



Para Recibido

16/7/19

R/ Robis

10:22

ASESORIA JURÍDICA

A.J. 340-2019

12 de julio del 2019

**Arquitecto
Diego Meléndez Dobles
Director
Centro de Investigación y Conservación
del Patrimonio Cultural**

ASUNTO: Segregación de finca Los Diamantes

Estimado señor:

Con el presente oficio se rinde el criterio respecto a la solicitud efectuada con oficio CICPC-DI-0058-2019 del 19 de febrero del presente año.

I. ANTECEDENTES

El oficio de remisión antes indicado, solicita que la Asesoría Jurídica exponga el criterio y las razones por las cuales NO se puede autorizar la solicitud planteada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en cuanto a las segregaciones de lotes de la propiedad del Estado matrícula de folio real No. 00001934-000, ubicada en Guápiles, Cantón de Pococí de la Provincia de Limón.

Respecto de eso, es menester indicar lo siguiente:

- a) El oficio de solicitud menciona que la respuesta la debe atender la Asesoría Jurídica, e indica un NO como decisión previa, sin contar con la valoración técnica respectiva para esa decisión.
- b) El oficio remitido, hace alusión a dos oficios del MAG, (el AJ-039-2019 y el MAG-AJ-040-2019) ambos de fecha 29 de enero del presente año, con los cuales se adjuntan planos y certificaciones literales de algunas propiedades, que hacen alusión además al Plano L-1576508-2012, de la finca de Folio Real 7-001934-000, y que se

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311



encuentran afectadas por la Ley 7555. Solicita el MAG, se emita el documento necesario para continuar con el trámite de segregación para ser donados.

Con el oficio MAG-AJ-039-2019 del 29 de enero, la Asesoría Jurídica del MAG, solicita al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, aprobación de segregación, e indica que, mediante Ley No. 8816 del 28 de abril del 2010 se autoriza al Estado a segregar un lote de 30.000 metros cuadrados, de la finca ubicada en la provincia de Limón, matrícula de Folio Real número 7-001934-000, para ser donado a la Municipalidad de Pococí, así como otro lote de 20.000 metros cuadrados, para ser donado a la Junta de Educación de la Escuela de Calle Uno de Jiménez de Pococí. Lo anterior por cuanto el inmueble en cuestión cuenta con un gravamen de Patrimonio Histórico, y esta autorización se requiere para poder seguir con el trámite de la segregación autorizada por ley.

Asimismo, con el oficio MAG-AJ-040-2019 de esa misma fecha, la Asesoría Jurídica del MAG, indica que, mediante Ley No. 9013 del 10 de noviembre del 2011 denominada “Autorización al Estado para que segrege y done varios lotes a sus actuales ocupantes en la Finca Los Diamantes en Guápiles, Pococí”, se autoriza al Estado a segregar 32 lotes de la misma finca ubicada en la provincia de Limón (Folio Real 7-001934-000), y adjuntan los planos catastrados de cada lote, así como documentación emitida por la Municipalidad de Pococí respecto a los ocupantes de la citada propiedad y supuestos futuros beneficiarios de la segregación de los 32 lotes.

II. **NORMATIVA SOBRE AFECTACIÓN PATRIMONIAL EN COSTA RICA.**

Nuestra Constitución Política en su artículo 89 dispone:

“Artículo 89.- Entre los fines culturales de la República están: proteger las bellezas naturales, conservar y desarrollar el patrimonio histórico y artístico de la Nación y apoyar la iniciativa privada para el progreso científico y artístico.”

Por otra parte, la Ley No. 7555, *Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica* y su Reglamento, Decreto Ejecutivo 32749-C del 14 de marzo del 2005, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 219 del 14 de noviembre del 2005, regulan todo lo concerniente a la conservación y protección de los Inmuebles declarados como Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica, el Procedimiento para declararlos, así como los derechos y obligaciones del Estado y de los propietarios y titulares de derechos reales de dichos inmuebles.



La normativa indicada, establece un gravamen respecto al inmueble declarado que se anota al margen de la inscripción registral de la propiedad, en el Registro Nacional de Bienes Inmuebles.

La Procuraduría General de la República en atención con una consulta planteada por el Ministerio de Cultura y Juventud sobre el tema de la Afectación Patrimonial, emitió el Dictamen C-113-2012 del 14 de mayo del 2012, mismo que fue ampliado posteriormente, con el Dictamen C 299-2014 del 22 de setiembre del 2014.

Sobre el particular el Dictamen C-113-2012 señaló:

“... ”

SOBRE EL RÉGIMEN DE PATRIMONIO CULTURAL

La Ley No. 7555, de 4 de octubre de 1995, regula la conservación, protección y preservación del patrimonio histórico-arquitectónico de Costa Rica.

Según ha sido establecido por la Sala Constitucional, el patrimonio histórico arquitectónico comprende el conjunto de bienes culturales de carácter arquitectónico, sean edificaciones aisladas o conjuntos de ellas, parajes naturales u obras e infraestructura, urbanas o rurales, de propiedad privada o estatal, que vienen del pasado, o son producto de técnicas novedosas, por lo cual son el resultado de la experiencia colectiva de una determinada sociedad, comunidad o etnia; y por ello, dadores de identidad grupal, popular o nacional.

