

**Al contestar refiérase
al oficio N° 977**

28 de enero de 2026

DJ-0187

Leonardo Alberto Salmerón Castillo

Jefe de Área a.i

Área de Comisiones Legislativa V

ASAMBLEA LEGISLATIVA

Correo electrónico: area-comisiones-v@asamblea.go.cr

Asunto: Solicitud de criterio respecto al proyecto de ley, expediente n.º 25.085 denominado *“Autorización al estado para enajenar un bien inmueble demanial registrado a su nombre, y que lo traspase a título gratuito en donación al Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica para el desarrollo de la estación en el cantón de Monteverde”*.

Estimado señor:

Se refiere este Despacho a su oficio n.º AL-CE23120-0459-2026 del 15 de enero de 2026 y recibido en esta contraloría mediante correo electrónico en esa misma fecha, en el cual solicita el criterio del órgano contralor con relación al texto del proyecto de ley denominado *“Autorización al estado para enajenar un bien inmueble demanial registrado a su nombre, y que lo traspase a título gratuito en donación al Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica para el desarrollo de la estación en el cantón de Monteverde”*, que se tramita en el expediente legislativo n.º 25.085.

I. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO DE LEY:

En términos generales, el proyecto de ley sometido a criterio del órgano contralor pretende desafectar del uso público un terreno propiedad del Estado, identificado con la matrícula de finca 21442-000, para autorizar su donación y traspaso a título gratuito al Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica -en adelante BCBCR-. Este inmueble, que consiste en un terreno de potrero con una medida de 2,502 m² situado en el distrito de Monteverde, tiene como destino exclusivo la construcción de una estación de bomberos propia; se establece además que, en caso de que no se cumpla con este fin específico, la propiedad volverá a manos del Estado. Finalmente, el proyecto faculta a la Notaría del Estado para formalizar la escritura correspondiente, otorgándole la capacidad de corregir datos registrales y garantizando que el proceso esté exento del pago de todo tipo de impuestos y tasas.

En cuanto a la exposición de motivos; se indica que la justificación central reside en que, a pesar de que la zona cuenta actualmente con una estación de bomberos, esta opera bajo severas limitaciones de espacio e infraestructura que dificultan su crecimiento ante el aumento constante de la población y el flujo de más de 250,000 turistas anuales. Debido a la geografía montañosa de la región, su difícil acceso y su alta vulnerabilidad ante incendios y eventos climáticos, por lo que resulta imperativo consolidar una infraestructura moderna que resguarde tanto la vida humana como el patrimonio natural de un territorio reconocido mundialmente por su biodiversidad. Además, se apunta a que el proyecto surge como una respuesta a la necesidad urgente de fortalecer la seguridad ciudadana y la protección ambiental en el cantón de Monteverde, creado recientemente en el año 2021.

II. CRITERIO DEL ÓRGANO CONTRALOR.

A. Naturaleza jurídica del bien inmueble: Desafectación.

En primer término, el proyecto en consulta señala varias acciones a realizar en relación con el bien inmueble. La primera de ellas, es su desafectación del demanio público, la segunda, la donación y traspaso. En este sentido, resulta importante recordar el concepto de bien demanial, así como las figuras de afectación y desafectación, que según la Sala Constitucional corresponden a:

“(…) Los bienes demaniales o dominicales, como también se les conoce, tienen ese carácter en virtud de una afectación legal, que es la que determina su sujeción a un fin público determinado, en tanto marca el destino del bien al uso o servicio público o a otra finalidad determinante que justifique su demanialidad. De esta suerte, la afectación es la vinculación, sea por acto formal o no, por el que un bien público se integra al patrimonio nacional en virtud de su destino y de las correspondientes previsiones legales. Ello conlleva, como lógica consecuencia, que solamente por ley se les pueda privar o modificar el régimen especial que los regula, desafectándolos, lo que significa separarlos del fin público al que están vinculados. Requiere de un acto legislativo expreso y concreto, de manera tal que no quede duda alguna de la voluntad del legislador de sacar del demanio público un bien determinado e individualizado, sin que sea posible una desafectación genérica, y mucho menos implícita; es decir, en esta materia no puede existir un "tipo de desafectación abierto (...)”¹ .

Conforme a lo anterior, si bien, en la exposición de motivos y en el proyecto de ley bajo análisis se pretende la autorización para desafectar y donar el bien inmueble propiedad del Estado, es de gran importancia sugerir a los legisladores, en primer término, tener claridad sobre la naturaleza demanial o patrimonial del inmueble a donar, a efecto de dilucidar el mecanismo que se debe utilizar para la disposición del bien inmueble, debido a que, en caso de estarse frente a un bien demanial procedería, en primer término, su desafectación como lo establece el proyecto de ley en análisis, para luego proceder

¹ Sala Constitucional resolución n.º 10466 de las 10:17 horas del 24 de noviembre del año 2000.

con su donación o bien la disposición que se le pretende dar, pero en caso de que el bien no tenga esa naturaleza de bien demanial de uso público, podría considerarse otras alternativas conforme a la regulación legal aplicable.

B. Disposición de bienes inmuebles públicos: Donación.

En segundo lugar, se considera oportuno indicar, que el Estado, se rige por el principio de legalidad, contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y de la Ley General de Administración Pública, lo que en términos generales implica que sus actos requieren de norma legal expresa que los autorice.

