las viejas ciudades medievales.

A diferencia, se presencia en la Ciudad Barroca la imposibilidad del monarca de vigilar por sí mismo necesidades y situaciones presentadas en su territorio, por el crecimiento de este, por ende, aparece la necesidad de delegar, siendo la “Burocracia” ubicada en edificios que conforman el conjunto público de la ciudad. La ciudad capital es el elemento político-social y este centralismo debilita el poder de la ciudad municipal que tuvo protagonismo en la Edad Media. El Barroco concretó la ciudad teórica e ideal que el Renacimiento no pudo construir y se superó la cuadrícula, para dar paso al rectángulo perfecto que para ellos es signo de fortaleza, de perspectiva e idea de grandeza.

Con la Ciudad Industrial y gracias a la Revolución industrial, se vio nacer una organización urbanística acorde con las necesidades del trabajo en masa, verbigracia, el

surgimiento y establecimiento de anillos de miseria alrededor de las fábricas que se emergen sin un plan regulador, a causa de la demanda de mano de obra y migración del campo a la ciudad. Las casas eran iguales y sencillas pertenecientes a los trabajadores alrededor de la fábrica, se volvió a adaptar la cuadrícula ya que permitió el aprovechamiento máximo de los terrenos. Se reflejó dos tipos en estructuras de casas; la primera, de la burguesía industrial son los dueños de fábricas localizadas en lugares lejanos a la fábrica y segundo, las casas homogéneas que son de los obreros cerca de las fábricas.

Por otra parte, en el Continente Americano se da igual modo las primeras manifestaciones con la evolución urbanística partiendo con la Ciudad Latinoamericana Colonial, siendo la primera ciudad Latinoamérica trazada con criterio geométrico: Santo Domingo y posteriormente siguieron la Habana, Guatemala, Campeche y Panamá con planos sencillos traídos de España. En el año 1573, el rey Felipe II promulga el primer cuerpo normativo denominada Las Leyes de Indias es una legislación urbanística que consagran la cuadrícula en los poblados, así los fundadores de ciudades debían seguir un diseño preestablecido. Posteriormente la Ciudad Occidental Moderna, responde a la idea de un plan con el trazado de calles frente a las casas, la exhibición de fachadas, las calles y espacios públicos fomentan la interacción y participación ciudadana, que es tan importante para la democracia, se denota la afectación del entorno verde, así como la herencia arquitectónica y arqueológica por el crecimiento de la ciudad y los altos niveles de contaminación. Con el ingreso de distintos medios de transporte al casco central presencia reducidos derechos de vía, que genera problemas de servicios de circulación vehicular y de contaminación.

Como vemos de manera muy llana y simple hay matices del proceso urbanizador y como este ha ocasionado una transformación al objeto inmobiliario y consecuentemente ha modificado el alcance de las facultades jurídicas del propietario a través del tiempo hasta la actualidad.

En otro aspecto y como antecedente, se constata las siguientes investigaciones mediante el cual se pretende dar énfasis a las regulaciones, leyes, reglamentos, directrices urbanísticas que abarca el derecho urbanístico y municipal. Así como los puntos débiles por medio del cual se llegaría a una mala interpretación, que apaña esta rama del derecho y que se debe reforzar.

En la tesis denominada “Las reglas de Planificación Urbanística y las competencias administrativas en la protección a la vulnerabilidad y riesgo del cerro Tapesco en Santa Ana” realizada en el año 2014, la autora dirige su investigación en hacer un estudio doctrinario y de manera general, en qué consisten los planes reguladores, sus lineamientos y particularidades, en concreto explica la falta de regulación específica en cuanto a la planificación urbana y desarrollo urbanístico sobre las especificaciones en cuanto al tipo de relieve de cerro mencionado ya que la municipalidad no cuenta con su propio plan regulador y debe regirse bajo los lineamientos del plan general nacional que resulta ineficiente en cuanto a las necesidades específicas que se presentan.

De igual manera la tesis denominada “La Regulación del Régimen del patrimonio histórico arquitectónico dentro del Plan Regulador de la Municipalidad de San Rafael de Heredia” realizada en el año 2017, aquí el autor plasma la falta de regulación del plan regulador de ese cantón ante la protección y vulnerabilidad de este patrimonio localizado en

el cantón de San Rafael y plasma de manera general los lineamientos del derecho urbanístico, municipal y desarrollo urbanizador.

Siguiendo con el mismo orden de ideas y a partir de la ejemplificación del primer cuerpo normativo denominada Las Leyes de indias como una legislación urbanística antigua (en la ciudad Latinoamericana Colonial), se parte de la premisa que los planes reguladores son la ley marco de las municipalidades, no obstante, existe normativa general y conexas aplicables que se puede consultar para una mayor aplicación de las normas urbanísticas para así satisfacer los intereses de los involucrados como la ley de Localización de derechos Indivisos, promulgada el 9 de junio de 1961 y reformada por la ley 2779 del 12 de junio del mismo año, regula los procesos de localización de derechos, establecidos como actividad jurídica no contenciosa, ya que van a instancias judiciales a solo a declarar derechos que las leyes les conceden y no pueden ser controvertidos, a diferencia del proceso de división material de fincas, su naturaleza jurídica es de actividad contenciosa. Ahora, en los procesos mencionados los promoventes pretenden es que se les reconozca su titularidad independiente sobre la finca en cuestión, llevados por el Impulso Procesal se presentan ante instancias judiciales para que se les otorgue ese derecho subjetivo, sin embargo, a veces esto no es posible por las limitantes de las normas urbanísticas, simultáneamente se establece que las municipalidades están dotadas de autonomía en la regulación urbanística dotada en el ejercicio de sus competencias.

Al reforzar la idea de lo anteriormente narrado se tiene que el oficio CIVCO-103-2017 tramitado por la coordinadora Ing. Giannina Ortiz Quesada del Centro de Investigación en Vivienda y Construcciones y de la Escuela de ingeniería en construcción

del instituto Tecnológico de Costa Rica, se dirige a los Magistrados de la Sala I de la Corte de Justicia en el cual manifiesta su preocupación mediante la cual se ha podido determinar que en algunos procesos de localización de derechos indivisos los Jueces de la República autorizan la segregación y en muchos casos lo autorizado no cumple con lo establecido en los planes reguladores, por lo que se solicita respetuosamente, que sean analizados los fondos resultantes en apego a las normas urbanísticas. Basado en este oficio es que nace la necesidad de aclarar la interrogante ¿si es necesario que se establezca primeramente una autorización previa por parte de la Municipalidad donde se ubica la finca para ejercer el derecho de titularidad de este?, Simultáneamente, el Oficio no. CMEF-SP-41-2018 confeccionado por la Magistrada de la Sala Primera, de la Corte Suprema de Justicia la señora MSc. Carmen María Escoto Fernández, plasma recomendaciones respecto de los fondos resultantes de los procesos judiciales de localización de derechos indivisos, con apego a la normativa urbanística, y propone varias recomendaciones para resolver estas inconformidades. A causa de lo anteriormente relatado es que se llegó a la conclusión de establecer los parámetros establecidos en el Ordenamiento Jurídico que regula el Derecho Urbanístico y Municipal.

1.3 Problematización

La problematización radica en indicios que determinan que en algunos procesos de localización de derechos indivisos los jueces de la República autorizan segregaciones y en muchos casos lo autorizado no cumple con lo establecido en los planes reguladores, y es necesario que estos fondos resultantes sean analizados en apego a las normas urbanísticas.

En los procesos de división material y localización de derechos al que esté sometido un bien determinado y se dé una resolución en firme y posterior una autorización por parte de la jurisdicción competente, esta pierde ejecutoriedad si se contradice con los requisitos de zonificación del plan regulador en la municipalidad donde se encuentre el bien y mediante el cual solo analizan la premisa que no se debe obligar a vivir en copropiedad tutelado en lo que interesa en el artículo 272 aunque, se determina en su inciso tercero, siempre y cuando su fraccionamiento no contradice las normas de urbanismo, además del artículo 264 del Código Civil que dota al dueño del bien inmueble del dominio o propiedad absoluta sobre una cosa que comprende los derechos de transformación y enajenación.

Circunstancia que surgió durante dicha investigación es evitar la falta de conocimiento por parte de los promoventes respecto de los requisitos (trámites físicos) que deben solicitar ante la Municipalidad respectiva cuando se está ante uno de los procesos no contenciosos analizados en dicha investigación.

Cada comunidad necesita de un desarrollo urbano proactivo para poder suplir las necesidades de sus habitantes, para lograr así la creación de un ambiente sano para la convivencia social, para cumplir con esta perspectiva es necesario que se cuente con eficaz y completo conjunto de normas que cumplan con las necesidades de la ciudadanía, siendo este los planes reguladores. Durante la búsqueda de información bibliográfica, se demostró la poca evidencia de investigaciones relacionadas para evacuar las dudas pertinentes a temas urbanísticos, proceso urbanizador y que hoy en día hay muchas deficiencias contempladas

en varios cantones de Costa Rica que no cuenta con su debida regulación urbanística y de planificación urbana.

1.4 Justificación del Problema

La finalidad radica en poner en conocimiento a cualquier interesado sea estudiante de derecho, ciudadano, operadores del derecho y que se encuentren ante preguntas o simplemente no sepan el gran compendio de normas urbanísticas que regulan la planificación urbana y el Derecho Urbanístico, ya que de forma general los planes reguladores deben tener una misma confección regulados por la Ley de Planificación Urbana, con apego y respecto de potestad de regulación, fiscalización, ordenación de las Municipalidades dotado por los artículos 169 y 170 de la Constitución Política.

Aunado a esto también nos enfrentamos que hay municipalidades que no cuentan con su propia regulación y por ende se deben sujetar a los lineamientos de la ley de planificación urbana y del plan regulador general de la gran aérea metropolitana (GAM), lo que evidencia muchas deficiencias en cuanto a la zonificación de esos lugares que no se ajustan a las necesidades propias del cantón, ejemplo de esto es una tesis que se utilizó como parte de la presente investigación en donde la autora plasma las deficiencias y la vulnerabilidad respecto al cantón de San Ana en cuanto a un tipo de relieve siendo el cerro de Tapezco, otro caso similar es la falta de protección y regulación del patrimonio cultural y arquitectónico de las ciudades, siendo así las cosas que el Derecho Urbanístico al ser una gran rama del derecho y queda plasmado el ordenamiento jurídico que el legislador ha creado pero que no se aplica porque dentro de la formación del estudio del derecho, no se

le toma la importancia que se debería para tener los conocimientos básicos. Otro caso es lo establecido en el oficio del Tecnológico de Costa Rica que menciona en ciertas zonas del Cantón de Cartago se han delimitado el tamaño de las segregaciones con lo cual nacerían a la vida jurídica nuevos inmuebles, debido a que algunos Jueces de la República en procesos de localización de derechos autorizan la segregación y en muchos casos lo autorizado no cumple con lo establecido en los planes reguladores.

En cuanto a la presente investigación lo que se pretende es explicar todo el compendio jurídico mediante el cual se regula los requisitos y la tramitología en los procesos que se estudiarán, las regulaciones dentro del Derecho Municipal y Urbanístico, si en la Municipalidad de Alajuela sucede lo mismo que alega en el oficio mencionado anteriormente, o por el contrario sí se cumple con el debido procedimiento.

Precisamente, ante la existencia de fincas donde sus dueños registrales están enfrentando un procedimiento no contencioso tendiente a la localización de derechos del bien sometido y por el de división material de fincas; en dichos procesos los operadores del derecho no se da una correcta aplicación de las normas urbanísticas, ya que el problema radica en el análisis que el juzgador realiza en favor de los promoventes al dictar una autorización donde se faculta dicha localización o fraccionamiento del bien inmueble y después cuando se consulta al plan regulador, este prohíbe lo dictado en la resolución, por ende, genera inseguridad jurídica e ineficacia de lo resuelto.

Con miras a que estamos en un país democrático donde se velan por el cumplimiento de todos los derechos de la ciudadanía y es obligación de los jueces el conocimiento previo para una mejor aplicación del derecho.

1.5 Objetivo General

Analizar la necesidad de Autorización Previa de la Municipalidad de Alajuela en los Procesos de Localización de Derechos y División Material de Fincas Agrícolas en el momento en que se consulta con el Plan Regulador.

1.6 Objetivos Específicos

1.6.1. Compilar el Fundamento Jurídico del plan regulador y demás lineamientos que regulan el proceso urbanizador.

1.6.2. Indicar los requisitos y la tramitología de los procesos de Localización de Derechos y División Material de fincas ante las regulaciones establecidas en el Plan Regulador.

1.6.3. Determinar la necesidad de autorización previa por parte de la municipalidad en los procesos de localización de derechos y división material de fincas.

1.7 Alcance

Cada una de las interrogantes presentes para este trabajo investigativo fueron resueltas a cabalidad; se pretende promover su publicidad para que la ciudadanía y operadores del derecho conozcan las bases de la aplicación de las normas urbanísticas y su trascendencia en el ámbito jurídico, ya que las leyes urbanas y municipales que regulan este derecho urbanístico y municipal se encuentran dispersas y teniendo en cuenta que hay normativa de jerarquía superior así como normativa regulado de manera interna en cada Municipio lo que radica el poco conocimiento que hay de la existencia de este ordenamiento jurídico que regula esta rama del derecho. Además, se quiere sensibilizar a

los operadores del derecho que son profesionales del estudio y aplicación adecuada del derecho que debemos actualizarnos de los temas que surgen cada día en cuanto al Derecho Urbanístico y Municipal.

1.8 Limitaciones

Del estudio realizado sobre las normas urbanísticas sobre la Naturaleza Jurídica y alcances de la certificación del uso de suelo se concreta que esta certificación propiamente dicha abarca otras solicitudes tendientes a establecer otras actividades como comerciales, de construcción, remodelación del bien inmueble que se consulta, puesto que es un acto declarativo, un “requisito” y condición necesaria para actos posteriores que sí otorgan derechos subjetivos, como lo son el permiso de construcción y la licencia o patente de una actividad comercial. Como la presente tesis solo abarca establecer si es necesario la solicitud de certificación de suelo antes que se pretenda localizar un derecho o segregar un terreno para cumplir con los lineamientos urbanísticos, se deja por un lado el análisis de estos aspectos mencionados anteriormente para no desvincularse del objetivo principal de esta investigación.

Otro aspecto que no se llegó a analizar profundamente son las técnicas urbanísticas relacionadas con amplificar el restringido uso de suelo en reglamentos de zonificación, como, por ejemplo, el CIUU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme) y el CAERC (Clasificación de Actividades Comerciales de Costa Rica) que se utilizan para ampliar ciertas actividades humanas (comerciales, industriales, remodelaciones) sobre terrenos que radica la evaluación de reglas de zonificación.

Otra circunstancia es que el derecho urbanístico es una ciencia pluridisciplinaria que abarca otras ramas del derecho, además del empleo de lenguaje técnico que solo los especialistas en ingeniería civil, topógrafos, arquitectos realizan el análisis de los planos y visados para un estudio técnico respecto de construcciones, segregaciones que se debe cumplir con los lineamientos del Plan Regulador Local; se tuvo que hacer un estudio previo y comprender estos términos para una mejor interpretación de la normas ejemplo de ello son las regulaciones técnicas empleadas en el plan regulador del cantón de Alajuela para determinar la zonificación en ciertos terrenos presentes en la provincia, además fue difícil concretar reuniones con funcionarios municipales relacionados en estas áreas ya que el trabajo que ellos realizan en la Municipalidad conlleva mucho tiempo laboral. Aun así, pese a estas circunstancias se pudo concretar cada uno de los alcances de este trabajo.

1.9 Marco Metodológico

1.9.1 Finalidad: Teórica

Esta investigación es de índole teórica que es definida por (Egg, 1995) como los hechos significativos que han de estudiarse y orientan la formulación de preguntas. El campo teórico estructurado, relativo a un dominio particular que comprende elementos (conceptos o categorías clasificatorios), relaciones entre leyes y reglas de operación.

La presente investigación es considerada teórica ya que se pretende hacer un estudio para tener un conocimiento posteriori a un análisis del cuerpo normativo existente en la legislación nacional referente al Derecho Urbanístico y la forma en que se recurre y se

resuelve las resoluciones judiciales en los procesos de localización de derechos y división material de fincas esto con respecto a los lineamientos y regulaciones urbanísticas

1.9.2 Dimensión Temporal

Este trabajo de investigación posee una dimensión temporal de índole mixto. Ya que se abarca diferentes áreas de estudio y técnicas relacionadas con el Derecho Urbanístico, siendo que el primer antecedente mediante el cual se presencia la problematización es el informe CIVCO del Tecnológico de Costa Rica en fecha 2017 se denota que es un tema de investigación muy reciente y poco abordado, también se emplea el análisis del contexto legal del Plan Regulador local de Alajuela a partir del 2008 y se identifica que, hay vacíos legales que hay que subsanar respecto a dicho tema.

1.9.3 Carácter: Explicativa

La investigación explicativa la define (Sampieri, 2010) como el tipo de investigación que va más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos, están dirigidos a responder las causas de ciertas situaciones. El interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta.

1.10 Sujetos y Fuentes de Información

1.10.1 Sujetos

El perfil profesional de los sujetos que se entrevistarán para obtener la información deseada debe cumplir con que sean expertos en la materia de planes reguladores ley de

planificación urbana y demás leyes que regulan el Derecho Urbanístico y Municipal. Se pretende consultar a expertos del departamento de Control Constructivo de la Municipalidad de Alajuela, así como de ciertos abogados del Departamento de Procesos Jurídicos que brindarán su conocimiento respecto de los procesos de Localización de Derechos y División Material en instancias judiciales como dentro de los procesos administrativos tramitados en la Municipalidad

1.10.2 Fuentes de Primera mano

Para los efectos de la presente investigación, se va a consultar diversas fuentes. Las que se van a mencionar a continuación, son de carácter fundamental para la creación de conocimientos en el desarrollo de este trabajo.