Al respecto, la Sala Constitucional en su sentencia No. 3656-03 de las 14 horas 43 minutos del 7 de mayo de 2003, señaló:

“(...) XXIV.- DEFINICIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO. Al tenor de las anteriores consideraciones, el patrimonio histórico-arquitectónico se enmarca dentro de la clasificación de bien cultural, y por ello se configura como un tipo especial de propiedad, caracterizado por un régimen específico de intervención estatal dirigido a la conservación del objeto. Ese carácter viene dado por la propia naturaleza y circunstancias objetivas del bien. Comprende el conjunto de bienes culturales de carácter arquitectónico, sean edificaciones aisladas o conjuntos de ellas, parajes naturales u obras de infraestructura, urbanas o rurales, de propiedad privada o estatal, que vienen del pasado, o son producto de técnicas novedosas, por lo cual son el resultado de la experiencia colectiva de una determinada sociedad, comunidad o etnia; y por ello, dadores de identidad grupal, popular o nacional. Su determinación está asociada a coyunturas históricas o culturales relevantes, o con patrones socio-culturales de



importancia de la comunidad, región o el país. Asimismo, presentan un aporte en el desarrollo técnico, constructivo y/o funcional en la arquitectura, y por ello, poseen un valor arquitectónico, histórico o artístico de significación. También pueden presentar características formales de carácter tipológico, estilístico y urbanístico que contribuyen al carácter tradicional distintivo del ambiente inmediato. Por ello, la determinación del patrimonio histórico-arquitectónico - como tal- es un concepto indeterminado para la ciencia jurídica, e implica la conjunción de los diversos intereses en juego, sea, la necesidad de un juicio valorativo basado en la aportación de disciplinas no jurídicas y que son de índole técnico, tales como la arqueología, la arquitectura, la ciencia, la tecnología, la historia o el arte-, a fin de determinar el valor cultural (artístico, científico, etc. propio de ese bien). De esta suerte, la Administración no actúa en forma discrecional, sino que implica un proceso valorativo-objetivo. Es importante resaltar que la determinación del bien histórico-arquitectónico comprende, tanto la delimitación del bien, como la del entorno que resulte necesario para su debida protección y puesta en valor de aquél, y que justifican, precisamente su protección; así como también comprende la del área geográfica a que pertenece, sea, la del paraje natural que conforma su entorno (concepción integral del ambiente).

XXV.- *A efectos del estudio, resulta significativa la cita del escritor francés Víctor Hugo, al margen de todo tecnicismo jurídico: "Hay dos cosas en un edificio, su uso y su belleza. Su uso pertenece al propietario; su belleza pertenece a todo el mundo. Por eso, aquél no tiene derecho a su destrucción. "De tal suerte que en estos bienes está comprometido el goce del interés colectivo, y que es expresión máxima de la función social de la propiedad, agregamos los estudiosos del Derecho. En este sentido, es que se enmarca la definición del patrimonio arquitectónico, en tanto es una construcción material, y por lo tanto, con un evidente valor material, actual o potencial, del predio y de lo construido; al que se le otorga un valor o precio adicional y de orden inmaterial, que es el valor cultural de la edificación, derivado de sus atributos históricos y artísticos, y de la fuerza simbólica del imaginario social y la memoria colectiva; de difícil o imposible determinación pecuniaria(...)". (En similar sentido las sentencias Nos. 11248-03 de las 14:51 hrs. de 1° de octubre de 2003; 5725-04 de las 16:08 hrs. de 26 de mayo de 2004; 12671-05 de las 16:08 hrs. de 14 de septiembre de 2005 y 11543-06 de las 15:11 hrs. de 9 de agosto de 2006).*

De conformidad con lo anterior, el patrimonio histórico-arquitectónico se enmarca dentro de la clasificación de bien cultural, y por ello se configura como



COSTA RICA
CORRIENTE DEL BICENTENARIO
2018-2019



un tipo especial de propiedad, caracterizado por un fuerte régimen específico de intervención estatal dirigido a la conservación del objeto.

Ahora bien, en protección del patrimonio histórico arquitectónico, la ley que rige la materia prevé el procedimiento a seguir para la emisión de la declaratoria respectiva y su incorporación a patrimonio. Dicho procedimiento se encuentra dispuesto en el artículo 7 de la Ley y los numerales 21 y siguientes del reglamento, y en lo fundamental remiten a la observancia de los principios del procedimiento administrativo, con participación del propietario del inmueble y de los técnicos requeridos para el análisis del valor histórico arquitectónico del bien a incorporar.

Incorporado el bien a patrimonio histórico arquitectónico, el inmueble queda sujeto a una serie de limitaciones, todas dirigidas hacia su protección, siendo una de las principales medidas, la prohibición de demolición de la estructura.”