En cualquier circunstancia, la Constitución Política, en su artículo 121 inciso 14 de la Constitución Política impone una restricción esencial para la disposición de bienes y recursos públicos. Dicha disposición requiere, de manera indispensable, la existencia previa de una ley que la autorice, siendo el legislador el encargado de desarrollar este principio fundamental.

En la misma línea, en relación con la idoneidad del bien y del sujeto beneficiado, se sugiere de previo a la emisión normativa, verificar y tener claridad de si efectivamente el Benemérito Cuerpo de Bomberos, cuenta con los recursos necesarios para la construcción de nuevas instalaciones para la estación de Monteverde, así como para el posterior mantenimiento integral del bien y sus edificaciones, ya que que esto representaría una serie de inversiones y erogaciones por parte del BCBCR.

Por lo anterior, se recomienda verificar que la donación pretendida cumpla con las normas antes citadas; es decir, que sea posible la donación, que se siga el procedimiento adecuado y que la entidad beneficiaria sea la idónea.

C. Necesidad de estudios técnicos respecto de la idoneidad del bien para el cumplimiento del fin requerido.

Se recomienda a los legisladores que, como requisito previo a la emisión de la normativa, se solicite y cuente con los estudios técnicos y jurídicos necesarios, dichos estudios son esenciales para certificar la idoneidad del bien para los fines propuestos en el proyecto de ley y, por ende, para sustentar adecuadamente una decisión de esta naturaleza.

Los estudios recomendados se fundamentan en el cumplimiento de la Ley n.º 8228, conocida como la “*Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica*”. Específicamente, el párrafo segundo del artículo 8 de dicha ley establece que:

“Los requisitos mínimos para establecer una estación de bomberos, o cualquier otra edificación que requiera el Cuerpo de Bomberos, deberán considerar los criterios y estudios técnicos esenciales para determinar su ubicación, características, equipamiento, personal, sostenibilidad y otros requisitos que serán definidos en el reglamento que el Consejo Directivo dicte para tal efecto. En todos los casos, se deberán aplicar las buenas prácticas reconocidas a nivel nacional o internacional en esta materia.”

D. Algunos antecedentes a tomar en cuenta.

Se debe advertir que mediante el proyecto de ley bajo expediente legislativo 23.400 el bien inmueble que se pretende donar en el proyecto de análisis, también se propuso su donación a la Universidad Estatal a Distancia, sin embargo el proyecto 23.400 recibió dictamen negativo unánime el 21 de marzo de 2024.

Sin embargo, debemos alertar que en el trámite y consulta de ese proyecto el Ministerio de Educación Pública que es el administrador del bien, manifestó su oposición a la donación a través del oficio DM-1250-08-2023 del 31 de agosto de 2023, en ese mismo sentido la Dirección Regional de Educación de Puntarenas, a través del oficio DREP-SEC06-CTPSE-040-2023 del 29 de marzo de 2023, solicita el archivo del expediente, en virtud de que el Colegio Técnico Profesional de la Zona se encuentra en dicho terreno.

De igual forma, el proyecto bajo análisis se recomienda a los señores legisladores considerar las recomendaciones de la Procuraduría General de la República señaladas en el oficio PGR-OJ-010-2024 del 23 de enero de 2024, en relación con las especificaciones del bien a donar y verificar la necesidad de si aún se debe realizar un nuevo plano.

Además se sugiere, verificar si el bien inmueble que se pretende donar se encuentra en administración del Ministerio de Educación y está destinado para albergar el Colegio Profesional de Monteverde, lo anterior porque de una revisión registral del bien se indica “NATURALEZA: POTRERO DEST AL COLEGIO PROFESIONAL”. Igualmente que, se sugiere un ajuste en la especificación de la matrícula del bien porque en realidad la matrícula es 21442-B-000, ya que la información debe ser coincidente con la que publicita el Registro Nacional.

Finalmente, para que el Estado pueda realizar donaciones de bienes de dominio público (demaniales), es imprescindible contar no solo con la ley que desafecta el bien y autoriza la donación, sino también con los actos administrativos internos que formalicen la voluntad de la Administración de donar.

Adicionalmente, se requieren los actos administrativos que faculten a su representante legal para firmar la escritura pública correspondiente. La norma legal únicamente elimina el obstáculo de la inalienabilidad del bien, pero no debe interpretarse como una obligación para la institución de donar. Una interpretación contraria lesionaría la autonomía que las entidades públicas poseen respecto a la administración y disposición de su patrimonio.

En este sentido, si bien este órgano asesor reconoce que la afectación o desafectación de los bienes que integran los fondos públicos es una potestad que recae en el legislador bajo el principio de libertad de configuración, se solicita a los señores diputados considerar las recomendaciones previamente expuestas al estudiar el alcance de este proyecto.

En los términos indicados, se deja planteada la respuesta al referido proyecto de ley tramitado bajo el número de expediente 25.085, aclarando que las observaciones emitidas tienen un carácter meramente orientador y buscan asegurar el cumplimiento de los principios de legalidad y buena gestión pública, sin demérito del poder de configuración que corresponde al Poder Legislativo.

Atentamente,

Luis Diego Ramírez González
Gerente División
Contraloría General de la República

Adriana Delgado Fernández
Fiscalizadora
Contraloría General de la República

Hansel Arias Ramírez
Gerente Asociado
Contraloría General de la República

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales

ADF/HAR/LDRG/fpj/jrb
Ce: Despacho Contralor
Exp: CGR-PLY-2026001052
G: 2026000830-1