1.10.2.1 Constitución Política de Costa Rica.

1.10.2.2 Ley de Planificación Urbana

1.10.2.3 Código Municipal.

1.10.2.4 Reglamento para el control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

1.10.2.5 Ley de Localización de Derechos Proindivisos.

1.10.2.6 Reglamento del Plan Regulador del cantón de Alajuela y del Uso del Suelo.

1.10.2.7 Código Procesal Agrario.

1.10.2.8 Código Civil.

1.10.3 Fuentes Secundarias

Se va a estudiar la normativa referente al régimen Urbanístico y Municipal en el nivel local del cantón de Alajuela, se analizará doctrina, jurisprudencia y tramitología procesal de los procesos de Localización de derechos y División Material de Fincas y el momento adecuado en que se debe tomar en cuenta el plan regulador, así como la zonificación. Además, se van a analizar lineamientos jurídicos acerca de Planes Reguladores. La normativa que no esté comentada se va a considerar como información de primera mano.

CAPÍTULO II

2.1. Marco Teórico

2.1.1 El Plan Regulador

En la LPU se determina como plan regulador al 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.

Para una mejor comprensión podemos citar la definición de Carceler Fernández: “Un acto del poder público que ordena el territorio estableciendo previsiones sobre el emplazamiento de los centros de producción y residencia; regula la ordenación y utilización del suelo urbano para su destino público o privado y al hacerlo, define el contenido del derecho de propiedad, y programa el desarrollo de la gestión urbanística.” (Fernandez A. C., 1992).

En relación se recalca que la Municipalidad al poseer autonomía política, administrativa y financiera tiene como atribuciones la de dictar los reglamentos autónomos de organización y de servicio, así como cualquier otra disposición que autorice el ordenamiento jurídico.

Es por esta razón y de acuerdo con el artículo 15 de la LPU, el Gobierno municipal, deberá 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.

La Sala Constitucional en su sentencia n° 5445-99 considera que no puede crearse un antagonismo entre los intereses y servicios locales con los nacionales, puesto que ambos están llamados a coexistir.

El plan regulador ha sido el principal instrumento técnico y jurídico que disponen las municipalidades para ejercer aquella competencia. Idealmente, toda municipalidad debería poseer su propio plan regulador; también idealmente, estos deberían elaborarse teniendo en cuenta un marco regional y nacional que le sirva de referencia.

En materia de planificación, hasta las municipalidades mejor puntuadas tienen mucho espacio para mejorar y perfeccionar su función, con el fin de alcanzar una situación ideal.

En el caso de omisión del un Plan Regulador Local, siendo que en Costa Rica existen 81 municipios y 47 de ellos, poseen un plan regulador local, sin embargo, cuando en algún cantón no exista un plan regulador, el Gobierno local debe aplicar las normas urbanísticas dictadas por el INVU, además del actual Plan Regional de Desarrollo Urbano de la Gran Área Metropolitana del 2013, así dispuesto en los artículos 62 y 64 de la LPU.

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.

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.*

Así también en el transitorio único del plan GAM 2013 afirma que *“las Municipalidades que no posean planes reguladores, en forma residual deberán aplicar las regulaciones contenidas en este reglamento hasta que promulguen sus regulaciones locales, en observancia a las regulaciones contenidas en este Instrumento Regional”*.

A continuación, se procederá a desarrollar el fundamento jurídico de los planes reguladores, así como las leyes conexas que ayudan a una mejor aplicación de la Planificación Urbana.

2.1.2. Marco Jurídico del Plan Regulador

Se sostiene que los planes reguladores son leyes en sentido material, en tanto regulan el contorno del derecho de propiedad y modulan la intensidad de la protección urbano-ambiental, lo que se traduce en derechos y obligaciones para los destinatarios de esas normas. No son leyes en sentido formal, en tanto no emanan de la Asamblea Legislativa y tampoco siguen el procedimiento formal de la emisión de las leyes.

El fundamento jurídico que da base a las municipalidades de crear planes reguladores bajo su propia autonomía es muy específico, en nuestra legislación nacional la encontramos en los siguientes articulados de distintos cuerpos normativos

En primer lugar, la Constitución Política de Costa Rica (Constituyente, 1949) en su artículo 169 da la facultad a las municipalidades de crear y regular planes reguladores, textualmente se extrae “La administración de los intereses y servicios locales de cada cantón estará a cargo del Gobierno Municipal”

Seguidamente en la Ley de Planificación Urbana (Legislativa, Ley de Planificación Urbana número 4240, 1968) es su ley marco y textualmente reitera la potestad a las municipalidades de la creación de planes reguladores en su artículo 15:

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.

La LPU es una norma marco dentro de la cual las municipalidades dictan normas urbanísticas que imponen derechos y obligaciones a los destinatarios de las mismas, esta ley marco fue aprobada por mayoría absoluta de los miembros de la Asamblea legislativa en 1968 cumpliendo así con el requisito establecido por el párrafo segundo del art. 45 constitucional, que exige que las limitaciones urbanísticas emanen de una ley reforzada, refuerzo que exige el derecho de la Constitución se cumple desde que la LPU fue aprobada

por la mayoría exigida. Los planes reguladores promulgados por el concejo municipal, según el procedimiento establecido en aquella ley, son por el contenido de sus disposiciones leyes en sentido material, puesto que imponen limitaciones a la propiedad del suelo, materia que solo puede ser regulada por ley material “Derecho Urbanístico Costarricense, pág. 83 “. Las leyes marco son aquellas que, debidamente aprobadas por mayoría calificada, establecen un cuadro normativo básico y establece el marco procedimental (*iter procedimental*) para la producción de planes reguladores, ejemplo de esto es el procedimiento regulado en el artículo 17 de la LPU.

Igual en la ley de marras se determina en su ibidem 16 cuáles son los elementos que deben contener toda administración del plan regulador local, sin tener que limitarse a ellos, son los siguientes:

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 fundamente, 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 pública 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, hidrantes, alcantarillados sanitarios y pluviales, recolección y disposición de basuras, así como cualquier otro de importancia análoga*
- 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.*

Del mismo modo, el artículo 4 del Código Municipal confiere a la municipalidad la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política, en lo que interesa en el inciso A) *“dictar los reglamentos autónomos de organización y de servicio, así como cualquier otra disposición que autorice el ordenamiento jurídico.”*

Aunado a esto, señalamos el artículo 52 de la citada ley ya que es referente a la fiscalización y debida administración y vigilancia sobre la ejecución de los servicios o las obras de gobierno y de los presupuestos, debiendo contar cada municipalidad con un contador y además de un auditor.

De igual modo, la Sala Constitucional, resolución n° 6706-93 de las 15:21 horas del 21 de diciembre de 1993 señala que la planificación urbana les corresponde a las municipalidades, tal como lo dispone el artículo 15 de LPU:

“(...)II. La Sala estima que la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio si integra el concepto constitucional de “intereses y servicios locales” a que hace referencia el art. 169 de la Constitución, competencia que fue reconocida por la Ley de Planificación Urbana. (...)”

Por lo tanto, se sobrentiende que ante la omisión de cualquiera de los elementos constitutivos mencionados en la norma 16 y su procedimiento plasmado en el numeral 17 de la LPU, será dotado de invalidez y por ende no saldrá a luz jurídica.

2.1.3. Validez y Eficacia del Plan Regulador

Se deduce que estos dos preceptos son momentos diferentes para que una ley tenga ejecutoriedad por ende en la Ley de Planificación Urbana se establecen intrínsecamente cuando un plan regulador sale a la vida jurídica.

En su artículo 13 se determina el ente rector para la revisión, fiscalización, coordinación, asesoramiento y asistencia a las municipalidades y demás entes organismos

públicos dedicados a la planificación e interesen a la vigencia del mismo plan, siendo La Dirección de Urbanismo adscrita al Departamento del Instituto. Cabe recalcar que también ejercen la vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta ley y reglamento de desarrollo urbano.

Previamente a implantar un plan regulador menciona el artículo 17 que deberá realizar la municipalidad; convocar audiencia pública por medio del Diario Oficial y 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. Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla hubiere propuesto, Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y Publicar en el Diario Oficial "La Gaceta" el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.

Es imperativo citar que de igual manera serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar total o parcialmente el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

Lo anterior lo podemos relacionar con el artículo 43 del Código Municipal que menciona, Toda iniciativa tendiente a adoptar, reformar, suspender o derogar disposiciones reglamentarias, deberá ser presentada o acogida para su trámite por el Alcalde Municipal o alguno de los regidores. Salvo el caso de los reglamentos internos, el Concejo mandará publicar el proyecto en La Gaceta y lo someterá a consulta pública no vinculante, por un

plazo mínimo de diez días hábiles, luego del cual se pronunciará sobre el fondo del asunto. Toda disposición reglamentaria deberá ser publicada en La Gaceta y regirá a partir de su publicación o de la fecha posterior indicada en ella.

Seguidamente se mostrará de manera sucinta la historia del cantón de Alajuela para proceder propiamente con el Plan Regulador Local de este cantón.

2.1.4 Reseña Histórica del Cantón de Alajuela

El Cantón de Alajuela se fundó el 07 de diciembre de 1848, se procede con la fundación de la ciudad de Alajuela, que se constituyó el 12 de octubre de 1782, aunque la declaratoria oficial se dio el 20 de noviembre de 1824 según decreto N.º 20. En consecuencia, se dio la fundación de la Municipalidad de Alajuela, el 13 de mayo de 1824.

2.1.5 Plan Regulador de Alajuela.

Un Plan Regulador Urbano como instrumento de Planificación Urbana mediante el cual, define la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, fraccionamientos, construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

El plan regulador de Alajuela tiene su promulgación en el año 2004 mediante el Concejo Municipal de la Municipalidad de Alajuela en el acuerdo tercero, capítulo único de la sesión Extraordinaria N° 18-04 del jueves 26 de agosto del 2004, acordó en lo que interesa aprobar por unanimidad el Reglamento del Plan Regulador Urbano del Cantón de

Alajuela, así como sus mapas de zonificación de uso de suelo, de vialidad y de densidad urbana, y ordenó su publicación en el Diario Oficial para que rija a partir de su publicación.

Según consulta establecida a la Licda. Katya Cubero del Departamento de Servicios Jurídicos de la Municipalidad de Alajuela, nos comenta que la promulgación de dicho Plan se da en el 2004 ya que antes la provincia de Alajuela era regulada por el Plan Regional de Desarrollo Urbano “Gran Área Metropolitana” (GAM 2013). Ciertamente en el Proyecto de Plan Regulador de Alajuela vemos omisiones presentes que abre a lagunas jurídicas, ejemplo de ello el art. 27 del reglamento que establece un tipo de uso de suelo llamado usos condicionales en que deja laguna jurídica porque lo remite al anexo 3 del reglamento pero nos damos cuenta que este no existe, otra ambigüedad es que respecto a actividades comerciales se tiene una lista que establece números clausus por ende al establecerse cierta actividad comercial este no se podría realizar porque no existe regulación de uso de suelo para esa actividad en el reglamento, por ende el Concejo Municipal acuerda utilizar la técnica urbanística denominada CIUU (Clasificación Industrial Internacional Uniforme) que flexibiliza, establece una amplitud en el uso de suelo de esas actividades comerciales delimitadas por el uso restringido y establecido en el reglamento de Zonificación, para definirlo mejor, explica el Lic. Mejías Rodríguez *“Esta herramienta contiene una clasificación de las actividades humanas en macro bloques, los cuales va desagregando hasta llegar a actividades específicas, permitiendo así organizar la actividad de lo general a lo específico, tomemos por ejemplo una pulpería, conforme a la cuarta edición de este instrumento se ubica en la clase 4711 “venta al por menor en comercios no especializados con predominio de la venta de alimentos, bebidas o tabaco”, estando en la división 47 de*

“comercio al por menor”, que pertenece a la sección G) de “comercio al por mayor y al por menor” lo permite fácilmente ubicarlo en la zonificación comercial”

Por otra parte, un aspecto sorprendente, es que el distrito de Sarapiquí que pertenece a Alajuela no se encuentra regulada en este plan, lo deja por afuera.

Con el objetivo de una debida consolidación del Plan Regulador Urbano se pretende la revisión y adecuación del Plan de Ordenamiento Territorial, como instrumento que oriente la organización del cantón, su entorno, estructura y sus operaciones estratégicas, de acuerdo con los fines deseables en materia ambiental, social, económica, territorial y administrativa. A modo de ejemplarizar, un plan regulador de cualquier municipio debe estar correlacionado con otras normas conexas o afines para así, dar el debido cumplimiento y una mejor regulación en el cantón que se encuentre, con base en esto, es necesario citar las siguientes normas conexas; la creación de un Reglamento de Construcciones Cantonal para infraestructura pública y privada, en complemento a la Ley de Construcciones Nacional y su Reglamento, que contemple la visión definida de desarrollo del Cantón, en la Municipalidad de Alajuela, actualmente se usa la ley de Construcciones n°833 promulgada el 2 de noviembre de 1949 y su reglamento emitido por el INVU (Publicado en el Alcance N° 62 La Gaceta N° 54 del 22 de marzo del 2018), de igual manera la creación de un Reglamento para el control cantonal de fraccionamientos y urbanizaciones, continuando un Reglamento y un Plan de Renovación Urbana, un Plan de Vialidad Cantonal, de igual manera con la Incorporación de los índices de fragilidad ambiental como una capa adicional a la zonificación existente para proteger el recurso hídrico, continuando con la Creación de Comisión Permanente de Revisión y Actualización

del Plan Regulador y que sea alimentada por actores públicos de carácter técnico que a través del Síndico de cada distrito proporcionen periódicamente una retroalimentación permanente a esta Comisión.

Dicho esto, en la Municipalidad de Alajuela se cuenta mayoritariamente con los reglamentos citados anteriormente, es el Concejo Municipal el encargado de plantear la redacción, consulta y publicación de estos reglamentos para una mejor aplicación de las normas urbanísticas que va de lo general a lo específico.

2.1.5.1 Partes en que se conforma el Plan Regulador Urbano del Cantón de Alajuela

A continuación, se realizará un desglose de los capítulos, así como lo más destacado del Plan Regulador Urbano del Cantón de Alajuela (P.R.U). La PRU consta de dos grandes secciones, la primera es el Reglamento de Uso de Suelo y la segunda es el Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte.

I. Reglamento del Uso del Suelo

En el Título I Capítulo I, se tiene el Objetivo General y Objetivos Específicos, Aquí se manifiesta la razón de ser del P.R.U y las propuestas que quieren lograr. Consta del art. 1 al 5.

Con el Título II. Capítulo I, se determina el ámbito de aplicación del Plan Regulador Urbano, que dispone en su articulado 6 la competencia territorial del P.R.U, así como la omisión de regulación respecto al cantón de Sarapiquí.

Según el Capítulo II, se copila la Administración y Aplicación del Plan Regulatorio Urbano, va del artículo 7 al 7.2. y determina cuáles son los órganos encargados del debido acatamiento de las disposiciones del PRU. Estos órganos administrativos son: 1) Junta Coordinadora del Desarrollo Urbano del Cantón de Alajuela (órgano asesor), 2) Dirección de Desarrollo y Control Urbano DIDECU: dependencia que se encarga de la aplicación y actualización del PRU respecto a sus funciones básicas, lo más importante da la autorización de Usos de Suelo, Alineamientos y Visados de Segregación e Inspección Urbana, 3) Planificación Urbano Ambiental: igual se encarga de la actualización del PRU y sus reglamentos, así como de promoción y elaboración de políticas, planes, proyectos de renovación urbana, vialidad, transporte, saneamiento ambiental, paisaje, patrimonio arquitectónico y espacios públicos, 4) Información Urbana: dependencia que recopila recopilación, sistematización e interpretación de la información territorial, gráfica, 5) Departamento Control Constructivo: regularizar los procesos de urbanización previos a la entrada en vigencia del P.R.U, tiene dos Áreas, Permisos Urbanos: autorización de usos de suelo, visado de segregación (Certificado de Uso del Suelo). Emisión de requisitos para el control del desarrollo conforme a las políticas de planificación urbana – ambiental, Inspección Urbana: Vigilancia y control de todos los procesos de construcción y demolición, estado físico de las edificaciones, 6) Comisión INVU y Municipalidad de Alajuela. (INVU –DIDECU): casos en que las normas deban aprobarse conjuntamente por el INVU y la Municipalidad de Alajuela, debe emitirse un dictamen de la Dirección de Urbanismo del INVU y de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad. En caso de interpretación de las normas, será la Comisión INVU –

DIDECU que interpreta la normativa del Reglamento para la decisión final, y con base en lo anterior se tomará un Acuerdo Municipal basado en el dictamen de la Comisión.

Seguido en el capítulo III, se denota la Modificación y Actualización del Plan regulador Urbano y su Variación de los Requisitos, formado por los artículos del 8 al 11. Entre lo más destacable se ve, la modificación del PRU que debe seguirse las disposiciones del art 17 del LPU, cada 4 años revisión y actualización del PRU, las disposiciones emanadas producto de las reuniones deben ser de carácter general y no casuístico.

Luego en el capítulo IV, regula los permisos de construcción y las patentes, consiste en el artículo 12 al 15. Manifiesta el requisito de obtener previamente un Certificado de Uso del Suelo en el que se haga constar el uso permitido en el inmueble que se desea construir, remodelar, ampliar, restaurar y demás, así como alineamientos, frente mínimo, área mínima del lote. Los interesados deben presentarse a la Dirección de Desarrollo y Control Urbano y cumplir con los requisitos y tener permisos de construcciones, excavaciones y estos tendrán una vigencia de 1 año natural desde el momento de su concepción, se puede realizar una solicitud de prórroga antes del vencimiento de este permiso, establece el alineamiento y certificación del uso de suelo aplica también para las patentes.

Tenemos que en el Capítulo V determina las Sanciones y Procedimientos. Consiste solo del artículo 16 que señala quiénes son los sujetos activos ante un acto violatoria de las disposiciones del PRU y sus reglamentos, así como de otras normativas relacionadas con esta materia. El profesional responsable de un proyecto, el propietario del inmueble, representantes legales de una sociedad, o cualquier administrado en general.