Continúa indicando el Dictamen en cuestión:

“... De lo hasta aquí indicado, es claro que el inmueble incorporado al Patrimonio histórico arquitectónico, una vez seguido el procedimiento administrativo contemplado en el numeral 7 de la Ley, y emitido el Decreto Ejecutivo respectivo, deberá ser inscrito tanto en el registro patrimonial del Ministerio de Cultura y Juventud y Deportes, y además, se dirigirá solicitud al Registro de Bienes Inmuebles del Registro Nacional, para que se proceda a la inscripción del asiento respectivo sobre el inmueble incorporado a patrimonio.

En punto a la posibilidad de desafectación, o eliminación de la limitación de interés social que pesa sobre bien incorporado a patrimonio cultural, debemos indicar, que el numeral 7 de la ley contenía la posibilidad de realizar tal acción mediante decreto ejecutivo. Sin embargo, tal disposición fue objeto de análisis constitucional, declarándose su nulidad.

En efecto, mediante sentencia dictada por la Sala Constitucional numero 7158-2005, que retoma lo dispuesto en la sentencia número 3656-2003, estableció lo siguiente:

“(...) V.—Desafectación de un inmueble. La presente acción no cuestiona la facultad de declarar un inmueble de interés histórico arquitectónico, sino, todo lo contrario, la facultad de dejar sin efecto esa declaración. En sentido opuesto

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311



a las acciones anteriores, la Asociación Costarricense del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (Icomos de Costa Rica) viene a la Sala a pedir que anule la potestad que el mismo artículo 7 citado concede al Poder Ejecutivo de desafectar un inmueble. Ahora bien, aunque en las acciones citadas no se impugnaba tal facultad, al analizar las particularidades de patrimonio histórico arquitectónico, la Sala se refirió, en sentencia N° 2003-3656, del 7-5-03, al régimen de desafectación, como bien lo hace ver la Procuraduría General de la República en su informe. En lo que interesa dice esa sentencia:

«DEL RÉGIMEN DE DESAFECTACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Es de suma importancia aclarar que aún [sic] cuando la incorporación al patrimonio histórico-arquitectónico de la Nación, y por consiguiente, su afectación o dotación de una función pública, en este caso, su destino para la contemplación y enriquecimiento del patrimonio cultural de la nación, se realiza -generalmente- mediante decreto ejecutivo del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, por cuanto nada impide que se realice mediante Ley de la República; su desafectación, no puede provenir de una normativa de rango reglamentario; de modo que, como parte integrante del medio ambiente, según se explicó anteriormente, requiere hacerse mediante una ley al efecto, previo estudio técnico y objetivo al respecto, en el que se constate que la edificación en cuestión perdió el valor cultural que justificó su afectación, sea, el histórico, el artístico, el científico o el arqueológico, en los términos previstos en el artículo 38 de la Ley Orgánica del Ambiente. La anterior aclaración, se hace para que tomen nota de ello, en lo que corresponda, las autoridades y funcionarios del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes».

VI.—*Conclusión.* Es innecesario, habida cuenta de los precedentes citados, repasar prolijamente las características y condiciones del derecho a disfrutar de las obras arquitectónicas de valor histórico como parte del derecho al ambiente, protegido en los artículos 50 y 89 de la Constitución Política. Habiéndose ya pronunciado la Sala sobre el régimen de desafectación, y sin que existan motivos para cambiar de criterio, las razones expuestas en la sentencia N° 2003-3656 tienen plena validez y, con base en ellas, se debe acoger la acción planteada. Ahora bien, como en realidad todo el párrafo 7 del Decreto se refiere al supuesto de que el Poder Ejecutivo tenga la facultad de desafectar un inmueble, se debe anular en su totalidad. En consecuencia, se anula el párrafo 7 del artículo 7 de la Ley N° 7555 (Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica).” **(Voto 7158-2005 de las ocho horas con cuarenta y dos minutos**



del ocho de junio del dos mil cinco de la Sala Constitucional) [resaltado no es del original]

La sentencia antes citada, deja claro que la desafectación de un bien a patrimonio histórico- arquitectónico debe efectuarse mediante Ley dictada al efecto, previo estudio técnico y objetivo al respecto. El fundamento que se brinda para arribar a tal criterio, se basa en la protección del valor histórico arquitectónico que justificó la afectación del bien, consecuentemente, no hay duda alguna, que cuando la desafectación se refiera a la construcción y al entorno definido y delimitado en el Decreto Ejecutivo que incorpora el bien a patrimonio, indiscutiblemente deberá efectuarse mediante ley previo la emisión de los informes técnicos que respalden tal decisión.

Esa construcción y entorno puede corresponder a la totalidad de la cabida de la finca, o bien, a solo una parte de la totalidad del terreno que conforma el inmueble. En razón de ello, y en lo que es objeto de consulta, debe atenderse a lo dispuesto en el procedimiento de incorporación, y en el Decreto Ejecutivo dictado como resultado de ese procedimiento, para determinar cuál ha sido el objeto de protección definido y delimitado en esas diligencias.

