

**San José, domingo 6 de abril de 2025**  
**OFICIO N° 03725-2025-DHR**

Para: Señora.  
**Ana Julia Araya Alfaro**  
Comisión Especial de Infraestructura  
Asamblea Legislativa  
area-comisiones-ii@asamblea.go.cr, maureen.chacon@asamblea.go.cr

De: **Juan Carlos Pereira Jiménez**  
**Defensor Adjunto de los Habitantes**

JUAN CARLOS PEREIRA JIMENEZ (FIRMA)  
Firmado digitalmente por JUAN CARLOS PEREIRA JIMENEZ (FIRMA)  
Fecha: 2025.04.06 09:28:18 -06'00'

Asunto: Criterio al Proyecto de Ley: LEY GENERAL DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES. Expediente Legislativo N° 24669.

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo. En atención a la solicitud de criterio realizada a la Defensoría de los Habitantes de la República sobre el Proyecto de Ley: LEY GENERAL DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES, Expediente Legislativo N° 24669 y, de acuerdo con el estudio realizado por la Dirección de Gobernanza Pública, se procede a presentar las siguientes observaciones, para las cuales también se tomó en consideración los insumos provistos por la Dirección de Estudios Económicos y Desarrollo de la institución.

## 1. Resumen Ejecutivo

El presente proyecto pretende introducir una mejora sustancial en la preinversión de la obra pública, bajo cualquier esquema que se licite, por lo que propone varias medidas tendientes, en primer término, a incentivar el trato directo con los afectados, por lo que busca, en primera instancia, abarcar, mediante el trato directo con la persona propietaria, el traspaso voluntario del bien, ofreciendo un incentivo que, de otra forma, se perdería en los sobrecostos del proyecto, en la posposición de la obra para la sociedad y en mayores costos financieros.

Además, el presente proyecto contiene un apartado de disposiciones generales, en las cuales se plantean figuras novedosas, como la posibilidad de realizar permutas de inmuebles, cuando el trazado de un proyecto compromete el uso de bienes destinados a parques, salones comunales, etc., donde se faculta al Estado a adquirir un bien alternativo donde trasladar el servicio destinado a un uso común.

**2025-2034 Segundo Decenio Internacional para las Personas Afrodescendientes**  
**“Afrodescendientes: reconocimiento, justicia y desarrollo”**



Teléfono: 4000-8500



Calle 22, Ave. 7. Barrio México  
San José, Costa Rica



correspondencia@dhr.go.cr  
Apdo. Postal: 686-1005 San José

Asimismo, en cuanto a la realización de estudios previos, se faculta a la Administración a hacer ejecutorio el acto ante una negativa del propietario, conforme a lo previsto en el artículo 146 de la Ley General de la Administración Pública N° 6227. Del mismo modo, se parte de que el proyecto también podría recibir donaciones, pero, en tal caso, con incentivos para la persona administrada donante.

La expropiación como instituto de adquisición forzosa entraría a operar si el modelo de trato directo fracasa. En el trámite judicial dispuesto para la revisión del avalúo, se establece que en la etapa de puesta en posesión no podrá efectuarse ninguna revisión preliminar del avalúo administrativo, como ya está en el texto actual de la ley vigente, pero se agrega la oficiosidad del juez para ordenar el desalojo de la propiedad y la puesta en posesión de la Administración.

En cuanto al proceso especial judicial, se observa que se retoma lo establecido en la Ley N° 7495 vigente y se recoge en el proyecto, asimismo, el capítulo referente a las reubicaciones de poblaciones, que ya fue regulado en la Ley de Expropiaciones.

Finalmente, se agrega la creación, con recurso humano interno, de un órgano técnico en materia de adquisición de terrenos y expropiaciones, adscrito en grado de desconcentración mínima al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), cual es la Dirección General de Adquisición de Bienes Inmuebles y Expropiaciones.

## 2. Competencia del mandato DHR.

La función de la Defensoría de los Habitantes se encuentra delimitada por la protección de los derechos y los intereses de los habitantes, así como velar porque el funcionamiento del sector público se ajuste a la moral, la justicia, la Constitución Política, las leyes, los convenios, los tratados, los pactos suscritos por el Gobierno y los principios generales del Derecho.

Además, de conformidad con los principios relativos al estatuto y funcionamiento de las instituciones nacionales de protección y promoción de los Derechos Humanos (**Principios de París**), la Defensoría de los Habitantes de la República está facultada para emitir dictámenes o informes relativos a la protección y promoción de los derechos humanos.

En el caso de los proyectos de ley, según los Principios de París, la institución cuenta con la potestad para emitir criterios, de manera que se respeten los principios fundamentales en materia de derechos humanos. Finalmente es competencia de esta institución promover y asegurar que la legislación, los reglamentos y las prácticas nacionales se armonicen con los instrumentos internacionales de derechos humanos en los que el Estado sea parte y, que su aplicación sea efectiva, así como promover la ratificación de esos instrumentos y garantizar su aplicación.