En el Capítulo VI, la parte Recursiva: solo consta de un artículo el 17 y determina que ante las resoluciones administrativas de la Municipalidad el administrado cuenta para interponer sus alegatos, los recursos, que regula el Código Municipal (Ley No.7794 del 27 de abril de 1998). **Artículo 162.** (...) *Por parte de los interesados, cabrán los recursos ordinarios de revocatoria y apelación, el extraordinario de revisión y ejercer las acciones jurisdiccionales reguladas por las leyes.* Relacione con el 165 y 166 ibidem.

Mediante el Título III se regula la Clasificación del Suelo del Cantón de Alajuela en capítulo I se constata la clasificación genérica del Suelo que se refieren a los artículos del 18 al 22, aquí se desarrolla los tres tipos genéricos de zonificación: 1) **Suelo Urbanizado** es aquella porción de suelo que se encuentra edificado o que está dotado de infraestructura y servicios, 2) **Suelo Urbanizable**, es aquel que tiene potencial y condiciones para ser urbanizado, y 3) **Suelo no Urbanizable** es aquel cuya urbanización no es posible o no es conveniente por diferentes razones, entre ellas, las ecológicas y paisajísticas o por limitaciones físicas del área aquí solo se permitirá el tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación ecológica, el mejoramiento paisajístico, la protección de la población, la conformación de áreas verdes, mitigación de riesgo por amenaza natural o tecnológica.

En el Capítulo II, se plasma la Naturaleza de los Usos del Suelo; va del articulado 23 al 28, define y determina el tipo de suelo para regular según las actividades desarrolladas en el suelo de Alajuela para que se consoliden o que se eliminen las no permitidas, se clasifica en: 1) Usos Predominantes, Conformes o Permitidos: actividades o usos del suelo acordes con los requisitos y lineamientos del P.R.U. para cada zona y que pueden ser desarrolladas, 2) Usos no permitidos son las actividades o usos del suelo que no

pueden ser llevadas a cabo en un lote o finca, porque no están permitidos por la zonificación establecida por el P.R.U, es importante desarrollar aquí que se refiere al artículo 25 una excepción respecto de este uso de suelo que permite ciertas actividades o construcciones compatibles aunque no cumpla con los requisitos mínimos de frente y superficie de lote, 3) Usos no conforme referidos a los que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los reglamentos del P.R.U., pero que existen de previo a la promulgación de éstos, ejemplo de esto son los inmuebles de valor histórico, arquitectónico, cultural o patrimonial y 4) Usos condicionales que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales, que establezca la Municipalidad o cualquier dependencia o institución gubernamental para lograr la protección de la salud pública, la ciudad y la seguridad de los vecinos del Cantón, aquí se manifiesta otra omisión o inaplicabilidad de la norma ya que aunque define el uso lo dispone según el anexo 3 pero que es inexistente no se encuentra regulado en el PRU.

El Título IV se determina los Requisitos e Incentivos Generales para las edificaciones. Con el capítulo I categoriza las Disposiciones Generales sobre requisitos, Va de la norma 29 a la 35. Es este capítulo se desarrolla lo referente al Alineamiento, Vialidad y Transporte, para cada una de las vías del cantón, el alineamiento se determina cuando se mide desde el centro de vía y se indica desde la línea de propiedad hacia adentro. Otro punto importante saber ciertas consideraciones por tomar en cuenta a la hora de realizar nuevas construcciones que expresamente lo dice la ley, por ejemplo, el Retiro es el espacio que existe o que se crea al separar una estructura de otra o una estructura de los linderos de la propiedad en que se ubica.

Seguido, en el Capítulo II se ve las Disposiciones Generales sobre Incentivos: Consiste en los artículos del 36 al 38 y estos tres artículos hablan de las regulaciones técnicas en la construcción de galerías internas, pórticos y ochavas de los bienes inmuebles.

Mediante el Título V, el Uso del Suelo del Cantón de Alajuela en el Capítulo I esta la Clasificación Funcional de los Usos del Suelo del Cantón de Alajuela. Son los artículos 39 y 40 los cuales define, determina y explica su finalidad respecto del análisis del suelo urbanizado, urbanizable y no urbanizable, son **seis zonas** con los usos predominantes del suelo, cada uno de estos usos se subdividan en subzonas, a) Zona de Protección (ZPO): terrenos de vocación forestal con geo actitud baja y muy baja para el desarrollo urbano, de pendientes irregulares, se encuentran las áreas de nacientes y las zonas de flujo de las mismas, son protegidas fin de lograr en el futuro un hábitat confortable para los habitantes de Alajuela, elevando con ello la calidad de vida b) Zona Agropecuaria (ZAP): dedicados a las actividades agrícolas y pecuarias y que se pretenden conservar para dichos usos, así como suelos detectados de vocación agropecuaria. Es de suma importancia la conservación y consolidación de estos terrenos en la actividad agropecuaria por su economía, c) Zona Verde (ZV) áreas destinadas a la recreación pasiva y activa de la población: parques regionales y comprenden los corredores verdes y ecológicos y otras zonas verdes que se preservarán como pulmones, áreas recreativas y polideportivos y de interés histórico, d) Zona Urbana (ZU) destinados para el asentamientos de todas las actividades urbanas como la residencial, comercial, de servicios privados e institucionales y comunales, industrial, turística, de transporte y otras afines al proceso urbanístico. Se localiza en las áreas que presentan una geoactitud alta para el desarrollo urbano, e) Zona de Corredores Turísticos y

Comerciales y de Proyectos Especiales (ZCO) destinados para el asentamiento de actividades urbanas y específicas en turismo, comercio y proyectos especiales, todas ellas bajo el precepto de baja cobertura y densidad, f) Zona Semiurbana (ZSU) ocupada por la actividad agropecuaria, actividad en retroceso, pero a la vez esta zona presenta desarrollo urbano, por su topografía, la cercanía a los centros de población y la próxima apertura de la autopista a Caldera. Se conservar la actividad agropecuaria, permitiendo el uso mixto con otro de tipo de actividades, tales como las turísticas, institucionales, deportivas y residenciales de muy baja densidad.

En el Capítulo II, está la Organización del Suelo del Cantón de Alajuela. Establece en su artículo 41 la finalidad de la Planificación Urbana para formular planes locales, distritales y proyectos específicos.

Con el título VI, la Zona de Protección (ZPO) en el capítulo I, está conformado por el artículo 42 al 50 y se establece aspectos generales, los lineamientos en los cuales se rige la zona de protección ZPO, divisiones en subzonas y los usos permitidos.

En el título VII, la Zona Agropecuaria (ZAP) capítulo I está establecido a partir del artículo 51 al 55 y de igual manera establece los aspectos generales, usos permitidos, lineamientos de la zona agropecuaria ZAP.

Con el título VIII Zona Verde (ZV) capítulo I, conformado por los artículos 56 al 60 de igual manera establece los mismos aspectos planteados respecto de la zona verde.

Seguidamente con el título IX la Zona Urbana (ZU) en el capítulo I, consiste en el artículo 61 y se refiere a los aspectos generales de la zona urbana, así como sus subzonas.

Vemos el título X la Subzona Residencial, Capítulo I los enumerados a partir de los artículos 62 al 70, y referente a los lineamientos de esta zona urbana tipo subzona residencial.

De igual manera, el título XI esta la Subzona Residencial Alta Densidad (ZRAD), capítulo I, son los artículos 71 y 72 explican los usos permitidos y aspectos generales de esta subzona.

Igualmente, el título XII se ubica la Subzona Residencial Media Densidad (ZRMD), Capítulo I, consisten en los artículos 73 y 74, usos y aspectos generales de esta subzona.

Con Título XIII la Subzona Residencial Baja Densidad (ZRBD), capítulo I conformado por los artículos 75 al 77 establecen los requisitos, usos y aspectos generales de esta subzona.

Mediante el título XIV la Subzona Servicios Mixtos (SZSM), capítulo I, regulado por los artículos del 78 al 82, que establece los tipos de servicios mixtos, así como sus usos en el capítulo II los Servicios Mixtos Centro Urbano Municipal formado por los artículos 83 al 87 establecen los usos permitidos y requisitos en esta subzona, el Capítulo III encontramos los Servicios Mixtos Centro Urbano Especial, enumerados del 88 al 92, lineamientos de los usos permitidos y requisitos de esta subzona. Por otra parte el capítulo IV los Servicios Mixtos Centro Urbanos Distritales, va del 93 al 97 y determina los usos permitidos y requisitos de estos servicios establecidos en los distritos, con capítulo V los Servicios Mixtos Centros Urbanos de Barrios, va del 98 al 102 y establece los usos permitidos y requisitos de los servicios permitidos para una mejor dotación y distribución a nivel cantonal, en el Capítulo VI los Servicios Mixtos Corredores Urbanos Municipales,

que va del artículo 103 al 107, de igual manera establece los mismos lineamientos, haciendo una circunscripción territorial que va de Alajuela al Barrio San José y por lo largo de Río Segundo con el capítulo VII los Servicios Mixtos Corredores Urbanos Distritales formado por los artículos 108 al 113 y establece los tipos de usos permitidos, requisitos y lineamientos. Su circunscripción territorial va de Alajuela al Coyol, propiamente en el sector del poblado el Coyol. El otro corredor es el localizado en la carretera, Alajuela – Santa Bárbara, en el distrito de Desamparados.

Entre tanto, con el título XV se regula la Subzona Mixta Comercial Residencial (SZMCR), en el capítulo I, formado por las normas del 114 al 118, establece la combinación de usos comerciales debidamente permitidos con el uso residencial, solo en el casco central de Alajuela.

Así, en el Título XVI la Subzona Institucional y Comunal (SZICO) Capítulo I, **este** tipo de subzona son los servicios Institucionales y Comunales, son todos los servicios del gobierno como los educativos, de salud, seguridad, telecomunicaciones, así como salas comunales, bibliotecas, módulos culturales y otros. Van del artículo 119 al 125, de igual manera establece los usos permitidos en esta subzona. Capítulo II, la Subzona de Control Especial, Centro Universitario, (CECU) Es un área destinada en los alrededores del INCAE y de la Estación Experimental Fabio Baudrit en el sector de la Garita, para ser utilizada como el Centro Universitario de Alajuela, tal y como se indica en el plano de Zonificación del Uso del Suelo. Conformado por el artículo 126 y 127, en el capítulo III la Subzona De Control Especial De Protección Del Aeropuerto (ZPAE). Comprende el área

afectada por la Reglamentación del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría. En el artículo 128 se ve plasmado este reglamento.

Con el título XVII la Subzona Industrial (SZSI). Capítulo I. En este capítulo se plasma una modificación realizada en el PRU al plan regulador del GAM respecto a esta subzona. Va del artículo 129 al 135 y establecen los usos permitidos, aspectos generales, lineamientos y demás aspectos relevantes.

Mediante el título XVIII regula la Subzona de Transporte y Estacionamiento. (SZTE). Capítulo I, esta subzona está reservada y utilizada en áreas destinadas para terminales y paradas de buses, así como de estacionamientos con el fin de ordenar el tráfico en el cantón, principalmente en el casco central. Sus lineamientos van del artículo 136 al 139.

En el título XIX la Subzona de Almacenamiento y Talleres (SZAT). Capítulo I, esta subzona está destinada a reservar y establecer áreas específicas para el almacenamiento la ubicación de todo tipo de talleres en el cantón. Estas zonas se ubican principalmente en el sector sur del casco central, los lineamientos, requisitos de suelos, usos permitidos los podemos encontrar a partir de los artículos 140 al 143.

Seguidamente el Título XX está la Zona de corredores turísticos, comerciales y de Proyectos Especiales (ZCO), capítulo I conformado por los artículos 144 al 148, consolida la tendencia del establecimiento de corredores turísticos, comerciales y de proyectos especiales en el Cantón de Alajuela, con base en proyectos de baja cobertura y densidad. Estos corredores se ubican en la Garita, en la vía que va del Barrio San José a Atenas, el

que sale de Fraijanes, al volcán Poás y el localizado Carrizal y Vara Blanca, tal y como se indica en el plano de Zonificación del Uso del Suelo, de igual manera encontramos los lineamientos, requisitos de suelos, usos permitidos en esta zona regulada.

Así mismo, el título XXI, la Zona Semiurbana, encontramos los articulados 149 al 153, y alterna los usos urbanos con usos agropecuarios, así como la cría y desarrollo de animales; esta zona tiene potencial para el desarrollo urbano, máxime en el futuro próximo, con la apertura de la autopista a Caldera. Tenemos los lineamientos, requisitos de suelos, usos permitidos para esta determinada zona.

Al título XXII regula las Normas Complementarias de Construcción. En este título se plasman 15 normas distribuidas en 4 capítulos que complementan el Reglamento de Construcciones decreto ley n° 833 vigente en el nivel nacional. En el Capítulo I, la Demolición de Edificios y Obras en general en Zonas de Control Especial. Conformado por los artículos 154 al 159 y se regula lo referente a permisos, requisitos, procedimientos, denegaciones en cuanto a demoliciones en estructuras de valor patrimonio y arquitectónico existente en las Zonas de Control Especial, aquí se hace énfasis con el artículo 154 relacionarlo con el 197 ya que en este último se determina cuál es el departamento competente para interponer trámites relacionados con este procedimiento son los departamentos o direcciones de Urbanismo, Catastro, Control Constructivo y de Gestión Ambiental.

En el capítulo II la Calidad de la Construcción y del Diseño. Conformado por los artículos 160 al 164 y se refieren a ciertos requisitos por tomar en cuenta a la hora de edificar edificios, por ejemplo, en cuanto a acabados deben ser de la misma manera para

tener un conjunto visual, más si es una edificación en la ciudad, donde las fachadas laterales ciegas y en colindancia, las fachadas posteriores, así como los techos y azoteas, lo mismo ocurre en remodelaciones y restauraciones se debe tomar en cuenta el estilo de los demás edificios.

El capítulo III es respecto al Carácter Histórico. Regulado por los artículos 165 y 166, de igual manera se explica ciertas características a tomar en cuenta cuando se pretende edificar un nuevo edificio o se remodele o restaure se debe respetar los edificios colindantes que tenga un estilo histórico, (como colonial, neocolonial, victoriano, neoclásico, art nouveau, art deco, primer moderno).

Con el capítulo IV vemos Otros Aspectos Urbanos. Se refiere a dos aspectos plasmados en los artículos 167 y 168. Siendo:

1-. Cortinas de Acero. Para protección de las fachadas en establecimientos comerciales deberán prever los mecanismos que permitan la visibilidad hacia el interior, entre una altura de 90 y 210 centímetros, sobre el nivel de acera para el control de la seguridad interna o permitir la visibilidad, al menos en un ochenta por ciento. Para su instalación, en todo caso se debe contar con el visto bueno de la Municipalidad.

2-. Limpieza. Todo edificio deberá disponer de un grifo acoplado al sistema de la cañería de fácil acceso para conectar una manguera y lavar las fachadas y aceras. Asimismo, destinará un sitio protegido para dejar el depósito de basura mientras pasa el camión recolector, sin estorbar el paso de los peatones, cumplir con el Reglamento de Manejo de Basuras del Ministerio de Salud y la Ley Orgánica del Ambiente.

Mediante el título XXIII el Patrimonio Histórico y Cultural y Ambiental. Conformados por los artículos 169 al 174 y establece una imposibilidad en el caso de, demolición, ampliación y restauración en edificaciones de carácter patrimonio histórico, cultural y ambiental, es el ente rector de vigilancia por el cumplimiento de estas disposiciones la Municipalidad de Alajuela.

Así mismo, el título XXIV habla sobre las Disposiciones Especiales. Capítulo I. sobre los Aspectos Generales. Es el último capítulo y el más largo conformado a partir del artículo 175 al 200. Se regula diferentes aspectos que en anteriores títulos se dejaron por fuera entonces se integran en este título y se pretende que no haya ambigüedades o lagunas jurídicas. Se destacan las más importantes.

-En urbanizaciones existentes (se otorga permiso para construir), que cuentan con los respectivos permisos y que no se encuentren estipuladas en la presente Zonificación de este Plan Regulador, conservarán el uso otorgado y todos los demás aspectos aprobados.

-No se permite por ningún motivo la construcción en terrenos de más del 30% de pendiente, áreas inundables, deslizables, fallas geológicas principales, acuíferos, nacientes y sus áreas de protección, zonas boscosas, área de protección de ríos y quebradas o que presenten otros tipos de riesgo.

-La Municipalidad creará comités con la finalidad de promover un foro permanente de promoción y discusión de los alcances del Plan y de la problemática urbana en general.

- Se podrán crear hitos urbanos en propiedades privadas y públicas, siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la Municipalidad y el apoyo del comité del centro urbano respectivo.
- La Municipalidad de Alajuela, instituciones estatales y comunales deben comprar los terrenos destinados a parques, áreas verdes, zonas institucionales y comunales, lo cual deberán promover y negociar con los propietarios de los terrenos su adquisición, aspecto de vital importancia para el futuro desarrollo del cantón. La ley otorga un año para la adquisición de los lotes mencionados, de no poder adquirir los terrenos el uso permitido en los mismos será el uso colindante asignado en este Plan, previo visto bueno de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU.
- Se permitirán las servidumbres urbanas en las Subzona de servicios mixtos comerciales, mixtos comerciales-residenciales y corredores urbanos municipales y distritales, siempre y cuando se reserve un área comunal de acuerdo con lo establecido en la ley de Planificación Urbana, al conformar unidades vecinales. Las servidumbres no excederán los 60 metros lineales de longitud y las 6 unidades habitacionales por servidumbre.
- Toda segregación mayor de 2.500 m², en cualquier área urbana, debe ceder el 10 %, para los usos comunales y de zonas verdes, como mínimo del área a segregar.
- Las urbanizaciones y proyectos consolidados que al poner en vigencia este Plan, que no se encuentren a derecho, preservarán el uso actual y serán sujetas a un análisis por parte del Municipio con el fin de regularizarlos.