Evidentemente cuando el objeto de protección ocupa la totalidad de la cabida del inmueble, es claro que para efectos de desafectación deberá dictarse una ley en tal sentido, en los términos expuestos por la Sala Constitucional en la sentencia número 7158-2005 citada antes.

Ahora bien, en punto a la inquietud que plantea el Ministerio de Cultura, debe analizarse en primer lugar, si es posible segregar o parcelar, bienes inmuebles sometidos al régimen de patrimonio histórico arquitectónico.

“ ...

La sentencia antes citada, deja claro que la desafectación de un bien a patrimonio histórico- arquitectónico debe efectuarse mediante Ley dictada al efecto, previo estudio técnico y objetivo al respecto. El fundamento que se brinda para arribar a tal criterio, se basa en la protección del valor histórico arquitectónico que justificó la afectación del bien, consecuentemente, no hay duda alguna, que cuando la desafectación se refiera a la construcción y al entorno definido y delimitado en el Decreto Ejecutivo que incorpora el bien a patrimonio, indiscutiblemente deberá efectuarse mediante ley previo la emisión de los informes técnicos que respalden tal decisión.



COSTA RICA
GOBIERNO DEL BICENTENARIO
2014-2017



Esa construcción y entorno puede corresponder a la totalidad de la cabida de la finca, o bien, a solo una parte de la totalidad del terreno que conforma el inmueble. En razón de ello, y en lo que es objeto de consulta, debe atenderse a lo dispuesto en el procedimiento de incorporación, y en el Decreto Ejecutivo dictado como resultado de ese procedimiento, para determinar cuál ha sido el objeto de protección definido y delimitado en esas diligencias.

Evidentemente cuando el objeto de protección ocupa la totalidad de la cabida del inmueble, es claro que para efectos de desafectación deberá dictarse una ley en tal sentido, en los términos expuestos por la Sala Constitucional en la sentencia número 7158-2005 citada antes.

Ahora bien, en punto a la inquietud que plantea el Ministerio de Cultura, debe analizarse en primer lugar, si es posible segregar o parcelar, bienes inmuebles sometidos al régimen de patrimonio histórico arquitectónico.

Como hemos venido indicando, la incorporación de un inmueble a patrimonio histórico arquitectónico supone la sumisión de este a un régimen especial de protección que garantice su conservación.

Bajo ese entendido, el numeral 42 del Reglamento a la Ley de Patrimonio, es claro al establecer que no se procederá al trámite de permisos si la realización de obras solicitadas perjudica el valor histórico arquitectónico del bien, incluyendo dentro de este tipo de permisos, los de parcelación, término análogo a segregación, en tanto refiere a la acción de “Medir, señalar las parcelas para el catastro, o, “Dividir una finca grande para venderla o arrendarla en porciones más pequeñas”^[1]

Lo anterior supone, que el propietario de inmuebles incorporados a patrimonio, y en los cuales sea posible efectuar segregaciones, debe de previo, solicitar la autorización de las autoridades del Ministerio de Cultura, a efecto de proceder con la acción de parcelación.

De ese modo, aun y cuando el inmueble incorporado a patrimonio solo contenga edificaciones protegidas en una parte de la totalidad del terreno, el interesado en segregar áreas de dicho inmueble, debe solicitar el permiso correspondiente de previo a ejecutar acciones de parcelación; y, por su parte, las autoridades administrativas correspondientes, al valorar tal solicitud, debe analizar si con la segregación se perjudica el valor histórico arquitectónico del

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311



COSTA RICA
GOBIERNO DEL BICENTENARIO
1981-2021



MINISTERIO DE
cultura
juventud

bien, sea en sus edificaciones o en su entorno, lo que de darse imposibilitaría el otorgamiento del permiso.

En tal sentido, es posible que las edificaciones con valor histórico arquitectónico protegidas, no abarquen la totalidad de la cabida del inmueble sometido al régimen de protección. No obstante, ese solo hecho no puede sustentar, por sí mismo, una decisión de desafectación de las áreas no ocupadas por tales edificaciones, toda vez que, es posible, que se estime la necesidad de proteger la totalidad del inmueble a efecto de preservar y conservar el entorno de las edificaciones que originaron la declaratoria de patrimonio.

Bajo ese entendido, resulta indispensable que al iniciar el procedimiento de declaratoria e incorporación a patrimonio, la administración determine con claridad el objeto de dicho procedimiento, determinando si, corresponde la protección de las edificaciones existentes y la totalidad del terreno en que éstas se encuentran, a efecto de proteger el valor histórico arquitectónico del sitio, o bien, si lo protegido corresponde únicamente a una fracción de la totalidad del terreno de la finca donde se asienta la edificación a declarar.

Lo anterior, resulta de importancia, toda vez que le Reglamento, en su numeral 2 inciso 18) define la edificación patrimonial como todo bien inmueble que forma parte del patrimonio histórico-arquitectónico nacional, que puede incluir una parte o la totalidad del terreno en donde se ubica.

