Dictamen : 173 - del 12/10/2026

12 de octubre de 2026
PGR-C-173-2026

Señora
Katterin Alfaro López
Alcaldesa
Municipalidad de Tilarán

Estimada señora:

Con la aprobación del Procurador General de la República, me refiero a su oficio n.° MT-AM-DAMSCT-OF-009-2026 de 30 de julio de 2026, mediante el cual solicita nuestro criterio sobre la siguiente interrogante:

> "¿Puede una municipalidad por medio de un reglamento, establecer como requisito para un visado de planos que: 1. El propietario del inmueble debe encontrarse al día en el pago de los tributos municipales en favor de la municipalidad. 2. Tanto la propiedad sobre la que se solicita visar su plano, como los demás inmuebles del solicitante, deben estar declarados de conformidad con la Ley 7509 sobre el impuesto de bienes inmuebles?"

En el criterio legal adjunto, oficio n.° MT-PSJ-OF-11-2026 de 29 de julio de 2026, se concluyó que:

> "…debe tomarse en consideración lo señalado en la Ley de Planificación Urbana al respecto de los visados, que, de conformidad con lo expuesto, la disposición aplicable es la contenida en el artículo 34 de dicho cuerpo normativo, razón por la cual resulta ilegal exigirle a los administrados como requisito para el otorgamiento del visado municipal allí previsto, estar al día con el pago de los tributos o servicios municipales.
> (…)
> …no es posible condicionar a los contribuyentes a estar al día con los impuestos o algún servicio municipal, a fin de otorgar las resoluciones de los visados de los planos; debido a que no existe norma habilitante que faculte a los gobiernos locales para hacerlo y además que el visado municipal no es un procedimiento tributario, es un procedimiento de ordenamiento territorial amparado al artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana."

I. SOBRE LO CONSULTADO.

El artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana (Ley n.° 4240 de 15 de noviembre de 1968, en adelante LPU, inicialmente disponía:

> "Artículo 34. La Tributación Directa negará el pase a todo documento inscribible del cual se originen fraccionamientos de fincas situadas en distritos urbanos, si carecen de la constancia a que se refiere el artículo anterior, o no lleven adjunto el plano visado. Sin el anotado de la Tributación, no podrán inscribirse en el Registro Público tales documentos.
> El Instituto, las municipalidades, el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado, los ministerios de Salubridad Pública y el de Transportes, las instituciones crediticias del Estado y cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcciones o de urbanización, proveer servicios u otorgar patentes o préstamos, tendrán como inexistentes, para esos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo que dispone el párrafo anterior."

Luego, después de la reforma hecha por la Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos o contratos (Ley n.° 6575 de 27 de abril de 1981), ese artículo señala:

> “Artículo 34.- El Registro Público suspenderá la inscripción de documentos, sobre fraccionamiento de fincas comprendidas en distritos urbanos, sin la constancia que indica el artículo anterior.
> El visado municipal de planos o croquis, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados, lo extenderá el ingeniero o ejecutivo municipales, o la persona en quien ellos delegaren tales funciones, dentro de los quince días siguientes a su presentación y en forma gratuita, **sin estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes.** De no aceptarse lo anterior, valdrá, como visado municipal, una constancia notarial en el plano sobre esa circunstancia. Queda a salvo la negativa fundada, de la municipalidad respectiva o de los funcionarios indicados, hecha por escrito dentro del citado plazo.
> Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el artículo anterior.
> No se aplicarán las disposiciones de éste ni del artículo precedente a los documentos, actos o contratos, en que sean parte o tengan interés el Estado en forma directa (Gobierno Central) o las propias municipalidades donde estuviere ubicado el inmueble.” (La negrita no es del original)

De dicha norma se desprende que el visado municipal no puede estar condicionado al pago de algún tipo de timbres o tributos, ni sujeto al pago de impuestos, contribuciones o servicios que los interesados debieren o adeudaren.