- Las construcciones permitidas en terrenos afectados por fallas geológicas, deben cumplir todo lo estipulado en el Código Sísmico y las recomendaciones del Código de Cimentación, y no deben exceder los dos pisos de altura. Se debe también contar con el visto bueno de la Comisión de Emergencia.
- Por ningún motivo se autorizarán segregaciones de lotes en proyectos urbanísticos ya aprobados.
- En todos los proyectos habitacionales en el diseño de sitio se debe indicar las densidades y el uso unifamiliar y multifamiliar, la finalidad de esto es el determinar el pago mensual de la actividad de gestión integral de residuos sólidos,
- Las fincas que se ubican en dos zonas del uso de suelo diferentes, el uso se puede extender en 200 metros, para cualesquiera de los dos usos que afecten dichos terrenos.
- Las servidumbres urbanas o accesos a desarrollos comerciales y residenciales se permitirán en las zonas de servicios mixtos y zona residencial de alta densidad únicamente. Las servidumbres agrícolas solo se permitirán en la zona agropecuaria.
- En el área regulada por el presente Plan Regulador, solo se permitirá la segregación de la modalidad de parcela mínima productiva, en la Zona Agropecuaria y la Zona Semiurbana, en lotes mínimo de 7.000 M² y con servidumbres de 10 metros como mínimo de ancho,
- Se deroga el Reglamento de Zonificación GAM Noroeste y toda la normativa que se oponga o contradiga estos Reglamentos, con excepción del Reglamento Interno de Hacienda Los Reyes.

II. Reglamento de Espacios Públicos Vialidad y Transporte

Cuerpo normativo conformado por 8 títulos y 51 artículos y versa en diferentes temas respecto de la determinación de vías de transporte, a la circulación de transporte por estas vías y lineamientos respecto de estos temas, donde la Municipalidad es el ente rector y fiscalizador.

El deslinde de las Competencias en el Cantón de Alajuela son los caminos públicos que según su función se clasificarán en **Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal**. La primera le corresponde determinarla vía decreto el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT) con la Municipalidad del Cantón de Alajuela y la segunda su competencia al uso racional le corresponde a la Municipalidad.

Con el título I. Capítulo I. se determina los Objetivos, son los siguientes: a) Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, establecidos en el Plan Regulador Urbano, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón, b) Integrar las diferentes partes del sistema en forma eficiente y compatibilizar los intereses de todos sus usuarios: peatones, transporte público, transporte privado, c) Jerarquizar las vías para coadyuvar a tal eficiencia respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

Seguidamente en el título I, la Reglamentación General del Cantón. Capítulo I, las Vías Primarias, son aquellas que interconectan las principales carreteras nacionales dentro del Gran Área Metropolitana y sirven de enlace dentro del cantón, principalmente entre los centros urbanos del Municipio, aeropuerto, zonas industriales y corredor turístico, Constituirán las vías de más alta velocidad urbana: entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, además se establece el diseño de construcción de estas carreteras.

Por otra parte, el capítulo II las Vías Secundarias, son aquellas que sirven de enlace entre los principales centros urbanos del cantón, no servidos por las vías primarias, Estas carreteras tendrán velocidades de diseño que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora.

Así mismo, el capítulo III están las Vías Terciarias, son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de distritos), En estas vías la velocidad de diseño oscilará entre treinta y cuarenta kilómetros por hora.

De igual manera el capítulo IV regula las Vías Locales, son aquellas vías que sirven para canalizar el tránsito entre las diferentes actividades urbanas y son las que definen la estructura vial de los centros urbanos, con velocidades de diseño que oscilarán entre treinta y cuarenta kilómetros por hora,

En el título III, capítulo I norman las Vías Peatonales como aquellas que servirán exclusiva o preferiblemente para canalizar los flujos peatonales, Estas vías, según su ubicación y la magnitud de los flujos peatonales, deben dar la posibilidad de realizar recorridos peatonales a cubierto y contar con el correspondiente mobiliario urbano.

En el Título IV esta regulados los Estacionamientos. Capítulo I, así como los Tipos de Estacionamientos:

- a) Estacionamientos Públicos. Son los que están abiertos para cualquier conductor. Para su funcionamiento es necesaria la patente municipal.

- b) Estacionamientos Privados. Son los de uso exclusivo por parte de ciertos establecimientos o instituciones, para sus clientes o empleados
- c) Parqueos. Son los estacionamientos públicos o privados abiertos, sin techar.
- d) Garajes. Son estacionamientos públicos o privados cerrados y cubiertos.

En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de quince metros.

En el caso de remodelación, o cambio de jardines a estacionamientos se deberá solicitar el permiso municipal de construcción correspondiente, presentando un croquis anotado, con la ubicación exacta y firmado por un profesional responsable. En ninguna circunstancia se permite el uso de los espacios de acera para estacionamiento.

De igual manera el título V. Capítulo I, regula lo referente a las Terminales de Transporte Público, su Finalidad es Descongestionar la parte central de Alajuela de la presencia de autobuses y sus paradas, al brindar con ello, más realce al tránsito peatonal lugares de recreo y a la actividad comercial y de servicios comunales e institucionales que ahí se prestan, en un ambiente más sano y de mayor seguridad al peatón.

Mientras el proyecto del Plan Regulador no sea materializado, todo seguirá funcionando como hasta la fecha, y serán las autoridades del MOPT Y LA MUNICIPALIDAD, quienes continuarán dictando las directrices sobre el transporte urbano remunerado de personas. Pudiéndose utilizar temporalmente el estudio de vialidad y transporte, elaborado por la Municipalidad de Alajuela.

Así mismo, el capítulo II, Explica y determina cuáles son los tipos de terminales y sus características en cuanto a la ruta dentro de la provincia de Alajuela. Las terminales son: urbanas, interdistritales, locales, regionales, ferroviaria.

Con el título VI, capítulo I, regula la Ocupación y Embellecimiento de las Vías Públicas. Son propiedad pública los terrenos ocupados por carreteras y caminos públicos. La carga de la prueba es para la persona que alegue que cierto terreno no es demanial y si es particular

De igual manera el capítulo II normatiza las Obras en el Espacio Público determina que todo solar no ocupado, que linde con vía pública, se cercará con malla tipo ciclón, malla vegetal, alambre liso o similar, Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir las existentes frente a sus predios, con los materiales que indique la Municipalidad, en el permiso respectivo debe indicarse, las rampas para discapacitados, gradas de espacios públicos barreras de seguridad, vallas y verjas.

Mediante el capítulo III identifica los Elementos Salientes. Que se refieren a todo elemento estructural arquitectónico, de sombra, o de publicidad, debe estar situado a altura mínima de tres metros (3m.), no podrán sobresalir de la línea de construcción oficial. Establecen ciertas regulaciones que deben cumplir toda persona que quiera construir y que debe no obstaculizar las vías del cantón.

Se indica en el Título VII, la Vialidad Existente como las calles existentes que no forman parte de la vialidad oficial del Plan Regulador, marcada en el plano de la Vialidad, deben ser sometidas a un análisis por parte de la Municipalidad, la cual definirá la condición de dichas vías. En el Título VIII regula la Publicidad Exterior, que consiste en los rótulos en el área regulada por el presente Plan se reglamentarán por el reglamento de Publicidad aprobado de la Municipalidad de Alajuela.

Finalmente, se explicará en la siguiente sección, en qué consiste el uso de suelo, su importancia en la Planificación Urbana, así como su regulación en distintas normas conexas, además de la necesidad de solicitar un certificado de uso de suelo, así como de su beneficio de obtenerlo.

2.2. Zonificación y Uso de Suelo

De manera general la Ley de Planificación Urbana (LPU) define que la zonificación es la división de una circunscripción territorial en zona de uso para efecto de su desarrollo racional.

Esta técnica urbanística impone restricciones a la utilización en cuanto al destino de terreno (residencial, comercial. Industrial) y en cuanto a la densidad que se refiere a la altura mínima de las construcciones, a la superficie mínima de los lotes, al porcentaje de ocupación máxima por edificios o estructuras, de igual manera se puede establecer la obligatoriedad de no construir en zonas libres (patios, ante jardines, retiros laterales) plasmado en los artículos a partir del 24 al 31 de la LPU.

De otra manera se explica en el escrito denominado (Reflexiones Urbanísticas: El Uso de Suelo y la Resolución Municipal de Ubicación para el Control Edificio y Actividades. El uso de Instrumentos Técnicos para el Control Urbanístico), que la regulación en cuanto al uso de la tierra como factor productivo, a través de la imposición de límites y limitaciones sobre la propiedad privada, todo como parte de la denominada funcionalidad social de la propiedad que ha demarcado nuestra Sala Constitucional en su

jurisprudencia como un deber de soportar las cargas urbanísticas sin remuneración alguna.

Al respecto, mediante voto 6524 del año 2008 expuso:

En definitiva, se trata, entonces, de limitaciones de interés social, impuestas para lograr un disfrute óptimo y armónico del derecho de propiedad de todos los habitantes del Área Metropolitana, y que, en tesis de principio, no son de carácter expropiatorio, por cuanto no vulneran el contenido mínimo de ese derecho, definido como la facultad de disfrutar y usar el bien para provecho personal, en el caso de la propiedad privada, o para utilidad social, en el caso de la propiedad pública

En otro criterio jurisprudencial se expresa acerca de la zonificación en el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III Resolución n° 00047-2013 del 8 de febrero del 2013

*“(…) **Zonificación:** mediante el cual se establecen normas para el uso del territorio, debiéndose recordar que se trata de un concepto básico del urbanismo, consistente en reservar determinadas zonas de un territorio para necesidades o funciones concretas; y abarca desde la creación de zonas industriales hasta la fijación de zonas residenciales, político-administrativas, zonas deportivas, zonas verdes, de protección especial ambiental y otras, Es el primero, y tal vez más importante reglamento que debe acompañar a todo plan urbanístico, de conformidad con el artículo 21 inciso 1) de la Ley de Planificación Urbana, toda vez que, como su nombre lo indica, le corresponde la ordenación y determinación del uso*

del suelo, con vistas a un uso racional de la tierra y para asegurar condiciones y calidades ambientales de vida satisfactoria, con lo cual, condiciona el uso de la propiedad inmobiliaria, mediante la delimitación de áreas, según la categorización adoptada. , a partir de esta regulación se establece la definición exacta de los usos posibles (permitidos) en cada zona, con la consecuente incidencia en el derecho de la propiedad; al condicionar dónde se puede y se debe residir, dónde se puede comerciar, dónde se han de prestar los servicios, dónde se ha de poder hacer la industria, y dónde se ha de poder recrear y entretener; lo cual nos lleva a considerar la seriedad con que debe ser formulada, que requiere, no sólo criterios de oportunidad y conveniencia, sino sobre todo técnicos y objetivos. Queda claro que el contenido del estatuto del suelo determina el ámbito del dominio y condiciona su ejercicio, diversificándose en situaciones favorecedoras de la iniciativa privada, y, asimismo, establece vinculaciones que restringen su ejercicio (...)”

En detalle el artículo 24 del LPU determina que el reglamento de Zonificación regulará:

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.

Así también se recalca en la Resolución no 00287-2015 del mismo Tribunal Contencioso Administrativo Sección III del 12 de junio del 2015, que dispone:

“La Ley de Planificación Urbana, articular 21, establece los reglamentos que integran los planes reguladores, que corresponden al de Zonificación, Fraccionamiento y Urbanización, el de Renovación Urbana y el Mapa Oficial. Para los efectos de interés de esta causa, debe indicarse que el Reglamento de Zonificación establece las normas para el uso del territorio, consistente en reservar determinadas zonas para necesidades o funciones concretas; y abarca desde la creación de zonas industriales hasta la fijación de zonas residenciales, político-administrativas, zonas

*deportivas, zonas verdes, de protección especial ambiental y otras. Estas normas son vinculantes e imponen el sometimiento que deben los administrados por ser de orden público, pues éstas integran el contenido del derecho de propiedad, en tanto establecen el ámbito autorizado o legítimo de su ejercicio, al contener algunas de las limitaciones autorizadas por el artículo 45 constitucional, bajo el entendido de que no se produce un despojo de la propiedad privada ni la privación del atributo primario del dominio. Asimismo, el artículo 24 de la Ley de Planificación Urbana, dispone que en los reglamentos de zonificación se debe incluir la determinación de los usos de la tierra, lo relativo a la localización, altura y área de construcción de las edificaciones; la superficie y dimensiones de los lotes, lo cual tiene directa incidencia en la determinación de la densidad de la tierra; el tamaño de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y cobertura del lote por edificios y estructuras; entre otros. El artículo 28 de la misma Ley, señala que el aprovechamiento de la tierra **requiere del certificado de uso** a efectos de establecer su compatibilidad con la regulación urbanística:*

"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."

Es imperativo señalar que la zonificación es una limitación a la propiedad privada por ende está íntimamente relacionada, por otra parte, el carácter estatutario de la propiedad urbana tiene dos vertientes definidas: los suelos y las edificaciones no podrán dedicarse a un uso no previsto y reconoce el derecho indiscutible de los propietarios del suelo a dedicarlos al uso establecido por el planeamiento urbano art 24 incisos a) y g) de la Ley de Planificación Urbana (Legislativa, Ley de Planificación Urbana número 4240, 1968). Los reglamentos relativos a construcción o edificación asimilan el otorgamiento al permiso de construcción a una concesión administrativa, tal permiso viene a constituir una autorización al ejercicio del ius edificandi analizado por el Tribunal de Casación en Italia primera caso n° 1180 (El ius edificandi, 1967) como el que determina el derecho de edificar no es una facultad implícita al derecho de propiedad, si no que ha de adquirirse mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en otros términos el derecho de propiedad no es ya un derecho absoluto sino que lleva incorporado por el ius edificandi.

La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su Voto 866 de las nueve horas cincuenta y cinco minutos del 11 de julio de 2013 aborda el tema del uso de suelo y lo ha definido afirmando:

“Con el fin de resolver el reclamo planteado, conviene tener en cuenta que, al amparo de los preceptos 21 (derecho a la salud), 45 (limitaciones a la propiedad por razones de interés público), 50 (derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado), 69 (exigencia constitucional a la explotación racional de la tierra) y 89 (protección de las bellezas naturales), todos de la Constitución Política, se instituye el ordenamiento territorial y –concretamente– el urbanístico, como un conjunto de disposiciones tendentes a garantizar tales derechos fundamentales y, con ello, la calidad de vida de los habitantes, según lo reconoce expresamente el numeral 28 de la Ley Orgánica del Ambiente. Acorde con ese objetivo, el cardinal 28 de la Ley de Planificación Urbana (en lo sucesivo LPU) prohíbe “aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación implantada”. Para asegurar que dicho precepto se cumpla, esa misma norma instituyó el denominado “certificado de uso de suelo”, como un “certificado municipal que acredite la conformidad de uso a los requerimientos de la zonificación”. Por esa razón, cuando un munícipe requiera de una licencia municipal (por ejemplo para construcción, fraccionamiento o patente para una actividad comercial o industrial), el respectivo Ayuntamiento debe constatar, previamente, que la actividad a realizar sea compatible con las zonas de uso estipuladas en la planificación urbana aplicable en el cantón. Sobre el particular, esta Sala ha indicado: “[...] El certificado de uso de suelo consiste en el instrumento donde consta a

qué usos puede destinarse un terreno, sea, lo que acredita, -con carácter declarativo-, es la utilización que se le puede dar según las regulaciones vigentes. De ahí, puede suceder que lo plasmado en él no sea lo que interese al administrado, puesto que, el que le pretendía dar, podría no resultar conforme con el plan regulador. Según lo hizo patente el Ad quem, la Sala Constitucional ha expresado que dicho certificado, aunque de naturaleza declarativa, se erige en un acto fundamental, en razón de que su contenido y función es hacer constar estados fácticos o legales que posibilitan la toma de resoluciones que crean, modifican o extinguen situaciones jurídicas, como son los permisos de construcción o patentes, para cuyos otorgamientos se requiere de dicho documento, como medio para verificar que, lo solicitado se conforma con la utilización aprobada en el correspondiente plan regulador.” (Sentencia no. 798-F-S1-2012 de las 9 horas 45 minutos del 4 de julio de 2012). Valga acotar que el ordinal 28 de la LPU, también prevé los denominados “certificados de uso no conforme”, que son aquellos mediante los cuales se hace constar un uso contrario, pero que se encontraba consolidado de previo a que se implantara la respectiva zonificación.”

Con lo anterior, en tesis de principio, el certificado de uso de suelo no se diferencia de otros actos administrativos certificadores que no constituyen actos declarativos de derecho, sino simplemente hacen constar con rango de fe pública, determinada situación jurídica, en este

caso, la conformidad de lo peticionado con la zonificación vigente, tal y como lo afirma la Jerarquía Impropia Municipal resolución 244-2013 del 2 de junio del 2013 al expresar:

“(...) Es conteste con esa afirmación y reconoce el papel preponderante de las Municipalidades para aprobar y poner en marcha planes reguladores, con el fin de ordenar el desarrollo urbano de cada Cantón (...) las Municipalidad determina a través de su propio reglamento de zonificación, cuáles son los usos que es posible dar a los terrenos que comprenden su territorio, y cuáles no, (...) La ley de Planificación Urbana, a esos efectos, establece la figura del "certificado de uso de suelo", sin cuya obtención no es posible continuar con los trámites para edificar o desarrollar un bien, o en su caso, para llevar a cabo actividades lucrativas en el lugar (...) “

En la Resolución 159 de las dieciocho horas del dieciocho de abril de dos mil trece, emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III explica los alcances de la certificación del uso de suelo, por cuanto:

“De tal suerte, que por medio de la certificación de uso del suelo no se decide cuál es el uso permitido, en tanto éste ya ha sido previamente determinado en el reglamento de zonificación, que integra el plan regulador local; de manera que simplemente se acredita cuál es el uso debido según lo establecido reglamentariamente, además de hacer constar si el uso que se le está dando a un determinado terreno es o no conforme con dicha reglamentación, con lo cual, es un acto meramente

declarativo, sin crear, modificar o extinguir ninguna situación jurídica, como sí ocurre con los actos administrativos constitutivos”

Se concluye que el derecho nace de la base sobre la cual se certifica, es decir, de la consignación de la realidad fáctica – normativa aplicable al caso concreto y no de la emisión del acto certificador.

A modo de finalizar, para el legislador Jinesta Lobo (Lobo, 2002) la planificación para que sea eficaz, tiene que ser además de vinculante, democrática, racional, previsora, universal y tender a la unidad y la continuidad. A continuación, analizaremos las normas ordenatorias respecto de la regulación del uso de suelo.