Lo antes dicho, también debe verse de cara al Decreto Ejecutivo que se emite al finalizar el procedimiento de incorporación, y en el cual debe delimitarse claramente el objeto declarado e incorporado a patrimonio, lo que también, tendrá incidencia en la inscripción que debe realizarse en los registros correspondientes.

Precisamente, la correcta y debida delimitación del bien que se incorpora a patrimonio arquitectónico, garantiza su debida protección.

Así las cosas, estimamos que la solicitud para efectuar segregaciones en inmuebles que ostenten la calificación de patrimonio histórico arquitectónico, conlleva el análisis previo para determinar si resulta pertinente otorgar tal permiso.

Ahora bien, otorgado el permiso para segregar, y analizado técnicamente por la Administración, que las áreas a segregar no contienen

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311



edificaciones que proteger, ni la ejecución de la parcelación significa menoscabo a la zona protegida, sería posible entender que no existiría motivo para mantener la afectación sobre las áreas que se pretendan segregar y que, eventualmente, se constituirían en fincas independientes ante el Registro Nacional.

Bajo esas circunstancias, y en lo que es objeto de consulta, se estima que la desafectación a patrimonio, de áreas que no contengan, propiamente, edificaciones protegidas, debe realizarse también por ley, en los términos que estableció la sentencia dictada por la Sala Constitucional, número 7158-2005 – de carácter vinculante según el numeral 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional-.

Lo anterior, en razón de que la Sala Constitucional es clara en su sentencia en la imposibilidad de desafectar bienes vía decreto ejecutivo; además realza el valor de dichos bienes como parte integrante del medio ambiente por lo que, a efecto de dictar la desafectación, requiere ley al efecto. Si bien la Sala refiere principalmente a las edificaciones protegidas, es lo cierto que, el artículo 12 de la Ley 7555 en relación al artículo 48 del respectivo reglamento, refieren a que la inscripción ante el Registro Nacional se realizara sobre el asiento registral del inmueble respectivo, de suerte que, registralmente, el inmueble soportara una anotación que afecta al bien como unidad.

Así, en caso de establecerse técnicamente la posibilidad de segregar parte del inmueble incorporado a patrimonio, sin que ello afecte la esencia del bien y el entorno que se ha pretendido proteger, deberá realizarse mediante ley, y es precisamente en el criterio técnico que debe emitirse al efecto, donde deberá consignarse las razones técnicas por las que la desafectación es viable, y logre sustentar el proyecto de ley correspondiente.

De igual forma, en las conclusiones de dicho dictamen, la Procuraduría señaló:

“ ...

3. Resulta indispensable que la Administración delimite desde el inicio el procedimiento administrativo de incorporación, el objeto a proteger, determinar las edificaciones a proteger, y si corresponde a la totalidad, o bien a un parte concreta, del inmueble.

4. De acuerdo con la sentencia número 7158-2005 dictada por la Sala Constitucional, para desafectar un bien incorporado a Patrimonio histórico arquitectónico se requiere Ley dictada al efecto.

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311

5. *La incorporación de un inmueble a patrimonio histórico arquitectónico supone la sumisión de este a un régimen especial de protección que garantice su conservación. Consecuentemente, previo a realizar acciones de modificación o similares en el bien protegido, requiere permiso previo de las autoridades competentes del Ministerio de Cultura.*

6. *El numeral 42 del Reglamento a la Ley de Patrimonio, es claro al establecer que no se procederá al trámite de permisos si la realización de obras solicitadas perjudica el valor histórico arquitectónico del bien, incluyendo dentro de este tipo de permisos, los de parcelación o segregación.*

7. *Consecuentemente, el propietario de inmuebles incorporados a patrimonio, y en los cuales sea posible efectuar segregaciones, debe de previo, solicitar la autorización de las autoridades del Ministerio de Cultura.*

8. *Otorgado el permiso para segregar, y analizado técnicamente por la Administración, que las áreas a segregar no contienen edificaciones que proteger, ni la ejecución de la parcelación significa menoscabo a la zona protegida, sería posible entender que no existiría motivo para mantener la afectación sobre las áreas a segregar. Lo anterior, hace posible admitir que se realice la desafectación en tales áreas de inmueble, lo que deberá realizarse mediante de ley, según lo dispuesto por la Sala Constitucional en la sentencia número 7158-2005.”*

III.RECOMENDACIONES

A. Procedimiento correcto a seguir para segregación de fincas que tienen inmuebles patrimoniales.

Sobre el particular, los artículos 9 inciso i) de la Ley 7555, Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica y el artículo 42 de su Reglamento, señalan:

Artículo 9 inciso i) de la Ley:

Obligaciones y derechos.

La declaratoria de bienes inmuebles como monumento, edificación o sitio histórico, conlleva la obligación por parte de los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre los bienes así declarados:

i) Suspender el trámite de los permisos de parcelación, edificación o derribo. Si la realización de las obras solicitadas no perjudica el valor histórico ni



arquitectónico del bien y si el Ministro de Cultura, previo informe de la Comisión, así lo comunica a la autoridad que tramita los permisos, estos podrán ser concedidos.

