

8 de enero de 2014
C-003-2014

Señor
Leonardo Herrera Sánchez
Alcalde
Municipalidad de Vásquez de Coronado

Estimado señor:

Con la aprobación de la señora Procuradora General de la República, me refiero a su oficio AL-200-496-13 del 24 de abril del año 2013, recibido en esta Procuraduría el 26 de abril, mediante el cual consulta:

“(...) Si procede o no devolver el monto cancelado a mi representada por concepto de permiso de construcción cuando la obra no fue ejecutada por el interesado (...)”

En relación con el punto consultado, la Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Vásquez de Coronado:

“(...) Al respecto debo indicar que tal solicitud debe ser rechazada, en vista de que el permiso de construcción tenía una vigencia de seis meses, el cual era de conocimiento de la parte interesada (principio de publicidad), ya que consta en la parte de atrás del documento donde este municipio autorizó el permiso de marras, por lo que considero que el plazo que tenía el administrado para reclamar dicho monto caducó (...)”

Sobre las potestades constitucionalmente asignadas a las Corporaciones Municipales, la Procuraduría ha señalado:

“(...) El artículo 169 de la Constitución Política, establece que corresponderá a las municipalidades la administración de los intereses y servicios locales de cada cantón, atribución que se encuentra desarrollada, no sólo en el Código Municipal al otorgarle a las Municipalidades proponer sus propios tributos a la Asamblea Legislativa y fijar las tasas y precios por los servicios municipales, sino también en otras leyes especiales; tal es el caso de la Ley de Construcciones y la Ley de Planificación Urbana que le otorga a las municipales la potestad de control sobre las construcciones que se realicen en las diferentes cantones así, como sobre la planificación regional (...)”.

Dictamen C-270 del 2 de noviembre de 2011.

Los artículos 74 y 79 de la Ley n° 833, Ley de Construcciones por su parte, regulan el tema de las licencias municipales:

“(...) Licencias. Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente.

(...) Artículo 79.- Pago. Para que una licencia surta sus efectos, es indispensable que haya sido pagado el importe de los derechos correspondientes. (...)”

Al respecto, la Procuraduría General de la República ha indicado:

*“(...) Lo que esta norma dice es que el derecho que todos tenemos para construir una obra, requiere un acto administrativo de la municipalidad, cuya naturaleza es la de una autorización, licencia o permiso para construir (artículos 56 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana), **el cual requiere entre otras cosas para ser otorgada, que el administrado pague "el importe de los derechos correspondientes" a la licencia (artículo 79 de la Ley de Construcciones).** Sobre la naturaleza de la autorización para construir y sus efectos, véase CASSAGNE, Juan Carlos en Cuestiones de Derecho Administrativo (Depalma, Bs As, 1987), páginas 138 y siguientes.*

La licencia para construir es una forma de control municipal sobre la actividad de la construcción que se desarrolla en su territorio (artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana), para armonizar, en materia urbanística, el interés o bien común con el privado. Sobre el "control de actividades" véase de ORTIZ, Eduardo, Control Sobre Municipios en Costa Rica, en Revista Jurídica número 35.

Como la licencia de conducir vehículos, la autorización para construir, requiere para ser desarrollada, un acto (previo) de autorización o licencia administrativa, cuya ausencia genera el poder sancionador de la municipalidad o entidad encargada de otorgar la misma. (...)

La negrita no corresponde al original. C-17-1995

Por su parte, en dictámenes C-390-2007, C-125-2013 y C-357-2003 ha establecido:

“(...) El permiso de construcción es un tipo específico de acto administrativo de control del ejercicio de una actividad privada y de un derecho subjetivo. Forma parte del género denominado como autorización, que es la noción con que la doctrina califica la técnica por medio de la cual la Administración controla el ejercicio de actividades privadas y derechos subjetivos que no por ello pierden esa titularidad. En tanto autorización es un acto reglado y declarativo, porque se limita a comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas por ordenamiento para el ejercicio de la actividad o derecho, razón por la cual no otorga derecho subjetivo alguno (que ya preexistía a la autorización) ni constituye situación jurídica alguna (vid. PAREJO, L., op.cit. pags.489-490)”.

Asimismo, al respecto se ha indicado que:

“Reiterando lo dicho en la jurisprudencia administrativa relacionada con esta figura, el permiso o licencia de construcción es una autorización administrativa de carácter municipal, por medio de la cual se ejerce un control preventivo en relación con el ejercicio del ius aedificandi dominical, a través de la comprobación de la conformidad del mismo con el ordenamiento jurídico ambiental-urbanístico, de modo que con su otorgamiento se remueven los obstáculos jurídicos para convertir al mismo en un ejercicio lícito de dicho derecho, y en consecuencia, se posibilite la realización de obras de construcción en una determinada localidad.

Es, además, una licencia administrativa de carácter real u objetiva, porque lo que interesa son las características y circunstancias del objeto y la actividad que se desarrolla, no del sujeto titular. Asimismo, el procedimiento para su emisión debe ser

incoado a solicitud de parte, y durante él se debe acreditar la cancelación del monto del importe correspondiente. Tiene como principal objetivo, controlar -desde la perspectiva local y en forma previa- el cumplimiento de los requisitos legales en materia de construcción, procurando con ello el adecuado planeamiento urbano, el desarrollo ordenado de la comunidad y la armonización, en materia urbanística, del interés o bien común, con el privado”. (Dictamen C-34-2009 del 10 de febrero del 2009) (...)”

Así las cosas, como ha reiterado éste órgano técnico asesor, la licencia de construcción, por constituir una autorización, se otorga de previo al inicio de las obras, como garantía de cumplimiento con todos los requerimientos técnicos y legales y se perfecciona con el pago del canon correspondiente establecido por el Municipio, siendo éste un requisito obligatorio para que surta sus efectos.

Lo anterior implica, que una vez concedida la licencia y cancelado el monto correspondiente, no existe deber alguno por parte de la corporación municipal de hacer devolución del rubro cancelado por falta de interés de quien la solicitó.

Quien la requiera, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, puede decidir efectuar o no la obra constructiva ya aprobada, sin embargo, ello no implica que exista el deber de reintegro, ya que el trámite se efectuó como corresponde y en virtud de ello se emitió la licencia respectiva, la que como acto administrativo surtió los efectos esperados, siendo ajeno a la corporación municipal si el titular de la misma decide hacer uso o no de ella.

Por lo anterior, es criterio de la Procuraduría General de la República, que no procede efectuar devolución de sumas pagadas por concepto de licencia de construcción concedida a un administrado, cuando éste decide no hacer uso de la autorización otorgada, pues el acto administrativo en cuestión se perfeccionó con el pago y emisión de la misma, siendo intrascendente para sus efectos, si se hizo o no uso de ella.

Atentamente,

Paula Azofeifa Chavarría

Procuradora.-