## 3. Normas jurídicas vigentes.

Esta materia es regulada actualmente por la Ley de Expropiaciones N° 7495, la cual sería derogada en su totalidad, aunque el proyecto mantendría varios aspectos de la ley vigente.

**2025-2034 Segundo Decenio Internacional para las Personas Afrodescendientes**  
**“Afrodescendientes: reconocimiento, justicia y desarrollo”**



Teléfono: 4000-8500



Calle 22, Ave. 7. Barrio México  
San José, Costa Rica



correspondencia@dhr.go.cr  
Apdo. Postal: 686-1005 San José

#### 4. Análisis del contenido del proyecto:

El control de legalidad y convencionalidad que realiza la Defensoría se dirige a tutelar o promover los derechos fundamentales de las personas, más que dilucidar aspectos técnicos de la figura de la expropiación<sup>1</sup>, los cuales son de la competencia del personal experto de la Administración activa que desarrolla y lleva a cabo estas tareas.

En consecuencia, en el proyecto analizado se identificaron algunas inconsistencias e, inclusive, contradicciones que es preciso subsanar, pues lejos de incidir en los procesos expropiatorios, la Defensoría pretende garantizar los derechos sustantivos y procesales de personas pertenecientes a poblaciones vulnerables, en los casos en que se constituyan sujetos pasivos de dichos procesos. En relación con lo indicado, señala el artículo 6:

*"ARTÍCULO 6- Subrogación de derechos y petición de nombramiento de representante al juez.*

*Las transmisiones de derechos de los bienes que sean objeto de expropiación no impedirán continuar con el procedimiento administrativo expropiador y, en su caso, con la posibilidad de solicitar al juez la correspondiente puesta en posesión del inmueble. El nuevo titular subrogará al anterior en sus obligaciones y derechos.*

*Cuando el bien o el derecho expropiado pertenezca a una persona física o jurídica que carezca de representante legítimo, la Administración notificará, mediante un edicto publicado en el Boletín Judicial, la declaratoria de interés público y el avalúo".*

El proceso de expropiación conoce una etapa en la cual los casos se pueden resolver con un acuerdo entre la Administración y la persona administrada en cuanto al precio del bien, pero cuando no es así, escala a sede judicial. Esta Defensoría estima que, ya desde la fase administrativa y demás instancias que dispone el presente proyecto, la representación legal de la persona vulnerable (menor de edad, con discapacidad, adulta mayor, persona indígena, entre otras), debe estar ya garantizada. El artículo 6 prevé la publicación del edicto en el Boletín Judicial, sobre la declaratoria de interés público y el avalúo, por lo que se considera que, ya para ese momento, la representación legal de la persona vulnerable debe haber sido otorgada, y esa representación debería ser de los primerísimos actos que se adopten al iniciar cualquier proceso expropiatorio.

En relación con la representación legal de tales colectivos, establece el artículo 8:

*"ARTÍCULO 8- Intervención de la Procuraduría General de la República*

*En las diligencias de expropiación, se deberá tener como parte a la Procuraduría General de la República, cuando el sujeto pasivo sea una persona menor de edad, con discapacidad*

<sup>1</sup> CIJUL en línea, Ley de Expropiaciones (7495), agosto de 2009, 22 p., consultado el 08 de enero de 2025.



*intelectual, mental o psicosocial, ausente o que carezca de capacidad de actuar o de representante legal o personería jurídica.*

*La Procuraduría General de la República y, particularmente, la Notaría del Estado, en lo relacionado con el despliegue de actuaciones correspondientes a los trámites de compraventa voluntaria, donación o de expropiación de terrenos, quedan plenamente facultadas y obligadas a actuar o gestionar, debiendo proceder con la mayor diligencia y celeridad del caso para la realización y concreción de los trámites de interés. (...)"*

Esta Defensoría de los Habitantes de la República, considera que los dos primeros párrafos de esta norma, conducen a un posible conflicto de intereses, porque la Procuraduría General de la República es el representante legal del Estado y, en caso de impugnación del avalúo, no podría abogar objetivamente por los intereses de la persona vulnerable que, además, constituye el sujeto pasivo dentro del proceso de expropiación.

Por lo anterior, se recomienda incorporar otras opciones legales para proteger los intereses de estas personas dentro del proceso expropiatorio. Si bien es cierto se han aplicado las disposiciones del Código Procesal Civil para la designación de un curador procesal para estos efectos, ahora también el nuevo Código Procesal de Familia establece otras alternativas para garantizar los derechos de la persona vulnerabilizada que carezca de patrocinio legal, como establece el artículo 243:

*"Artículo 243- Intervención de instituciones públicas y otras personas. La autoridad judicial podrá dar intervención a cualquier institución pública que represente los intereses de personas con discapacidad o adultas mayores.*

*Cuando se trate de personas menores de edad, la autoridad judicial valorará la posibilidad de darle intervención a la madre o al padre en ejercicio de los atributos de la responsabilidad parental que no ha intervenido en la gestión.*