*“Artículo 42.-**Permisos.** No procederá el trámite de los permisos de parcelación, edificación o derribo, si la realización de las obras solicitadas perjudica el valor histórico o arquitectónico del bien, excepto que mediante informes de la Comisión y el Centro se acredite lo contrario, en cuyo caso, el Ministro así lo comunicará a la autoridad respectiva.”*

De conformidad con lo que establece la normativa citada, el trámite a seguir es el siguiente:

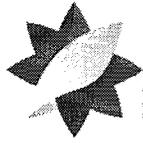
- 1) Solicitud del interesado (dueño, poseedor o titular de derecho real o su representante) sobre el inmueble a segregar, dirigido al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, requiriendo el trámite de autorización de segregación sobre el bien donde se ubica un inmueble declarado.

Si el interesado hubiese acudido en primer lugar al Registro Nacional de bienes inmuebles, y dicha autoridad registral le indica aportar el respectivo permiso del Ministerio de Cultura y Juventud, procederá a hacer la solicitud correspondiente al Ministerio de Cultura y Juventud, para que el Centro de Investigación del Patrimonio cultural y la Comisión Nacional de Patrimonio, rindan el informe correspondiente y, previo análisis valorativo de la unidad técnica, que en este caso es dicho Centro, se continúe con el trámite.

- 2) El del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural debe emitir **criterio técnico** respecto a la procedencia de la segregación, una vez constatado que no se afecta el área previamente delimitada del inmueble declarado y su respectivo entorno, que debe estar descrito en el Decreto Ejecutivo de declaratoria, segregación que no debería proceder si perjudica el valor histórico o arquitectónico del bien.

Dicho criterio debe contener:

- a. Un análisis valorativo del inmueble (edificación, conjunto, etc) que fue declarado como Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, al amparo de la Ley 7555 y su Reglamento.
- b. Determinación exacta del área declarada, es decir la delimitación o medida del inmueble declarado que se protege, y si existe o no un área adicional de su entorno protegida por dicha declaratoria.
- c. En caso de no indicar el Decreto Ejecutivo de declaratoria patrimonial, el área del entorno que comprendía la afectación (entendido como entorno, el área de retiro,



COSTA RICA
GOBIERNO DEL BICENTENARIO
2019 - 2012



- adicional al edificio, conjunto o sitio, etc, declarado, que por su valor intrínseco o cercanía inmediata requería verse afectado con la declaratoria de manera integral), deberá manifestarse expresamente que el resto de la propiedad registral puede segregarse por no afectar el área protegida.
- d. En caso de que el Decreto Ejecutivo de declaratoria si hubiese contemplado área de entorno adicional protegido, deberá manifestar expresamente que el resto de la propiedad puede segregarse por no afectar el área declarada y protegida.

3) El criterio técnico emitido por el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, deberá remitirse a la Comisión Nacional de Patrimonio, para que sobre el particular tome el acuerdo respectivo.

El Acuerdo de la Comisión, debe ser de aprobación del criterio emitido por el Centro, salvo que cuente con otro criterio técnico, que fundamente una decisión diferente y lo comunicará de vuelta al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural.

4) El Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural remitirá su criterio conjuntamente con el Acuerdo de la Comisión al Ministro de Cultura y Juventud y al interesado.

5) Si hubiese discrepancia entre el criterio del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural y la Comisión Nacional de Patrimonio, el Jerarca Institucional, decidirá sobre el particular y comunicará lo resuelto al interesado.

6) En caso de decisión negativa respecto a la solicitud de segregación, el interesado podrá interponer -conforme lo señala el artículo 43 del citado Reglamento, los recursos de revocatoria y apelación dentro del término de tres días hábiles. El recurso de Revocatoria lo conocerá el Centro y la apelación el Despacho Ministerial. Estos se resolverán según lo que establece la Ley General de la Administración Pública.

7) Cuando proceda la parcelación/segregación, el Jerarca Institucional lo comunicará al interesado y a la Autoridad que tramita los permisos de parcelación, sea el Registro Nacional.

8) Una vez que se cuente con el criterio técnico-valorativo y objetivo sobre el particular, Acuerdo de la Comisión, debidamente comunicado por el Despacho ministerial a los solicitantes, estos deberán acudir a la Autoridad respectiva para su segregación.

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311



B. Trámite a seguir en el presente caso.

De conformidad con el trámite descrito, el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, procederá para el presente caso de la siguiente manera:

Contando con la solicitud del MAG, el Ministerio de Cultura y Juventud procederá por medio de la Unidad Técnica en esta materia, sea el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural a realizar el estudio técnico correspondiente.

El Centro deberá referirse con relación a la finca “madre”, respecto de la cual se pretende hacer las segregaciones, indicando expresamente si no se afecta los inmuebles (edificaciones, conjuntos, sitios, etc) que hayan sido declaradas como Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica y que se encuentren ubicados dentro de la citada propiedad.