2.2.1 Regulaciones del Uso de Suelo

Se plasma la normativa referente y conexas mediante el cual se regula el uso de suelo en el Derecho Urbanístico.

En el Código Civil ley No.3 de 28 de septiembre de 1887 se recoge las primeras regulaciones del suelo en los artículos 266, 292, 303, 311 al 408, establecen una serie de limitaciones a la propiedad esencialmente por razones de vecindad. Destacan regulaciones mencionadas como numeral 272 referidas a la propiedad, Estas disposiciones son preconstitucionales deben integrarse adecuadamente con el resto del ordenamiento jurídico urbanístico.

Siguiendo con la ley de Construcciones, decreto ley No. 833 de 4 de noviembre de 1949, es la primera ley en reconocer la competencia de los gobiernos locales en la planificación y control de desarrollo urbano, de igual manera es una norma

preconstitucional regula de norma escasa en materia de subsuelo en los artículos 9 y 1, además exige que su aprovechamiento se produzca conforme a las reglas de técnica.

Mediante la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 24 de agosto de 1954 se determina las funciones básicas del INVU en la preparación de proyectos de planes reguladores y reglamentos urbanísticos de desarrollo plasmado en su artículo 5 y potenciada por la LPU. Cabe recalcar el voto de la Sala Constitucional n° 5445-1999 (Recurso de Inconstitucionalidad , 1999) que indica:

“ los artículos 10 incisos 1) y 2, 17 incisos 2) y 18) tampoco son contrarias a la autonomía municipal en cuanto le confiere a la Dirección de Urbanismo las atribuciones para revisar y aprobar los planes reguladores y examinar y visar los planes correspondientes a proyectos de urbanización o de fraccionamiento para tales efectos; previamente a su aprobación por las municipalidades correspondientes, en tanto se entienda que esa tarea debe darse en los términos señalados por el propio artículo 18 impugnado, sea por motivos “legales o técnicos, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional” de conformidad con los lineamientos por el Plan de Desarrollo Urbano.”

Adicionalmente, el decreto ejecutivo n° 25902 MIVAH-MP-MINAE del 12 de febrero de 1997 le impone la fiscalización del Área de control Urbanístico que comprende algunos de los distritos de San José, Alajuela, Heredia y Cartago siempre que el Gobierno Municipal no haya otorgado un Reglamento de Zonificación.

Como su Ley Orgánica lo establece, el INVU es el ente rector en materia de planificación urbana, lo cual significa planificar el desarrollo adecuado de las ciudades, el apropiado uso del suelo, localización de áreas públicas para servicios comunales, proponer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público para satisfacer las necesidades comunales. Tiene un carácter de institución autónoma, dándose los instrumentos para atender la provisión de interés social, así como la planificación física territorial de ciudades primarias, intermedias y otros centros menores en todo el territorio nacional.

Se tiene la Ley Constitutiva del Instituto costarricense de acueductos y Alcantarillados No. 2726 del 14 de Abril de 1962 que le corresponde al ICAA artículo 2 inciso a) Dirigir y vigilar todo lo concerniente para proveer a los habitantes de la república de un servicio de agua potable, recolección y evacuación de aguas negras y residuos industriales líquidos y de aguas pluviales en las áreas urbanas, también tenemos el ibidem 21 que le confiere potestad de aprobar o improbar proyectos de construcción, ampliación o modificación de sistemas de disposiciones de aguas servidas y pluviales, públicos y privado, cuando se involucren la construcción de fraccionamientos, urbanizaciones o lotificaciones y fuentes de abastecimiento. Es imperativo destacar del Tribunal Contencioso Administrativo sección tercera (Recurso de Apelación, 2010) donde analiza la competencia urbanística del ICAA en relación con el servicio de agua,

“(...) La competencia primigenia u originaria en la prestación de los servicios locales, entre los que están incluidos la dotación de agua potable, es de las corporaciones locales según mandato constitucional y

concretamente al tenor de lo dispuesto al artículo 5 de la Ley de Agua Potable N° 1634 del 18/09/1953 que dispone literalmente: “Las municipalidades tendrán a su cargo la plena administración de los sistemas de abastecimiento de aguas potables que estén bajo su competencia” y es el numeral 2 inciso g) de la ley de ICAA número 2726 del 14/03/ 1971 y sus reformas, que se le asigno la competencia para administrar y operar los sistemas de acueductos y alcantarillados de todo el país, pero tratándose de los que están en manos de las municipalidades (...) el artículo 169 de la Constitución Política es terminante al establecer que la administración de los servicios locales en cada cantón estará a cargo del gobierno municipal (...)” (en este sentido se pueden consultar las sentencias números: 2003-1367 de 9:49 del 21/02/2003 y 2009-18311 de 13:44 del 2/12/2009 ambas de la Sala Constitucional.

Mediante la ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de noviembre de 1968, considerada norma marco que establece el iter procedimental para la producción de otras normas urbanísticas, así como de otras normas conexas como es el caso de los reglamentos de zonificación, fraccionamiento, urbanización, mapa oficial, renovación urbana, y de construcciones a cargo de las distintas municipalidades y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), establece la obligación de ajustar el uso a la zonificación implantada en el art. 28 para obtener el visado municipal art. 33, a manera de comentario es de mera importancia comprender que sin un visado municipal no se podría analizar si un terreno cuenta con los lineamientos establecidos en el reglamento de zonificación y por

ende tampoco se podría plasmar si puede tener una modificación esa finca cuestionada en los procesos que estamos analizando.

La LPU encomendó al INVU el dictado de Reglamentos Urbanos en los que están actualmente vigentes, siendo el a) Reglamento para el control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, aprobado por la Junta Directiva del INVU en sesión n°3391 de 13/12/1082, este establece los requisitos en relación con el acceso a la vía pública, lotificación, amanzanamiento, parcelamiento, cesión de áreas para uso público, servidumbres, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras y calzadas. A manera de comentario este reglamento es de rango de ley y es utilizado frecuentemente en la municipalidad de Alajuela en procesos administrativos donde se fundamenta jurídicamente en declarar con lugar y sin lugar los recursos de revocatoria y apelación, y el b) Reglamento de Construcciones aprobado por la Asamblea Extraordinaria de representantes del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR, 16/09/1980, por su parte en este reglamento se plasma todas las regulaciones que localmente se adopten para la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de otras normas aplicables (art 3).

Ultima normativa relevante es el Código Municipal, LEY No. 7794 del 30 de abril de 1998 siendo un cuerpo normativo relativamente reciente que plasma muchas carencias en regulación de la materia urbana. Encomienda a las municipalidades en su numeral 13 inciso o) y 43 la promulgación de normas urbanísticas: planes reguladores y reglamentos conexos.

En síntesis, cada una de la normativa explicada anteriormente es el marco jurídico que parte de los principios para la regulación del uso de suelo y plantea las competencias y limitaciones de la Zonificación en el desarrollo urbanístico. A continuación, se plasmará los órganos estatales que ejercen la gestión urbanística con el objetivo de desarrollar los lineamientos urbanísticos.

2.2.2. Gestión Urbanística

De acuerdo con la LPU, los órganos de gestión urbana más importantes en el nivel nacional, regional y local son: el INVU, el MIDEPLAN, el Poder Ejecutivo y las municipalidades, a los que debe agregarse, por la Ley Orgánica del Ambiente, el MINAE y en su numeral 7, se establece que la Dirección de Urbanismo, adscrita al Departamento de Urbanismo del INVU, es la encargada de, elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para mantenerlo al día e informar sobre su estado de aplicación; promover la coordinación de los proyectos; asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás organismos; ejercer vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las normas; procurar la expansión ordenada; inducir el desarrollo eficiente de las áreas urbanas; y orientar la inversión pública e infraestructura y facilidades comunales.

Para Jurado Fernández (Fernandez J. J., 2009) a partir de las regulaciones de la Ley de Planificación Urbana, en Costa Rica existen tres niveles de planificación: nivel nacional, nivel regional y nivel local. Se trata, en realidad, de tres niveles básicos de planificación que van de lo general a lo más particular o concreto. En el nivel doctrinario, existe una clara distinción teórica y práctica, entre los conceptos de ordenamiento territorial (nivel

nacional- regional) y planificación urbana (nivel local); sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico (LPU y otros), no se refleja dicha distinción.

Según Pujadas y Font por ordenamiento territorial suele entenderse, la expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad. Como se observa, esta perspectiva propia del ordenamiento territorial es integral, ya que conjuga los diversos aspectos en que se expresan el territorio las políticas públicas. Mientras que, de acuerdo con González-Varas, la planificación urbana se centra en la ciudad, es decir, en la regulación del desarrollo de los núcleos poblacionales. En este sentido, el desarrollo urbano es uno de los aspectos que se deben tomar en cuenta por el ordenamiento territorial.

Seguidamente, se dará una explicación de manera muy concisa como es la Planificación Urbana de lo general a lo específico, para así poder dar el abordaje correcto en la aplicación de planes reguladores y como es dotada por el principio de obligatoriedad y legalidad.

Planificación Urbana en el Nivel Nacional

Con respecto de la planificación urbana en el nivel nacional se cuenta con el Plan Nacional de Desarrollo (PND), creado por la Ley de Planificación Nacional (LPN), No. 5525 del 02 de mayo de 1974. Este se genera en el nivel más general de la planificación en Costa Rica, que como su nombre lo indica, son pautas y las líneas estratégicas de acción para promover el desarrollo del país, de manera tal que se cuente con un marco integrador,

capaz de reconocer y atender las cuestiones más urgentes e importantes, para contribuir a un desarrollo sostenido y sostenible.

En palabras de la expresidenta Chinchilla: “El PND constituye un instrumento fundamental para orientar un adecuado proceso de toma de decisiones, una racional asignación de los recursos y una ordenada gestión gubernamental”

El PND tiene su sustento jurídico en un conjunto de normas y reglamentos, los cuales pautan su formulación y evaluación. Destacan, a tal efecto, la LPN que establece que el PND sea elaborado por: (i) el presidente de la República (Poder Ejecutivo); (ii) el Ministerio de Planificación Nacional (MIDEPLAN), como institución responsable de liderar y coordinar el denominado Sistema Nacional de Planificación (SNP), el cual es un conjunto de sujetos que intervienen en la creación del plan. Este SNP se encuentra conformado por las oficinas de planificación de los ministerios, las instituciones descentralizadas, las entidades públicas regionales y locales, y los comités asesores, consultivos e interinstitucionales.

Planificación Urbana a Nivel Regional

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) debe contener la política nacional que dirigirá la acción estatal de los distintos actores, involucrados en el proceso de planificación. Sin embargo, existe un plan específico regional. Con respecto de la planificación urbana en el nivel regional se cuenta con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), creado por la Ley de Planificación Urbana (LPU) de 1968. De acuerdo con la LPN n° 5525, al igual que en la planificación en el nivel nacional, en la planificación en el nivel regional se encuentran involucrados los mismos actores, donde la LPN establece

que el PNDU sea elaborado por: (i) el Poder Ejecutivo y (ii) el MIDEPLAN, a quien le corresponde organizar el país en regiones y subregiones como instancia de coordinación institucional, de acuerdo con principios de economía, geografía, accesos, usos de la tierra, programas de inversión, y de las bases de la comunidad; (iii) y el INVU a través de la Dirección de Urbanismo, al que también le corresponde revisar y aprobar los planes reguladores y sus reglamentos antes de su aprobación por las municipalidades, incluso el INVU tiene como competencia residual la facultad de dictar normas urbanísticas como los reglamentos de los planes reguladores locales (PGR, *Dictamen No. C-064-96*, San José, Costa Rica, 3 mayo de 1996.)

En el artículo 4 de LPU establece que el PNDU es un instrumento de planificación urbana en el nivel nacional de primer orden, el cual debe ser consultado por los distintos Gobiernos locales, esto significa otorgarles audiencia, para que se pronuncien sobre las políticas contenidas en el plan, además en los artículos 62, 63 y 64 de la citada ley de marras, previeron la potestad de crear planes regionales por sectores: tanto entre diversas municipalidades de zonas geográficas –o municipalidades continuas.

El artículo 3 de la LPU y la Sala Constitucional en su sentencia n°4205-1996, han señalado el contenido del PNDU como las políticas de desarrollo que tiendan a cumplir las principales finalidades, requerimientos y recomendaciones, sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas; por lo tanto debe incluir estudios técnicos sobre el factor población con proyecciones de crecimiento en el nivel nacional, regional y urbano; acerca del uso de la tierra, con planes sobre la extensión y formas de aprovechamiento de las porciones requeridas para el desarrollo urbano; sobre el desarrollo industrial, vivienda y

renovación urbana; respecto de los servicios públicos y ubicación en general de los proyectos; y sobre todo, acerca de estudios de proyectos que propicien 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. Todos estos estudios deben girarse bajo el principio de sustento técnico y científico de las decisiones urbanísticas (arts. 16 y 160 LGAP). De esta forma pueden variar dependiendo de los reglamentos de desarrollo urbano correspondientes.

Planificación Urbana en el Nivel Local

Explica la Licda. Karina Castro Leiton, que en Costa Rica el marco jurídico y legal que regula el ordenamiento urbano determina que el Estado puede hacer la planificación regional y nacional en consulta con los municipios y que las municipalidades deben hacer su plan regulador urbano cantonal.

Se han utilizado los términos *plan urbanístico* o *plan regulador*, para hacer referencia a la regulación del suelo en el nivel local. De conformidad con el ordenamiento jurídico costarricense, el instrumento para la planificación urbana es el llamado “plan regulador o plan de ordenamiento territorial local”.

La LPU, en su artículo primero, define como plan regulador, al instrumento de planificación local que precisa 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, construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas. Una demostración exacta es El Proyecto del Plan Regulador del cantón de Alajuela, que fue

creado bajo las rigurosas reglas que establecen tanto el INVU como la LPU, donde más adelante adentraremos sobre este plan regulador. Por el momento es relevante determinar el régimen municipal ya que es la encargada de la regulación urbanística local de cada cantón.

2.2.3 Régimen Municipal: Historia y Actualidad en Costa Rica

2.2.3.1 En la Antigüedad

La figura jurídica del municipio se comienza a gestar con la expansión de Roma. Las ciudades conquistadas, eran sometidas a Roma, pero con cierta autonomía, la ciudad era un ente jurídico autónomo que tenía su propia administración municipal, sin embargo es en la Edad Media, cuando la municipalidad surge como ente jurídico propio con competencias exclusivas, incluyendo la gestión de la ciudad y la actividad urbana, en síntesis durante el constitucionalismo y liberalismo del Siglo XIX y parte del Siglo XX, el derecho de autogobierno y la autonomía fueron consideradas un derecho fundamental proveniente de la libertad de organización y asociación. “Derecho Urbanístico Costarricense” (Morales, 2010)

2.2.3.2. En Costa Rica

En la historia del régimen municipal la autora Villalobos Palma (Palma, 2012) explica que en Costa Rica nuestros municipios tienen sus orígenes en los cabildos establecidos por los españoles durante la colonia, sobre el que recaían importantes responsabilidades en la vida social, política y económica de nuestra austera vida colonial, En la Constitución de 1825, se dispuso que en cada pueblo por pequeño que fuera, debía haber una municipalidad, situación que amenazaba la centralización del Estado y la

concentración del poder, razón por la cual don Braulio Carrillo Colina, en 1841, las elimina, Con la Constitución de 1844 se retoma el criterio de que existiría una municipalidad en cada pueblo, y ya en el año 1847, se establecen las municipalidades únicamente en las cabeceras de departamento.

Es en el año 1876 cuando se estipula que cada cantón debía contar con un municipio, tal y como lo conocemos en la actualidad, En el año 1867 fueron promulgadas las famosas Ordenanzas Municipales, que regulan la organización de estos entes autónomos y que tuvieron vigencia hasta el año 1970 que publica el Código Municipal. En el Código Municipal (Legislativa, 1998) define a la municipalidad como una persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Las define por estatales por tener relación con un grupo de intereses que representan o exponen. El artículo 169 constitucional (Constituyente, 1949) pone a cargo del gobierno municipal los intereses y servicios locales, dejando previsto su rango de ley, además Rodolfo Ramírez Barquero (Barquero, 2017) explica en su tesis que este articulado establece la base normativa para el establecimiento de los entes locales. Se desprende el hecho de que el Estado delega en las municipalidades la responsabilidad de velar por el bienestar y desenvolvimiento efectivo de cada cantón. Lo anterior, es con base en la descentralización territorial del Estado, que refiere a que el ente mayor delega a los entes menores, en este caso las municipalidades, para que ellas se constituyan como instituciones autónomas. Estas instituciones sirven como entes facilitadores, los cuales, de forma directa, atienden a los administrados involucrados en cada zona territorial específica.

Vemos que el artículo 4 del Código Municipal hace una extensa y detallada enumeración de las atribuciones y facultades municipales.

En criterios jurisprudenciales, La Sala Constitucional ha afirmado la autonomía municipal con lo cual se ha dado un respaldo importante referente a las actuaciones emanadas por la Municipalidades. En sentencia n° 6706-93 del 21 de 1993 diciembre la Sala Constitucional indicó

“...la potestad atribuida a los gobiernos locales para planificar el desarrollo urbano dentro de los límites de su territorio, si integra el concepto constitucional de intereses y servicios locales a que hace referencia el art. 169 de la constitución, competencia que fue reconocida por la LPU”.

Finalmente, y modo de adherir información sobre La Municipalidad mediante el cual se llevó a cabo el desarrollo de dicha investigación de grado, se narra una pequeña reseña de la localidad de dicho Municipio.

2.3 Los Procesos de Localización de Derechos y División Material de Fincas.

2.3.1 Procesos de Localización de Derechos.

La localización de un derecho consiste en el procedimiento legal a través del cual, se logra la inscripción como finca independiente mediante el otorgamiento de una escritura pública o ejecutoria expedida por el juez en el Registro Público de la Propiedad Bienes Inmuebles de Costa Rica.