*En el caso de solicitud de salvaguardia para la igualdad jurídica de las personas con discapacidad, se deberá notificar a todas aquellas personas que figuren como sus hijas e hijos, padres, cónyuge o conviviente de hecho."*

Dado que la Administración podría dictar el acuerdo de expropiación en los supuestos siguientes, sería idóneo que, en el caso del inciso c) del artículo siguiente, la persona titular o poseedora del derecho por expropiar, ya cuente para ese momento con representación legal asignada:

*"ARTÍCULO 32- Acuerdo de expropiación*

*La Administración dictará un acuerdo de expropiación en los siguientes casos:*

*a) Si existiera disconformidad oportuna del expropiado con el avalúo administrativo, en el plazo indicado en el artículo anterior.*

- b) *Si el bien o derecho expropiado estuviera en litigio o soporta anotaciones, exacciones o gravámenes, salvo que la expropiación del bien sea total y se cancele totalmente el saldo adeudado al acreedor.*
- c) *Si el titular o poseedor del bien o derecho por expropiar estuviera ausente o careciera de capacidad para actuar o de representante legal. (...)*

Es en sede judicial donde el conflicto de intereses, respecto del papel de la Procuraduría General de la República, resultaría más evidente en lo que se refiere a la representación legal de la otra parte:

*"ARTÍCULO 33- Oposición al avalúo y posibilidad de acudir a su revisión judicial*

*Si el propietario se opone en el plazo conferido al justiprecio fijado, la Administración procederá a depositar el monto del avalúo en la cuenta del juzgado respectivo. En tal caso, el administrado podrá acudir al proceso especial de expropiación regulado en esta ley para revisar, únicamente, lo atinente al avalúo. El juez podrá girar dicha suma al expropiado, conforme al artículo 39 de esta ley.*

*Una vez depositado el avalúo en la cuenta del Juzgado, la Administración entrará en posesión efectiva del bien, en un plazo no mayor de cinco días hábiles siguientes al depósito.*

*En el caso de menores de edad sin representante legal, la oposición al avalúo la podrá presentar el Patronato Nacional de la Infancia y, en el caso de incapaces o ausentes, la Procuraduría General de la República. (...)"*

Por otra parte, resulta esencial para la Defensoría de los Habitantes que el artículo 8 se concilie con el artículo 33 *supra*, pues de acuerdo con la primera norma, es la Procuraduría General de la República la que ejercería la representación legal de la persona menor de edad, mientras que, en el segundo supuesto, es el Patronato Nacional de la Infancia (PANI) el que podría presentar la oposición al avalúo. Estas diferencias deben ser resueltas, apelando a la aplicación subsidiaria del Código Procesal Civil, en cuanto a la designación de un curador procesal, o bien, del Código Procesal de Familia<sup>2</sup>, para el nombramiento de un representante legal, según sea la institución competente que defienda los derechos e intereses de la persona en condición de vulnerabilidad, en todas y cada una de las instancias o etapas de la expropiación que busca regular el presente proyecto de ley.

---

<sup>2</sup> Código Procesal de Familia, artículo 43 y 44:

*"(...) Artículo 43- Garantías mínimas en el procedimiento para personas menores de edad. Se debe garantizar a toda persona menor de edad todos los derechos contemplados en la Constitución Política, la Convención sobre los Derechos del Niño, otros tratados internacionales y las leyes de la materia.*

*Artículo 44- Garantía de derechos y principios a personas con discapacidad y personas adultas mayores. En los tribunales de materia familiar se han de garantizar los derechos y los principios contenidos en la Constitución Política, los instrumentos internacionales y las leyes de la materia atinentes a las personas con discapacidad, entre estos. (...)"*

Finalmente, la anterior representación a la cual se alude, debe ser ejercida por igual, en los casos de reubicación de la persona o sujeto pasivo o bien, de poblaciones en situación de vulnerabilidad, para asegurar que ésta se efectúe en condiciones similares a las anteriores a la expropiación, según lo estipulan los artículos 50 y 51 del proyecto en estudio:

*"ARTÍCULO 50- Reubicación del expropiado.*

*A título de indemnización y por así acordar con el expropiado, la Administración expropiante podrá reubicar al expropiado en condiciones similares a las disfrutadas antes de la expropiación.*

*ARTÍCULO 51- Reubicación de poblaciones.*

*Cuando para realizar una obra de utilidad o interés público sea necesario trasladar poblaciones, la Administración expropiante coordinará la reubicación respectiva.*

*Los entes y las dependencias que deban participar en la ejecución del respectivo proyecto incluirán, en sus presupuestos, las partidas complementarias requeridas para prestar sus servicios. Además, deberán velar por que se cumpla con las normas técnicas en la instalación y el funcionamiento de los servicios."*

En virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, la Defensoría de los Habitantes se permite expresar su conformidad parcial con respecto al texto consultado, por lo que, respetuosamente, se sugiere a los y las señoras diputadas considerar las modificaciones anteriormente indicadas.

La Defensoría de los Habitantes de la República agradece la deferencia consultiva.

PCCH/CLU/GBR/APG  
c. archivo