Asimismo, deberá referirse al entorno que se hubiese protegido conjuntamente con la respectiva declaratoria. Para lo cual, tomará en cuenta las medidas indicadas en el Decreto Ejecutivo de declaratoria respectivo y autorizará la segregación del resto de la cabida. En caso de que no se hubiese delimitado claramente las áreas protegidas y su entorno, previo estudio del expediente que sirvió de base a la declaratoria de dicho inmueble, se referirá sobre el área a proteger y el entorno, conforme a los antecedentes de la declaratoria. Para lo cual determinará técnicamente y de manera objetiva, la procedencia de las segregaciones solicitadas, y por ende la posibilidad de segregar lotes, de una propiedad de cabida amplia que no necesariamente comprende la protección de su totalidad, pero que fue afectada con la anotación registral.

El Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, para el estudio técnico a emitir, designará los profesionales respectivos, entre éstos, necesariamente se requerirá el trabajo del topógrafo del Centro, para que realice el estudio pertinente de cada uno de los lotes a segregar relacionados con el inmueble y entorno protegido, que se ubica en esa propiedad, para que se autorice la segregación de toda aquella área, que no fue contemplada en la misma declaratoria como entorno afectado (porque así debió indicarse en ella), o delimite toda aquella área que no afecta la protección del inmueble declarado y autorizar las segregaciones respectivas.

En el presente caso la propiedad “madre” tiene una medida de siete millones ochocientos setenta y dos mil trescientos setenta y cuatro metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados, según indica la certificación registral, y fue afectada al margen de los asientos registrales, cuando se inscribió la incorporación patrimonial en el Registro Público de la propiedad por el trámite que señala la Ley 7555.



COSTA RICA
GOBIERNO DEL BICENTENARIO
1914-2014



Debe tenerse en cuenta, que el solicitante (MAG) aporta planos catastrales de las propiedades a segregar, por lo que deberá valorarse que no se encuentren dentro de la medida del inmueble o inmuebles declarados.

Lo anterior corresponde al trámite de segregación o parcelación propiamente dicha. Ya que la desafectación patrimonial del gravamen que pesa sobre la propiedad sería posterior según se indica a continuación.

C. Trámite de desafectación posterior.

Para la desafectación del gravamen, según fue indicado por la Procuraduría General de la República, se requerirá de la emisión de una Ley que claramente deberá tramitarse con posterioridad al momento de hacer las segregaciones. Solo así, al momento de tramitar la desafectación, esta podrá darse sobre las fincas “hijas”, que no poseen inmuebles declarados con valor histórico-arquitectónico, o que constituyan los entornos inmediatos afectados a dichas declaratorias.

Debe recordarse que según se expuso en la jurisprudencia constitucional y administrativa reseñada, la desafectación requerirá del estudio técnico que lo apruebe.

Reiteramos en esta Asesoría Jurídica, que la valoración que se debe hacer en estos casos, es absolutamente técnica.

El citado voto de la Sala sobre el particular, y sobre el criterio de patrimonio en caso de segregaciones señala:

“..De esta suerte, la Administración no actúa en forma discrecional, sino que implica un proceso valorativo-objetivo. Es importante resaltar que la determinación del bien histórico-arquitectónico comprende, tanto la delimitación del bien, como la del entorno que resulte necesario para su debida protección y puesta en valor de aquél, y que justifican, precisamente su protección; así como también comprende la del área geográfica a que pertenece, sea, la del paraje natural que conforma su entorno (concepción integral del ambiente)..”

Como se puede observar, la Declaratoria debe incluir la delimitación del área a declarar y la de su entorno, por lo que si no se delimitó no puede posteriormente imponerse al propietario restricción no contemplada en el momento establecido para ello.



COSTA RICA
GOBIERNO DEL BICENTENARIO
2018-2022



MINISTERIO DE
cultura y
juventud

De conformidad con la legislación vigente y lo señalado por la Procuraduría General de la República en el Dictamen citado, se regula la posibilidad de segregaciones y/o parcelaciones de propiedades afectadas por el Régimen patrimonial, según lo establece el artículo 42 del Reglamento a la Ley 7555 de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica.

Asimismo, conforme con lo establecido en el artículo 3° de la Ley 7555, le corresponde al Ministerio de Cultura y Juventud dar la asesoría técnica a los propietarios o titulares de derechos reales de estos inmuebles y según el artículo 42 de su Reglamento, otorgar la respectiva autorización de segregación (como la solicitada por el MAG), por ser el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural la Unidad Técnica en materia de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica.

Para ello, se recomienda que se realicen, de ser necesario, reuniones de coordinación con las instituciones involucradas, toda vez que en el caso como el solicitado, los lotes a segregar arrastrarán la afectación del gravamen patrimonial que pesó sobre ellos cuando se inscribió la anotación en el Registro Nacional de la Propiedad.