En bienes inmuebles, es una forma de copropiedad en la cual cada titular de ella tiene una participación en el todo y no en un área específica. *“La existencia de los derechos indivisos, se da como consecuencia de la versatilidad del derecho de propiedad, que permite, que una misma cosa, en este caso, un bien inmueble, terreno con o sin edificaciones, pueda pertenecer a dos o más personas, llamados mayormente copropietarios”.*

Alberto Brenes Córdoba explica que en ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho de propiedad respecto de una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más, cuando eso ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto.

Ahora bien, cuando una finca está sometido ante un procedimiento de localización de derechos este se tiene que regir por las disposiciones, que en este caso, la Ley n° 2755 y sus reformas: **Ley de Localización de Derechos Indivisos**, esta ley promulgada el 9 de junio de 1961 y reformada por Ley 2779 del 12 de junio del mismo año, establece el marco legal de este tipo de trámite y de igual manera se debe, además con la normativa del Código Procesal Agrario, ley n° 9609 ya que se analizará fincas de índole agraria y que complementa el Derecho de Fondo, introduciendo además, el derecho material y procedimiento para obtener la inscripción de la localización de un derecho indiviso inmobiliario.

En el artículo 1 de la ley de localización establece el aspecto subjetivo, quien está legitimado para interponer la solicitud de localizar un derecho proindiviso ante instancias jurisdiccionales, texto que dice:

Artículo 1º.- El propietario de uno o más derechos indivisos, ya lo sean en una o en varias fincas inscritas en el Registro Público, que estén localizadas de hecho en el terreno formando un solo lote, y que hayan sido poseídos por el término no menor de un año, en forma quieta, pública, pacífica y como dueño, podrá solicitar su inscripción como finca independiente mediante el otorgamiento de una escritura pública previos los trámites que esta ley establece.

Se presume que el condueño ha poseído por un término no menor de un año en la forma indicada en este artículo, cuando a la fecha de su solicitud haya transcurrido un año o más desde que adquirió el derecho o derechos que trata de localizar. Si no ha transcurrido ese término, deberá probar, ante el Juez que conozca de la información a que se refiere el artículo 2º de esta ley, con la declaración de dos testigos vecinos del cantón donde esté ubicada la respectiva parcela, que ésta ha estado localizada y poseída por no menos de un año, en la forma dicha, por el condueño, y los anteriores dueños del derecho o derechos que se trata de localizar.

Para que la persona quiera localizar su derecho proindiviso debe contar con dos aspectos que la norma citada establece, siendo 1º que este en posesión de la finca por un periodo de un año o más desde que adquirió su derecho (os) y lo quiere localizar y 2º que como dueño esa posesión sea de forma quieta, pública, pacífica.

Así lo reitera el (Dictamen n° c-064-96 , 1996) que lo reafirma; *“Lo que le legitima a solicitar que se autorice a inscribirlo a su nombre, como finca independiente, compareciendo ante Notario, mediante escritura pública, una vez cumplidos los trámites de la Ley 2755/1961. A su favor, tiene la presunción de haber poseído por el plazo y en esas condiciones si a fecha de la solicitud ha transcurrido un año o más desde que adquirió el derecho o derechos a localizar. Caso contrario, deberá probar, con declaración de dos testigos, vecinos del cantón donde se ubica la parcela, que ha estado localizada y la ha poseído, él y/o los anteriores dueños del derecho o derechos, por no menos de un año en la forma indicada (art. 1°).”*

La competencia por materia recae ante “el tribunal de la jurisdicción competente”, según la reforma del Código Procesal Agrario al artículo 2 de la ley de localización de derechos indivisos, dicha norma reformada dice así:

"Artículo 2- Previamente el condueño o condueña deberá presentar una información ante el tribunal de la jurisdicción competente, correspondiente a la situación de la parcela que trate de localizar, donde indicará su deseo de llevar a cabo la localización, la descripción completa de la parcela, su estimación, así como los nombres y apellidos o razón social y domicilio de las personas colindantes, acreedoras hipotecarias, embargantes, anotantes y demás terceras que pudieran resultar directamente perjudicados con la localización"

Entonces se puede analizar que, dependiendo de la naturaleza del bien, puede conocer del asunto un juez civil o un juez agrario y en el caso; cuando el bien pertenezca al Estado o

colinde con una propiedad del Estado o a calle pública el artículo 4 de la ley de marras dispone:

"Artículo 4- Cuando el Estado sea propietario o colindante del derecho a localizar, las diligencias se tramitarán ante el tribunal de la jurisdicción competente, según la naturaleza del inmueble sobre el cual versa dicho derecho, con la intervención de la Procuraduría General de la República.

Se debe relacionar con el artículo 327 del Código Procesal Agrario que explica que conocerá del asunto el juez agrario cuando uno de los sujetos dentro del proceso sea el Estado.

Artículo 327- Inscripción de derechos indivisos (...) Cuando el derecho a localizar corresponda a una finca que colinde con calles o bienes públicos, el proceso deberá tramitarse en esta jurisdicción. En tal caso, se citarán a la Procuraduría General de la República, la municipalidad respectiva o la entidad que corresponda, en calidad de colindantes.

En síntesis, los requisitos legales para obtener la Localización de Derecho Indiviso, que la Ley 2755 exige son los requisitos objetivamente demostrables ante el Juez o el Notario:

a) Demostrar que el derecho forma un solo terreno por medio de un plano catastrado que cumpla con la normativa urbana municipal y nacional, **b)** demostrar por medio del título inscrito o cualquier prueba con fuerza suficiente, que ha poseído por un término no menor de un año, en forma quieta, pública, pacífica y como dueño, esta demostración, puede ser

por medio del mismo documento donde adquiere el derecho o derechos, o bien, mediante la declaración de dos testigo vecinos del cantón respectivo; c) el solicitante deberá aportar el documento certificadorio de la respectiva propiedad inscrita en el Registro Público, con los gravámenes y anotaciones respectivas.

2.3.2 Tramitología de los Procesos de Localización de Derechos

Este tipo de procedimientos son determinados por la doctrina como Actividad no Contenciosa. Lo define la autora José María Manresa y Navarro, "*Los actos de jurisdicción voluntaria son aquellos en que es necesaria o se solicita la intervención del juez sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre las partes conocidas y determinadas*". El autor excluye -como la mayor parte de la doctrina- la posibilidad de contradicción entre las partes en el procedimiento voluntario. Debe aquí aclararse que esto es lo normal en el procedimiento voluntario (que no haya hechos controvertidos). Sin embargo, puede haber oposición tanto dentro como fuera de ese procedimiento, pero en nuestro criterio la oposición dentro del procedimiento debe estar taxativamente contemplada por la ley por tratarse de situaciones excepcionales que salen del concepto tradicional de la actividad judicial no contenciosa.

Mario Aguirre Godoy resalta que "*en la jurisdicción contenciosa el juez procede con conocimiento legítimo, mientras que, en la voluntaria, con conocimiento meramente informativo.*"

Para una mayor comprensión se extrae un voto n° 526-03 de la Sala Constitucional que explica las características de la actividad no contenciosa

"II.- Del estudio pormenorizado de los autos se concluye que la sentencia venida en alzada cuenta con una serie de inexactitudes procesales y de fondo, que producen una evidente violación al derecho constitucional del debido proceso, pues se quebranta el derecho de defensa del promovente al negarle la señora jueza de primera instancia la recepción de una prueba testimonial ofrecida en la etapa procesal oportuna. Veamos, primero que nada, debe tener claro la juzgadora a quo que las diligencias que nos ocupan se ubican dentro de los llamados proceso de "Actividad Judicial No contenciosa", los cuales se caracterizan, entre otras cosas, porque técnicamente no hay controversia, de ahí que no hablamos por ejemplo de "partes" sino de "intervinientes". Incluso no se trata propiamente de un tipo de proceso sino de un "procedimiento", de ahí que no le son aplicables muchos institutos y actos procesales propios de procesos de "Actividad Judicial Contenciosa", como lo es por ejemplo "declarar inevaluación la prueba". En fin, es evidente que en este caso concreto no se han tenido presentes esas y otras importantes diferencias, así como tampoco se ha estudiado con cuidado y atención los autos, lo cual condujo a la jueza a quo a incurrir en ciertos actos procesales sumamente extraños, que conducen necesariamente a la nulidad de la sentencia apelada. Así por ejemplo observamos que en escrito visible a folio 23 la señora María Damaris Hidalgo Vargas, madre del menor J. E., ratifica su contestación anterior en la que indica estar de acuerdo con estas diligencias. No obstante, la señora jueza a quo en resolución posterior,

concretamente de las quince horas cincuenta y cinco minutos del veintiséis de junio del dos mil dos, tiene por establecida una contrademanda interpuesta por la señora Hidalgo Vargas, lo cual como ya se dijo es totalmente alejada de la realidad, pues dicha señora está de acuerdo con que el promovente reconozca al niño J. E. como hijo. Por otra parte, tenemos que, debido a la falta de lectura del escrito inicial, la señora jueza a quo previene al gestionante que previo a abrir a pruebas escoja tres de los testigos de su preferencia, bajo apercibimiento de declarar inevaluabile la prueba. Prevención que resulta absurda, toda vez que en el escrito inicial claramente el recurrente González Solís ofreció tres testigos e incluso dijo los hechos concretos sobre los cuales debían declarar. Aparte de que en este tipo de asuntos no procede la “apertura a pruebas” ni la “inevaluabilidad de las mismas”. Así las cosas, procede anular la sentencia venida en alzada, para que a su vez la señora jueza de primera instancia proceda a corregir las anomalías procesales señaladas, así como a señalar hora y fecha para la recepción de la prueba ofrecida oportunamente por el promovente. ”

Del análisis de la jurisprudencia, se tiene que, por la naturaleza de este proceso, la normativa determina que se puede conocer de estos procedimientos de dos maneras desarrolladas a continuación.

2.3.3 Competencia Judicial y Notarial en los procesos de Localización de Derechos

La información acerca de la parcela a localizar, con sujeción a los requisitos establecidos al efecto Ley 2755, arts. 2° y 3°, ha de presentarla el condueño ante el Juez de la jurisdicción correspondiente, aunque la Ley 7764, artículo 129, faculta con carácter optativo la realización del trámite en sede notarial

Artículo 129.- Competencia material. Los notarios públicos podrán tramitar la liquidación de sociedades mercantiles cuando la disolución haya sido por acuerdo unánime de los socios, sucesiones testamentarias y ab intestato, adopciones, localizaciones de derechos indivisos sobre fincas con plano catastrado, informaciones de perpetua memoria, divisiones de cosas comunes, de forma material o mediante la venta pública, distribución del precio, deslindes y amojonamientos y consignaciones de pago por sumas de dinero. El trámite de esos asuntos ante notario será optativo y solo podrán ser sometidos al conocimiento de esos funcionarios cuando no figuren como interesados menores de edad ni incapaces.

En los términos ahí previstos, inclusive para asuntos pendientes en los Tribunales, así lo confirma la siguiente norma.

Artículo 135: Los asuntos pendientes en los tribunales podrán ser continuados y concluidos por el notario que se escoja, si todos los interesados lo solicitaren así por escrito.

Sin embargo, a pesar de ser un procedimiento no contencioso; el notario perderá dicha facultad cuando se de algunos de los presupuestos de artículo 134 del Código Notarial.

Artículo 134.- Pérdida de la competencia

El notario se abstendrá de continuar tramitando el asunto no contencioso en los siguientes casos:

- a) Cuando algún interesado se lo solicite.*
- b) Por oposición escrita ante la Notaría.*
- c) Cuando surja contención o declinatoria.*
- d) Cuando el tribunal respectivo lo disponga, a solicitud de parte interesada.*

Ante esas situaciones, el notario suspenderá todo trámite y pasará el expediente al tribunal al que le competa conocerlo. Las resoluciones y actuaciones posteriores serán absolutamente nulas. Si el notario persistiere en seguir conociendo del asunto a pesar de la oposición expresa, será juzgado y sancionado por el delito de usurpación de autoridad.

Se extrae del dictamen n° C-88-2015 del 17 de abril del 2015 la Procuraduría de la Republica plasma los aspectos objetivos cuando se está dentro del procedimiento de localizar un derecho proindiviso, en esta Instancia Judicial:

“La Localización de Derechos Indivisos como medio de Desvincularse de la copropiedad: Requisitos y Trámite.

Si bien la localización del derecho indiviso se ha considerado una forma de “dividir la cosa común” (Código Civil, art. 272. Sala Primera de la Corte, sentencia 58/1995; Tribunal Agrario, sentencias 0003/2005 y 1422/2011), en realidad ésta no se reparte entre todos los copropietarios de acuerdo con su cuota ideal. Es más un modo de desligarse de la cotitularidad para el condómino (Sala Primera de la Corte, resoluciones 688/2007 y 1064-C-SI-2011) en quien concurren los presupuestos legales: ser propietario de uno o más derechos indivisos, en una o varias fincas inscritas en el Registro Público; tenerlo localizado de hecho en el terreno, formando un solo lote (aun cuando esté dividido por una calle pública o servidumbre; (Tribunal Agrario, voto 832/2008; Tribunal Primero Civil, voto 123/2008), y haberlo poseído por un plazo no menor de un año, en forma quieta, pública, pacífica y como dueño. Lo que le legitima a solicitar que se autorice a inscribirlo a su nombre, como finca independiente, compareciendo ante Notario, mediante escritura pública, una vez cumplidos los trámites de la Ley 2755. A su favor, tiene la presunción de haber poseído por el plazo y en esas condiciones si a fecha de la solicitud ha transcurrido un año o más desde que adquirió el derecho o derechos a localizar. Caso contrario, deberá probar, con declaración de dos testigos, vecinos del cantón donde se ubica la parcela,

que ha estado localizada y la ha poseído, él y/o los anteriores dueños del derecho o derechos, por no menos de un año en la forma indicada (art. 1°).”

Por último, se debe tomar en cuenta con el plazo de convalidación, siendo la imprescriptibilidad de la acción demanial, esto significa que las inscripciones que se hagan al amparo de la Ley 2755 quedarán convalidadas si transcurren tres años a partir de la inscripción de la localización en el Registro de la Propiedad Inmueble, sin que se presente y anote en esa Oficina demanda para invalidarla. (Sala Primera de la Corte, sentencia 597/2003). El plazo de convalidación será de diez años para los interesados que no hubieren sido notificados personalmente. La advertencia del plazo de convalidación debe hacerse constar en la resolución de fondo, a fin de que el Registro lo transcriba literalmente. Ello con el objeto de garantizar a terceros interesados que no hubiesen sido notificados, la oportunidad de interponer las acciones que estimen pertinentes, dentro del plazo legal. De prosperar la demanda, se anula la resolución que autorizó la localización y se ordena cancelar la inscripción registral y catastral. (Republica P. d., 2015)

2.3.4 El Visado Municipal

Independientemente que se esté tramitando el procedimiento con un notario o en instancias judiciales, es imperativo la consulta del visado, así como que concuerde con el plano catastrado con la finca que se quiere localizar el derecho o segregar la finca. Este es un requisito que muchos Juzgadores y Promoventes no toman en cuenta cuando se está ante

un procedimiento de esta naturaleza y valga decir que es uno de los elementos de la finalidad de esta investigación.

Respecto al visado, este debe ser solicitado en la municipalidad donde se ubique la finca, pero ¿qué es el visado y por qué es tan importante?, primero hay que saber que el visado municipal es el trámite mediante el cual la municipalidad da el visto bueno al plano catastrado de una propiedad determinada, ya con este visto bueno el interesado puede tramitar su permiso de construcción, vender el terreno o levantar una escritura de su propiedad, así como fraccionar una finca o urbanizarla, es importante porque con este se verifican varias cosas; como la proximidad de quebradas, el estado del suelo, disponibilidad de agua potable; el visado lo extiende el ingeniero municipal o el alcalde y se solicita en el departamento de Urbanismo o siendo en la Municipalidad de Alajuela le corresponde al departamento de Control Constructivo. Dicho trámite es gratuito; y por lo general el municipio tiene 15 días hábiles para entregar el visto bueno correspondiente. Plasmado como función de departamento de Urbanismo el visar planos, el artículo 10 en lo que interesa, de la ley n°4042

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

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

Esta la excepción de no consultar con el visado cuando sea declarado interés del Estado plasmado en el último párrafo del art 34 de LPU.

También es de gran importancia mencionar la consulta de la certificación de uso de suelo analizado en el principio de esta investigación ya que este trámite suele ser desconocido y por ser omitido a consulta se llega a realizar las autorizaciones que en este estudio se está en análisis; al segregar un terreno o localizar el derecho de fincas que por la Zonificación del plan regulador que se consulte no se puede realizar. Esta certificación de uso de suelo está en el PRU de Alajuela, debidamente regulado en el artículo 13 que cita lo siguiente:

Artículo 13: El Alineamiento y Certificado de Uso del Suelo. Acredita la conformidad de uso a los requerimientos de las zonificaciones establecido en el Mapa de Uso de Suelo.

El Certificado indicará el uso y no se interpretará como un permiso definitivo para hacer uso, ocupación, ampliaciones, remodelaciones, construcción o fraccionamiento. El Alineamiento tiene una vigencia de un año y el Certificado de Uso de Suelo mientras esté vigente el Plan Regulador Urbano que le dio origen.

¿En qué casos no se puede visar un plano? La respuesta a esta incógnita la encontramos en el art 36 de la LPU que dispone lo siguiente:

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.

Aunado a esto, La Sección III del Tribunal Contencioso Administrativo señala que el *simple* fraccionamiento o segregación corresponde visarlo al ingeniero municipal o funcionario designado por el Manual de Puestos del gobierno local, debiendo corroborar que se cumplan los requerimientos de ley, a saber, el tamaño del lote y acceso del lote resultante (voto No. 126-2011, considerando VI).

En conclusión, es de suma importancia la consulta del visado y la certificación de uso de suelo ya que con estos trámites el juez conecedor del procedimiento tendrá una visión más general y podrá así aceptar o rechazar la solicitud planteada por los promoventes.