Debe tenerse presente además, que la segregación de la finca madre fue aprobada mediante las Leyes, Ley No. 8816 del 28 de abril del 2010 con la que se autorizó al Estado a segregar un lote de 30.000 metros cuadrados, de la finca ubicada en la provincia de Limón, matrícula de Folio Real número 7-001934-000, para ser donado a la Municipalidad de Pococí, así como otro lote de 20.000 metros cuadrados, para ser donado a la Junta de Educación de la Escuela de Calle Uno de Jiménez de Pococí. Asimismo mediante Ley No. 9013 del 10 de noviembre del 2011 denominada *“Autorización al Estado para que segregue y done varios lotes a sus actuales ocupantes en la Finca Los Diamantes en Guápiles, Pococí”*, se autoriza al Estado a segregar 32 lotes de la misma finca ubicada en la provincia de Limón (Folio Real 7-001934-000).

Esta Asesoría hace la observación, que el criterio anteriormente externado fue emitido con fundamento en la normativa citada y criterio actual de la Procuraduría General de la República sobre el particular según los Dictámenes de cita, no obstante no compartimos dicho pronunciamiento respecto a que deba desafectarse mediante Ley, la cabida o medida que previo estudio técnico del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, no contenga valor patrimonial, es decir aquel bloque de terreno sin edificación alguna o que aun conteniendo edificaciones en éstas no sean patrimoniales pero que soporta el gravamen por la anotación registral del inmueble afectado, sin contener valor histórico arquitectónico, lo cual lesiona la libre disposición de los dueños sobre su propiedad. Respecto a este tema se procederá conforme en derecho corresponda.

Ministerio de Cultura y Juventud - Web: www.mcj.go.cr

Asesoría Jurídica - aselegal@mcj.go.cr

Tel: 2221-7618, fax: 2256-8311



Por último, no omitimos indicar, que no lleva razón el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural, al indicar que el trámite solicitado por el MAG correspondía a esta Asesoría Jurídica, ni puede el Centro a priori adelantar criterio, como lo manifestó en el presente caso, dando una respuesta negativa, ya que según la jurisprudencia supra expuesta, se requiere de una valoración y criterio técnico que solo el Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural puede emitir pero con base en las valoraciones de sus profesionales y sobre los hechos concretos. Por lo que, es importante que en solicitudes como la que nos ocupa, se proceda de manera objetiva con las valoraciones técnicas correspondientes.

De esta forma atendemos su inquietud y rendimos nuestro criterio legal.

Se adjunta el expediente remitido.

Atentamente,

Lic. Edwin Luna Monge
Sub-Jefe, Asesoría Jurídica

Licda. Marianela Baltodano Pasos
Abogada de Asesoría Jurídica

C. Yadira Vega Blanco, Jefa de Asesoría Jurídica del Ministerio de Agricultura y Ganadería.



Nella
Ministerio de Cultura y Juventud
Recibe: Damaris
Fecha: 20/2/19 Hora: 2:44
Asesoría Jurídica

19 de febrero de 2019
CICPC-DI-0058-2019

Señor
Edwin Luna Monge
Asesor Jurídico
Despacho de la Ministra de Cultura y Juventud
Ministerio de Cultura y Juventud

ASUNTO: Solicitud de ayuda

Estimado señor:

Desde el pasado 16 de enero de 2019, el Sr. Juan Carlos Wintter Agüero, Asesor Jurídico asignado al Centro de Patrimonio, fue trasladado a laborar al Centro de Producción Artística y Cultural del Ministerio de Cultura, por lo que el Centro de Patrimonio se ha quedado sin este recurso y aún no se ha nombrado a nadie en su sustitución.

Se recibieron los Oficios MAG-AJ-039-2019 y MAG-AJ-040-2019, ambos de fecha 29 de enero de 2019, dirigidos al Arq. Oscar Mario Salas Alfaro de la Unidad de Patrimonio Histórico Arquitectónico, suscritos por la Licda. Yadira Vega Blanco, Jefe de la Asesoría Jurídica del MAG en la que adjuntan planos y certificaciones literales de las propiedades Plano L-1576508-2012 y Folio Real 7-001934-000 las cuales están afectadas por la Ley 7555 para que se emita el documento necesario para continuar con el trámite de segregación para ser donados.

Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural
Si perdemos aquello que nos da identidad. ¿Quiénes somos?



19 de febrero de 2019
CICPC-DI-0058-2019
Página 2 de 2.

Ante esta situación, es necesario que esta respuesta la brinde un Asesor Jurídico quien basado en la Ley 7555 exponga el criterio y las razones por la cuales no se puede autorizar este trámite.

Atentamente,

DIRECCIÓN

Diego Meléndez Dobles
Director



si se puede

Anexo: Oficios MAG-AJ-039-2019 y MAG-AJ-040-2019 con planos y certificaciones literales.

DMD/lqs

c: Archivo

Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural
Si perdemos aquello que nos da identidad. ¿Quiénes somos?

Teléfonos: (506) 2010-7400 / 2010-7401. Fax: (506) 2010-7423. Avenida Central, entre calles 1ª y 3ª. San José, Costa Rica.
Correo electrónico: patrimonio@patrimonio.go.cr / Página Web: <http://www.patrimonio.go.cr>