Como parte de la investigación y para mayor comprensión del trámite que se da en un procedimiento de localización de derechos pro indivisos se analizara los dos expedientes en que se visualiza un trámite en vía judicial y el otro vía notarial, a continuación se realizar un resumen en el que se plasma punto por punto las actuaciones de los promoventes, así como el actuar de la Municipalidad como ente controlador y fiscalizador ya que el municipio tiene la facultad de dar el visto bueno según las regulaciones urbanísticas que ya tenemos de pleno conocimiento. Aquí la municipalidad no es un promovente más, solo tiene el interés legítimo de cumplir con las normas urbanísticas y de zonificación.

2.3.5 Expediente tramitado en Instancia Judicial

Se plasma una resolución emitida por el juzgado que tramita, la notificación de los colindantes hacia la finca que se quiere localizar el derecho.

Escrito por parte del promovente que gestiona localizar el derecho pretendido, de igual manera deberá realizar una lista de los hechos relevantes, como características de la finca, matrícula, naturaleza, linderos, la notificación de los colindantes (este punto es muy importante ya que se deben notificar uno a uno los colindantes para que manifiesten que ninguno se opone), la certificación registral donde se consta los derechos que se pretende localizar, señalar el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 2 de la ley 2755, ofrecimiento de pruebas pertinentes, (aunque al ser actividad no contenciosa es solo

para reforzar lo dicho por el promovente), solicitud de autorización una vez que concluyan dichas diligencias en el presente procedimiento, se pueda comparecer ante un notario público a otorgar la escritura de localización de dichos derechos, por ultimo; medio de notificaciones. Firma el promovente.

Se nota una certificación del Registro Nacional de la Propiedad de Costa Rica, se constata el dueño registral del derecho por localizar, en este expediente la promovente quiere localizar tres derechos por ende se manifiesta las tres certificaciones.

Con la sentencia emitida se puede comparecer ante un notario público para que emita la escritura de localización de derecho de la nueva finca, (artículo 8 de la ley 2755).

Se debe notificar a cada uno de los colindantes de la finca que se quiere localizar el derecho, y estos deben emitir su calidad como colindante y su aprobación (que están de acuerdo) respecto a las diligencias del promovente, generalmente son 4 colindantes, se apercibe que si uno de los colindantes es el Estado se debe tramitar ante el Juzgado Agrario.

De igual manera se realiza la solicitud de visado y la resolución pertinente del visado aprobado.

Oficio por parte del departamento legal de la Municipalidad en la que solicita al departamento de control constructivo que emita criterio si dicha finca cumple con los requisitos que impone la zonificación vigente, para que la Administración se apersona al procedimiento.

Oficio de respuesta que manifiesta que dicha finca si es susceptible de segregarse.

Resolución del Juzgado competente, que manifiesta que la municipalidad se apersona al procedimiento en cuestión.

Se procede de igual manera a la autorización de parte de la Municipalidad, en la que se manifiesta su aprobación respecto a las diligencias que realizaron para la aprobación del plano catastrado susceptible de segregación.

Por último y al no haber oposición fundada, se emite la sentencia, donde el juzgador exponen los hechos, la localización del derecho de la finca independiente se demuestra que efectivamente el promovente es el dueño registral de la finca en cuestión y que ha cumplido con los requerimientos establecidos por la ley; se otorga la respectiva escritura de localización de derechos de la finca nueva independiente, una breve descripción de la finca nueva y el plazo de convalidación.

2.3.6 Expediente Tramitado en Instancia Notarial

En primer paso se ve la solicitud de visar el plano de la finca sujeta a localizar el derecho que se tramita en la notaria del profesional en notariado (Esta solicitud se pide en el departamento de control Contractivo de la Municipalidad de Alajuela, respectivamente)

Una escritura en el que se plasma la solicitud de acta de apertura y tramitación de localización de derechos bajo la sede notarial, se debe constar los siguientes hechos: el derecho que se quiere localizar, la matrícula de la finca, su naturaleza, los linderos, fecha a partir de que se adquirió el derecho por localizar en cumplimiento con el art, 2 de la ley 2755, se lee la escritura y firman los colindantes ya que se debe plasmar la voluntad de estar de acuerdo con localizar el derecho.

Se nota una certificación del Registro Nacional de la Propiedad de Costa Rica, se constata el dueño registral del derecho por localizar

La resolución del visado municipal emitido por la actividad de control constructivo de la Municipalidad de Alajuela, que en este caso resuelve según el plano catastrado, que en consecuencia con el análisis de toda la información aportada, resulta APROBADO.

Se plasma el plano catastrado de la finca en la que se localiza el derecho.

Oficio por parte del departamento legal de la Municipalidad en la que solicita al departamento de control constructivo que emita criterio si dicha finca cumple con los requisitos que impone la zonificación vigente, para que la Administración se apersona al procedimiento.

Oficio de respuesta que manifiesta que dicha finca si es susceptible de segregarse.

Se procede a la autorización de parte de la Municipalidad, en la que se manifiesta su aprobación respecto de las diligencias que se realizaron para la aprobación del plano catastrado susceptible de segregación.

Por último, procede el notario a protocolizar cada una de las piezas y realizar la escritura de inscripción de localización de derechos

Se hace la anotación que este procedimiento bajo sede notarial debe ser inminentemente no controvertido, no debe haber oposición, de serlo deberá el notario a cargo renunciar de seguir con el procedimiento.

En estos expedientes se da un debido análisis e inclusión de visado del plano catastrado, y la consulta de la certificación del uso de suelo, ya que tanto el juez como el

notario pide el criterio por parte de la Municipalidad de acuerdo con las disposiciones de la zonificación, debido a esto, se llega a la conclusión y en base al estudio pormenorizado que en la ley de localización de derechos proindivisos no menciona expresamente este requisito dentro del procedimiento.

2.4 División de Cosa Común.

En primera instancia es importante definir el termino de copropiedad indivisa: Hay copropiedad cuando una cosa pertenece indivisa a varias personas, quienes ejercen en conjunto todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tiene en la totalidad (Código Civil, artículo 270), o parte alícuota abstracta, determinada aritméticamente, a la que son proporcionales los beneficios y cargas de los partícipes. Se trata de un único derecho de propiedad, dividido en cuotas ideales entre los condueños, sobre las que tienen poder exclusivo e independiente. (Manuel Albaladejo. Derecho Civil III. Derecho de Bienes. Librería Bosch. Barcelona. 1982, N° 61, págs. 238 y 239, citado por la Sala Primera de la Corte, sentencias 33/1995 y 58/1995. Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II, sentencia 176/2012, Tribunal Agrario, sentencias 587/2001 y 1422/2011).

De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar en principio, una parte determinada de la cosa común. No obstante, en nuestro Código Civil se establece en el artículo 270.

Artículo 270. Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común. El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

¿A qué división se refiere la norma?, En este caso, se refiere a la división voluntaria y mediante acuerdo que, en forma unánime, hagan todos los condueños o copropietarios, esto por el principio de que nadie debe ser obligado a vivir en copropiedad, Si la cosa es divisible, la división material “*se concreta adjudicando las partes del bien común a cada copropietario en proporción al derecho del cual es titular, de manera que la cuota abstracta en estado indiviso, se sustituye por un derecho de propiedad solitario y exclusivo sobre cada porción material resultante de la división*”. (Sala Primera de la Corte, sentencia 1073/2004). Cabe señalar que para que proceda exitosamente este fraccionamiento, es imperativo que se cumpla con los requisitos de Zonificación del plan Regulador, así como aprobado el visado municipal.

Más allá indica el Código Civil en el Artículo 272, lo siguiente:

Artículo 272. Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:

1°- En los casos de sociedades mercantiles o de compañías comunes, en todos los cuales se observará lo que la ley especial y respectivamente disponga.

2°- Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.

3°- En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.

3() °-Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo.*

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo N° 72 de la Ley de Planificación Urbana, ley n. 4240 de 15 de noviembre de 1968.

**Obsérvese que erróneamente se introdujo este inciso con el numeral 3).*

4°- Cuando se trate de derechos creados bajo el Régimen Especial de Vivienda de Interés Social autorizados mediante ley, en cuyo caso se aplicarán las regulaciones específicas vigentes.

El inciso añadido erróneamente como número tres es el fundamento jurídico más importante ya que da más fuerza de ley a lo estipulado en el LPU que limita a que se realice segregaciones en fincas que no cumplan con las normas urbanísticas, en el caso que nos compete, con el Plan regulador del Cantón de Alajuela y la misma Ley de Planificación Urbana. Sin embargo, al igual que en la ley de Localización de Derechos Proindivisos, en

el Código Civil no determina a cuál norma urbanística se debe consultar o mas bien cual aspecto es el que se debe tomar en cuenta cuando se pretende segregar un terreno.

A lo anterior se tiene una excepción que a pesar de que no se cuente con el uso permitido se analiza, que se puede permitir en el caso que establece el artículo 25 del PRU del Cantón de Alajuela:

***Artículo 25. USOS NO PERMITIDOS.** Son aquellas actividades o usos del suelo que no pueden ser llevadas a cabo en un lote o finca, porque no están permitidos por la zonificación establecida por el P.R.U., ya sea porque no corresponden al uso permitido en la zona de que se trate o porque el lote no cumple los requisitos físicos exigidos en la misma (ver Art. 21).*

***En aquellos lotes consolidados como fincas (debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad antes de la vigencia del presente P.D.U.), sí se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aun cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente y superficie del lote.** Se entiende que todos los demás requisitos si deberán ser cumplidos. Para los lotes irregulares, el frente mínimo será de 4 metros, deberá cumplir el resto de los requisitos de la zona. Los lotes cuyo propietario demuestre su existencia, previa entrada en vigor del P.R.U., que no hayan sido inscritos, y no cumplan los requisitos de superficie mínima y frente mínimo, según la zona, serán*

visados por el Depto. de Control Urbano previo Acuerdo Municipal en los siguientes casos:

1. Cuando por orden del juzgado se ordene al Municipio el Visado, debido a que la propiedad está en querrela para localizar derechos por sucesión, divorcio u otros.

2. Cuando la propiedad está ubicada en una urbanización que no ha sido recibida por la Municipalidad, y el propietario demuestre que ha vivido diez años en el sitio, esté al día en el pago de los servicios municipales y presente el primer testimonio de traspaso autenticado por un notario público.

3. Cuando exista registro de planos deslindados en un fraccionamiento y no posean escritura. Se debe presentar certificación del Registro de la Propiedad de la existencia de las propiedades o derechos mediante plano catastrado sin titular, a los asientos anotados.

4. Cuando exista una escritura certificada por notario público y/o una certificación del Registro de la Propiedad para fincas constituidas, que indique que el lote pertenece al interesado, pero no existe plano catastrado y se debe confeccionar el nuevo plano para catastrar.

De este modo, la ley de fondo establece que solamente en algunas circunstancias, los copropietarios pueden independizarse. Ahora bien, existe una norma muy interesante en el siguiente texto legal civil:

Artículo 274. Los copropietarios, no pueden renunciar el derecho de exigir la división, pero sí pueden convenir en que la cosa se conserve en común por cierto tiempo, con tal que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios.

Esta práctica de permitir “el pacto de indivisión” hasta por cinco años prorrogables por nuevas convenciones, ha tenido origen en el Código Francés (art. 815), y la han adoptado varias legislaciones, entre las que figuran la nuestra, la belga y la de Argentina, lo explica Alberto Brenes Córdoba.

Siguiendo la misma línea de pensamiento, esta norma se refiere a la existencia de acuerdos entre los copropietarios consensuada y pactada. Ahora bien, en la práctica, tratándose de bienes inmuebles, pueden diferenciarse las hipótesis de terrenos que permiten la divisibilidad, y edificaciones en las cuales, la copropiedad, en la práctica no permiten la divisibilidad, para resolver este último presupuesto el legislador plantea la solución más efectiva, aunque no la más aceptada; más si los codueños no quieren deshacerse de la propiedad, de otra manera se explica así: En caso de ser indivisible el inmueble, o no admitir cómoda división, si los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, procede la división civil o económica que consistente en la venta, voluntaria o forzosa, en subasta pública, como ordene la ley o todos los interesados convengan, y el producto se distribuirá entre ellos, con arreglo al título de cada uno, deducidos los gastos que se hubieren ocasionado. (Brenes Córdoba. Ob. cit., pag 33, citado por Tribunal Segundo Civil, Sección I, sentencia 00349/2000).

La venta forzosa se aplica en bienes inmuebles que, por las limitantes mencionadas anteriormente (incisos del 272 *ibidem*), el legislador lo resuelve con su venta.

Artículo 273. Si la cosa sólo es indivisible en sí misma, y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros en dinero, se venderá la cosa y se repartirá el precio.

Así también lo rectifica el jurista y escritor Alberto Brenes Córdoba: “*Caso de que el objeto fuere indivisible por su naturaleza o de que no admita cómoda división, lo que ocurre con frecuencia tratándose de inmuebles, se venderá como ordene la ley o todos los interesados convengan, y el producto se distribuirá entre ellos, con arreglo al título de cada uno, deducidos los gastos que se hubieren ocasionado*”.

Tradicionalmente, a la acción para pedir la división de la cosa común se le denomina **actio communi dividundo**. “*Para la procedencia de la pretensión de división material, es presupuesto indispensable que la finca sea divisible, y para ello se requiere que exista certeza de la existencia del inmueble y su ubicación acorde con la información registral. Ello es necesario para dar seguridad jurídica y conciliar la información registral con la materialidad del bien*”. (Tribunal Agrario, sentencia: 00314/2008).

La división de la cosa común no perjudica a terceros, quienes conservan los derechos reales que tuvieron antes de la partición, ni los derechos personales contra la comunidad.

En el dictamen n° 88-2015 la Procuraduría de la Republica establece lo siguiente:

“En todo fraccionamiento de terrenos situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, es indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes. El notario autorizante ha de dar fe, en el otorgamiento del documento correspondiente, de que la división coincide con la que expresa el plano. Los fraccionamientos que se hagan en documento privado o público se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre la preexistencia del plano visado, El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos sobre esos fraccionamientos sin dicha constancia art. 34 del Código Notarial.”

El fraccionamiento es la división de cualquier predio, con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes, e incluye las localizaciones de derechos indivisos, entre otros actos (Ley 4240, art. 1°).

Para el fraccionamiento de terrenos en distritos urbanos con fines agropecuarios, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, en sus artículos II.1.1, II.1.2 Y II.2.3 señala:

I.1 Requisitos.

II.1.1 En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.

II.1.2 Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada.

II.1.3 Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

El Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, dispone:

*Artículo 79.- Los visados de casos especiales se regirán de la siguiente forma: a. (...) b. **Para fraccionamientos, el visado requerido, es el de la municipalidad respectiva independientemente si el fraccionamiento está ubicado en distrito urbano o rural.***

Así mismo podemos verificar en el área regulada por el PRU del Cantón de Alajuela, solo se permitirá la segregación de la modalidad de parcela mínima productiva, en la Zona Agropecuaria y la Zona Semiurbana, en lotes mínimo de 7.000 M2 y con servidumbres de 10 metros como mínimo de ancho. Y Toda segregación mayor de 2.500 m2, en cualquier área urbana, debe ceder el 10 %, para los usos comunales y de zonas verdes, como mínimo del área por segregar.

En definitiva, por medio del visado los gobiernos locales, controlan y autorizan el fraccionamiento de inmuebles cuando constatan que se adecua a la normativa atinente a ordenación y planificación territorial, lo que permite el nacimiento de un nuevo inmueble en el nivel material y formal o registral. En definitiva y al igual que en la ley de Localización de Derechos Proindivisos, en el Código Civil no determina a cuál norma urbanística se debe consultar o más bien cuáles requisitos o trámites previos se debe tomar en cuenta, cuando se pretende segregar un terreno.

CAPÍTULO III

3.1 Conclusiones y Recomendaciones

3.1.1 Conclusiones

Se considera cumplido positivamente, el objetivo general y cada uno de los objetivos específicos propuestos en este trabajo de investigación, por cuanto, se logró demostrar de forma sistemática, la necesidad de la incorporación de las normas urbanísticas dentro de los procesos de Localización de Derechos Proindivisos y División Material de fincas. Llegando a realizar un vasto conocimiento y análisis del gran compendio de ordenamiento jurídico que abarca los planes reguladores de los cantones de las provincias en forma general y de forma específica su aplicación en el Cantón Central de Alajuela, es el Municipio de esa localidad. Así también se demostró llanamente la implementación de requisitos y tramitología de los procedimientos citados anteriormente ya que la finalidad de esta investigación nace a partir del oficio CIVCO-103-2017 tramitado por la coordinadora Ing. Giannina Ortiz Quesada del Centro de Investigación en Vivienda y Construcciones y de la Escuela de Ingeniería en Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica, que se dirige a los Magistrados de la Sala I de la Corte de Justicia en el cual manifiesta su preocupación que de manera sucinta y tacita se expondrá a continuación:

“Que las municipalidades en ejercicio de las facultades que le otorga la leyes 4240 y 7794 se promulga planes reguladores aprobados con el Invu y mediante el sustento legal y técnico se han establecido zonas en las cuales se han delimitado el tamaño de las segregaciones con las cuales nacerían a la vida jurídica nuevos bienes inmuebles, por lo cual hemos podido determinar que en algunos procesos de localización de derechos indivisos los Jueces de la República autorizan la segregación y en muchos casos lo

autorizado no cumple con lo establecido en los planes reguladores, por lo que se solicita respetuosamente, que sean analizados los fundos resultantes en apego a las normas urbanísticas, lo anterior con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica de los habitantes de la República.”

Por ende, se concreta la finalidad de la presente investigación ya que se tiene la existencia de incorrecta u omisa aplicación de las normas urbanísticas en cuanto, es necesario la Solicitud de la Certificación del Uso de Suelo, así como del Visado en el Plano Catastrado en cuestión, llegando a determinar que estas Herramientas Jurídicas no se hace la debida consulta y por ende se violenta el Principio del Debido Proceso, principio de Legalidad y el principio *Iura Novit Curia*.

Cumpliendo con el primer Objetivo específico, de esta investigación se tuvo que realizar una gran investigación que llevó consulta de libros, leyes, reglamentos, directrices, doctrina, jurisprudencia, consultas con varios departamentos de la Municipalidad de Alajuela, esto como guía para poder tener el conocimiento necesario y plasmar el fundamento jurídico del Plan Regulador no solo el que se aplica para el Cantón Central de Alajuela, si no que de manera general el fundamento jurídico que le da la potestad a las municipalidades en la creación de planes reguladores y de sus normas conexas que sirven de aplicación supletoria. Se enunciaron tácitamente cada una de las normas urbanísticas que dan el sustento jurídico para la validez y eficacia de los planes reguladores es la ley marco del derecho Urbanístico la ley de Planificación Urbana. No se puede obviar el análisis doctrinario del Derecho Urbanístico y sus componentes siendo el más relevantes la zonificación y también como rama del derecho por el cual se analizó en este capítulo que se

relacionan con muchas ramas derecho-afines y que están diáfananamente correlacionadas entre sí. De ultimo, pero no menos importante el resumen del Plan Regulador del Cantón Central de Alajuela que va desde su historia de confección, características, debilidades y cómo está estructurado.

Asimismo, se afirma el cumplimiento del Segundo Objetivo referente al Uso de Suelo, también denominado Zonificación, tema trascendental en esta investigación debido a que determina la naturaleza urbana, urbanizable o no urbanizable de determinado fundo, así como actividades humanas que se pueden practicar en dicho terreno, de igual manera se plasma toda la regulación conexas al Uso de Suelo. Consiguientemente se establecerá el rol predominante de la Municipalidad respecto de la aplicación de los lineamientos del Plan Regulador y de la planificación Urbana de lo nacional a lo local, relacionado con este tema se aborda un resumen histórico del régimen municipal.

A la luz de lo anterior, se prosigue con afirmar el cumplimiento del tercer objetivo específico de la presente investigación que procede con las definiciones, conceptos, diferencias, requisitos, tramitología, derecho material y de fondo de los procesos puestos en estudio bajo esta investigación, Localización de derechos pro indivisos y División Material de fincas, se pudo copilar el uso total de cuatro expedientes que se tramitaron en el Departamento Legal de dicho Municipio y que sirvieron de gran ayuda ya que se evidenció a través de dos de ellos la tramitología de estos procesos para llegar a un debido estudio de cómo se realiza debidamente estos procedimientos judiciales y de manera notarial.

Específicamente en el uno de los expedientes evidencia que a falta del visado de plano y a falta de notificar a uno de los colindantes (esto por oposición) de la finca en

cuestión, el juzgado en este caso el Civil del I Circuito de Alajuela anula la resolución por prematura la gestión de localización de derechos gestionada por el promovente. Resultado de esto, se confirma que en procesos tendientes a no haber contienda se puede recurrir mediante medios de impugnación que serán expuestos en el siguiente apartado.

De igual manera, se constata y evidencia la necesidad de no solo una autorización previa por parte de Municipio, sino que la Administración Municipal es el ente rector y fiscalizador que los promoventes y los Juzgadores de la República deben consultar mediante el visado, la certificación de uso de suelo y demás normas urbanísticas para la autorización de fraccionamientos y localizaciones de derechos en fincas.

3.1.2. Recomendaciones

Como resultado de la presente investigación, se llegó a concluir que la única manera para poder dejar sin efecto una resolución emitida en instancia agraria o civil mediante la cual se autorice la segregación o se localiza un derecho pese que este último es de actividad no contenciosa (se vuelve controvertida desde el momento en que haya oposición) de determinado fundo claro está, obviando las estipulaciones urbanísticas, lo que procede es la aplicación de medios de impugnación encontrados en todo el ordenamiento jurídico. A modo de aclaración estos medios son los instrumentos legales puestos a disposición de las partes, promoventes o quien tenga un interés legítimo, y pretenda dejar sin efecto la resolución por impugnar. Este interés se adquiere por verse agraviado o perjudicado con el resultado de la resolución, es decir, que la resolución que va a ser objeto de impugnación cause una lesión a sus derechos e intereses. La parte agraviada generalmente será la parte vencida, o la parte para la cual la resolución causará un efecto negativo o específicamente

en este caso una parte legitimada puede ser la Municipalidad o un colindante. Así pues, su génesis radica en proteger a las partes frente al poder de los jueces y brinda una presunción de que acudiendo a los órganos jurisdiccionales obtendrán resoluciones acertadas, Asimismo, se le da mayor seguridad jurídica al Sistema Judicial, al tener que contar con jueces más capacitados, que sean conocedores de la materia, cuidadosos y cautelosos a la hora de dictaminar, pues deben fundamentar y motivar todas las resoluciones, ya que con estos recursos se puede alegar los errores en la aplicación de la ley y los referentes a la fijación de los hechos y valoración de la prueba Asimismo, va a haber una unificación de la jurisprudencia

Dicho lo anterior se parte de la premisa que toda resolución dictada en primera instancia tiene apelación ante el superior jerárquico *ad quem*, recapitulemos que en materia agraria por la naturaleza del bien (agrario) y se da una autorización de segregarlo o localizarlo un derecho, obviando los lineamientos de las normas urbanísticas en lo que nos interesa (consulta del visado municipal y certificación de uso de suelo) se establece en el artículo 11 del Código Procesal Agrario (de ahora en adelante CPA) que establece que el recurso de apelación interpuesto contra los autos y contra las sentencias emitidas por los Juzgados Agrarios, cuando proceda lo conocerá el Tribunal Agrario, aunado a esto se podría solicitar la nulidad de los actos procesales en lo casos mediante el cual se haya vulnerado el debido proceso y la indefensión como por ejemplo; cuando no se notifique a uno de los colindantes respecto a que se oponga o acepte la segregación o localización del derecho en el fundo que colinda, esta nulidad propiamente dicha deberá ser alegada concomitantemente con los

recursos procedentes (artículos 92 y 93 CPA), al tener como resultado la anulación de la sentencia dictada.

En materia civil se aplica los mismos preceptos en cuanto a los medios de impugnación pertinentes siendo el recurso de apelación ante un *error in iudicando* que afecta el contenido del acto. No se trata ya de la forma sino del fondo, del derecho sustancial que está en juego en él. “Este error consiste normalmente en aplicar una ley inaplicable, en aplicar mal la ley aplicable o en no aplicar la ley aplicable. Puede consistir también en una impropia utilización de los principios lógicos o empíricos del fallo.”

De igual manera, para la interposición de recursos ordinarios se debe conocer la organización de los órganos jurisdiccionales, se contará con Juzgados Civiles, Tribunales Colegiados, Tribunales Colegiados de Apelación y la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. En lo que interesa, el artículo 105 de la ley Orgánica del Poder Judicial (LOPJ) los Juzgados Civiles conocerán en primera instancia de todos los procesos civiles, así lo menciona la ley No. 2755 que establece en su numeral 2º que el condueño deberá presentar una información ante el Juez Civil de la Jurisdicción correspondiente a la situación de la parcela que trate de localizar, de igual manera en dada la naturaleza no contenciosa de este proceso en el 7 *ibidem* explica que si alguno o algunos de los notificados se opusieren dentro del término de la audiencia, y el Juez considera fundada la oposición, remitirá a las partes a la vía ordinaria, para que el oponente entable la respectiva demanda dentro del término de treinta días. Transcurridos quince días a partir del vencimiento del término para establecerla sin haberse anotado en el expediente de localización la existencia de la demanda, o declarada desierta, desistida o sin lugar por resolución firme, el Juez continuará

los procedimientos. Si el Juez estima que la oposición es infundada o impertinente, la rechazará de plano. En todo caso cabrán los recursos de revocatoria y apelación en ambos efectos, contra el auto que pronuncie el Juez sobre la oposición. Los colindantes y demás interesados podrán manifestar su conformidad por escrito ante el Juez que conoce de las diligencias. Se recalca entonces que caben los recursos de revocatoria y apelación cuando haya oposición y se deduce que esa oposición pueda ser varios factores, uno que no se esté cumpliendo con la normativa urbanística, que no se haya notificado a uno de los colindantes o que haya un vicio que cause nulidad o anulabilidad de la resolución propiamente.

Lo mismo radica en cuanto a las resoluciones en procesos de división de cosa común que deberán registrarse por lo estipulado en materia recursiva de acuerdo con el Código Procesal Civil Vigente y el Código Civil.

Por otra parte, conforme el Oficio no. CMEF-SP-41-2018 del 4 de diciembre del 2018, la MSc. Carmen María Escoto Fernández, Magistrada de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, rinde un informe respecto de la solicitud de analizar los fondos resultantes de los procesos judiciales de localización de derechos indivisos mediante el cual no se da la debida aplicación del plan regulador y con apego a la normativa urbanística, establece las siguientes recomendaciones que se consideran relevantes para la solución de este conflicto.

Con el fin de mejorar el servicio, se propone enviar una circular de Consejo Superior, en el sentido de que antes de ordenar la división de fondos, las personas juzgadoras consulten el Plan Regulador.

También estiman, no se consideró en el oficio no. CIVCO-103-2017 que, para poder utilizar los planos, deben estar visados por las respectivas municipalidades –el visado municipal es la autorización del competente, en materia urbanística, en cuanto al cumplimiento de cabidas, frentes, accesos y otros. Entonces, primero se otorga el visto bueno en las municipalidades, luego se procede a la inscripción del plano en el catastro, lo cual indica que el plano resulta acorde con el Plan Regulador. Finalmente, para la inscripción de la escritura, es necesario, obtener el visado municipal, una vez que el plano esté catastrado.

En caso de localizaciones, las personas juzgadoras las autorizan cuando se cumplen los requisitos de ley; y los planos ya vienen inscritos. O sea, lo que se resuelve en procesos judiciales es la autorización para que el notario emita la escritura; y es este notario es quien debe dar fe de la existencia del visado municipal.

De igual manera, para mejorar, y cuando se resuelvan asuntos de derecho indivisos, se podría señalar a las personas juzgadoras, revisar el visado municipal. Ello por cuanto los Planes Reguladores son de acatamiento obligatorio.

Respecto a las recomendaciones que recaen inminentemente en la competencia Municipal, porque si bien es cierto el Municipio dentro de estos procesos, posee un interés legítimo respecto al cumplimiento de las normas urbanísticas para garantizar la Seguridad Jurídica de los habitantes de la República.

Sería pertinente realizar capacitaciones por parte de los funcionarios municipales respecto a la tramitología de estos procesos no contenciosos para así ofrecer un debido

servicio al cliente cuando se presenten personas usuarias con dudas al respecto de este tema.

Si los formularios de solicitud de visado o certificación de uso de suelo son digitales se debe ofrecer la debida publicidad y actualización para que las personas usuarias conozcan de estos trámites.

3.2 Propuestas

Derivado de los razonamientos citados en el principio de este capítulo y respecto a la obligatoria aplicación de consultar con el visado municipal y el certificado de uso de suelo, se procede a establecer la propuesta de reforma de ley, adicionando un artículo a la ley de Localización de Derechos Proindivisos No. 2755 del 9 de junio de 1961, referente a los procesos de localización de derechos proindivisos, ya que esta se encuentra omisa o es ambigua respecto a la obligatoriedad de consultar los requisitos mencionados anteriormente previo a emitir una resolución que autorice la inscripción del derecho que se trata de localizar.

De igual manera respecto a los procesos de división inmobiliaria que se regulan según lo establecido en el Código Civil propiamente en el artículo 272 en lo que interesa, determina que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo: 3(*) Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo. Se considera que esta norma es ambigua y por lo tanto no reitera que la no consulta previa de los trámites que durante esta investigación gozaron de protagonismo, da como resultado una violación a la

aplicación de la ley urbanística, por lo consiguiente también se propone una adición de ley en el inciso 3 del artículo 272 sobre el aspecto reiterado.

Bibliografía Consultada

Doctrina

Alajuela Municipalidad (2015). Manual Básico de Organización.

Córdoba, A. B. (1981). *Tratado de los Bienes* (págs. 30-34). Editorial Juricentro.

Egg, E. A. (1995). *Técnicas de investigación Social*. Buenos Aires.

El ius edificandi, N° 1180 (tribunal de casación de Italia, sección primera 30 de junio de 1967).

Fernández, A. C. (1992). *Instituciones de Derecho Urbanístico* (pág. 28). Madrid: Editorial Monte corvo S.A

Font, R. P. (1998). *Ordenación y Planificación Territorial*. Madrid: Editorial Síntesis S.A.

Gonzales, M. A. (1998). *Diccionario de Derecho Urbanístico*. (págs. 82, 399).

Gonzales, S. I. (2005). *Urbanismo y Ordenación Territorial*. Navarra, España: Editorial Aranzadi.

Laneri, F. F. (1967). *El problema de las Autonomías o Especialidades*. Revista de Derecho Público n° 6, 17.

Lobo, E. J. (2002). *Tratado de Derecho Administrativo tomo I*. (pág. 26). Medellín: Biblioteca Jurídica dike.

Morales, I. R. (2010). *Derecho urbanístico costarricense*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

Palencia, J. L. (2014). *Introducción al Urbanismo: un enfoque practico para no juristas*. Madrid: Editorial Dykinson.

Palma, M. H. (12 de septiembre de 2012). *Historia del Régimen Municipal*. Obtenido de Semanario Universidad: <https://www.google.com/semanariouniversidFhistoria-del-rgimen-municipal>

Perez, J. E. (2004). *La autonomía constitucional de la Municipalidades*. San José: Universidad de Costa Rica.

Sampieri, R. H. (2010). *Metodología de la investigación*. México: McGRAW-HILL Interamericana editores S.A.

Normativa

Código Civil Ley N° 63 (28 de septiembre de 1887)

Código Municipal ley N° 7794. (18 de mayo de 1998)

Código Notarial ley N° 7764. (22 de noviembre de 1998)

Código Procesal Agrario ley n° 9606. (2 de febrero de 2018).

Constitución Política. San José (1949) Investigaciones Jurídicas S.A

Ley de Jurisdicción Constitucional Ley N° 7135 (19 de octubre de 1989)

Ley de planificación urbana ley N° 4240 (15 de noviembre de 1968)

Ley general de Administración Pública Ley N° 6227 (2 de mayo de 1978)

Ley orgánica del poder Judicial ley N° 8 (29 de octubre de 1937)

Ley sobre Localización de Derechos indivisos ley N° 2755. (9 de junio de 1961).

Reglamento a la ley de Catastro Nacional. decreto ejecutivo N° 34763. (16 de septiembre de 2008)

Reglamento del Plan Regulador del cantón de Alajuela y del Uso del Suelo. Reglamento Municipal N° 18. (17 de septiembre del 2004) Municipalidad de Alajuela.

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Reglamento N° 3391 (13 de diciembre de 1982)

Jurisprudencia

Votos de la Sala

Voto N° 04-01923 (Sala Constitucional 25 de febrero de 2004). protección de mantos acuíferos,

Voto N° 4205-1996 (Sala Constitucional 20 de agosto de 1996).

Voto N° 5445 (Sala constitucional 14 de julio 1999)

Voto N° 5445-99 (Sala Constitucional 14 de julio de 1999).

Voto N° 6706-93 (Sala Constitucional 21 de diciembre de 1993). planificación urbana local de las comunidades

Voto N° 6706-93 (Sala Constitucional 21 de diciembre de 1993). potestad atribuida a los gobiernos locales,

Voto N° 866-2013 (Sala I. 11 de junio del 2013)

Voto N°4503-06 (Sala Constitucional 29 de marzo de 2006). publicación de planes reguladores, eficacia

Voto N°6524-2008 Sala Constitucional

Resoluciones de los Tribunales

Resolución N° 00047-2013 (Tribunal Contencioso Administrativo, sección III 8 de febrero de 2013).

Resolución N° 244-2013 (Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativa 2 de junio del 2013)

Resolución N° 416-2010 (Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo 8 de febrero de 2010).

Resolución N°00287-2015 (Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo 2 de junio del 2015)

Jurisprudencia Administrativa

Dictamen N° C-091-2010 (Procuraduría General de la Republica 3 de mayo de 2010).

Dictamen N° C-064-96 (Procuraduría General de la Republica 3 de mayo de 1996).

Dictamen N° 88-2015 (Procuraduría General de la Republica 17 de abril de 2015). división material y localización de derechos

Dictamen N° C-88-2015. (Procuraduría General de la Republica 17 de abril de 2015)

Directriz N° 99-010 (Dirección Nacional de Notariado 31 de enero de 2000). Directriz sobre la Tramitación de Procedimientos en Actividad Judicial no Contenciosa.

Tesis Consultadas

Barquero, R. M. (junio de 2017). *La regulación del régimen del Patrimonio Histórico Arquitectónico dentro del plan regulador de la Municipalidad de Heredia*. Tesis para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho. Heredia Costa Rica.

Dayna Monterrosa Bryan (noviembre, 2017). *Los Recursos Ordinarios en el Sistema de Impugnación del Nuevo Código Procesal Civil, Ley No. 9342*. tesis para optar por el grado académico de licenciatura.

Gómez (Paola Amey) y González (Rita Calvo) (2004). *La aplicación de políticas ambientales en Planificación Urbanística de Costa Rica*. Trabajo Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. San José.

Leiton, K. C. (septiembre de 2014). *Las reglas de planificación urbanística y las competencias administrativas en la protección a la vulnerabilidad y riesgo del cerro Tapasco en Santa Ana*. tesis para optar por el grado académico de licenciatura. San José.

Revistas Virtuales Jurídicas

Fernández, J. J. (2009). *La Potestad de Planificación y la Jurisprudencia Constitucional*.

Revista de las Ciencias Jurídicas, 433.

Rodriguez, Mejías, Carlos José (junio del 2018). *Reflexiones Urbanísticas: El Uso de Suelo*

y la Resolución Municipal de Ubicación para el Control Edilicio y Actividades. El

uso de Instrumentos Técnicos para el Control Urbanístico. Revista Ius Doctrina

Volumen 11

Expedientes Administrativos Consultados

Exp. N° 14-000291-0638-CI-3 Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela.

Exp. N° 14-000393-0638-CI-5 Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela.

Exp. N° 16-000228-063-CI Juzgado Civil de Mayor Cuantía del I Circuito Judicial de
Alajuela

Exp. N° 4-2014 Tramitado en instancia Notarial