Ahora bien, lo dispuesto en ese artículo es contrario a lo indicado en el artículo 36 inciso d) de la Ley de Planificación Urbana, en cuanto establece:

> “Artículo 36.- Se negará la visación municipal de los planos relativos a fraccionamientos de áreas sujetas a control, por cualquiera de las siguientes razones:
> (…)
> 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**.” (La negrita no es del original).

A esa contradicción normativa nos referimos en el dictamen n.° C-131-2018 de 12 de junio de 2018, en el cual se consideró que al promulgarse la Ley de Planificación Urbana, la redacción de los artículos 34 y 36 permitían exigir como requisito para el otorgamiento del visado, encontrarse al día en el pago de los impuestos y servicios municipales.

No obstante, se estimó que lo anterior varió a partir de la modificación del artículo 34 por la Ley sobre requisitos fiscales en documentos relativos a actos o contratos (Ley no. 6575 de 27 de abril de 1981), estableció el texto vigente de esa norma y dispuso que el otorgamiento del visado no puede estar sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren o adeudaren las partes.

Dentro del análisis efectuado se tomó en cuenta que la Ley que modificó el artículo 34 establecía:

> “Artículo 1º.- La presente ley tiene como objeto facilitar el trámite y, cuando proceda, la pronta inscripción en el Registro Público, de documentos sobre actos o contratos; sin perjuicio de la recaudación de impuestos y derechos que corresponda, de acuerdo con las leyes respectivas.
> Se considerará contrario al interés público todo acto, disposición, acuerdo o procedimiento que retarde esos trámites o que, al aplicarlos, ocasione este resultado.”

Y, finalmente, se concluyó que:

> "Bajo tales antecedentes, y en aplicación del principio interpretativo de que ley posterior prevalece sobre ley anterior, cabría concluir ante la clara antinomia existente entre los artículos 34 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, que la disposición aplicable es la contenida en el primero de ellos (el 34), por provenir de una ley con fecha de promulgación posterior a la de la Ley de Planificación Urbana; es decir, que el párrafo final del artículo 36 de la Ley No 4240 habría sido tácitamente reformado por la modificación hecha al 34 del mismo cuerpo legal.
> En consecuencia, el visado de planos para efectos de fraccionamientos de terrenos o inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico no se encuentra sujeto al pago de timbres o cualquier otro tributo, ni al pago de impuestos, contribuciones o servicios que debieren las partes."

De tal forma, al haber operado una derogación tácita del inciso d) del artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana y estimarse que la disposición aplicable es la contenida en el artículo 34, no es posible exigirle a los administrados como requisito para el otorgamiento del visado municipal allí previsto, estar al día con el pago de los tributos o servicios municipales.

Ese criterio ha sido reiterado en los dictámenes C-008-2020 de 10 de enero de 2020 y PGR-C-285-2024 de 9 de diciembre de 2024, reafirmándose que "…en la actualidad no puede supeditarse el otorgamiento del visado municipal y otros trámites al pago de los tributos nacionales y municipales."

En el planteamiento de la consulta se indica que el artículo 18 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios dispone que los contribuyentes están obligados al pago de los tributos y al cumplimiento de los deberes formales establecidos por ese Código o por normas especiales. Y que el artículo 18 bis, establece que toda persona física o jurídica que desee obtener o tramitar cualquier régimen de exoneración o incentivo fiscal, cualquier proceso de contratación pública, cualquier concesión, permiso o autorización para explotar bienes o servicios públicos, así como ejercer cualquier actividad lucrativa que deba contar con la licencia municipal respectiva, ante la Administración central o entes descentralizados, deberá encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias materiales y formales, así como en la presentación de las declaraciones tributarias a las que estuviera obligada.

No obstante, debe tenerse en cuenta que la regulación especial en cuanto al otorgamiento de visados de fraccionamiento está contenida en el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana. Y, en todo caso, lo señalado en el artículo 18 bis del Código de Normas y Procedimientos Tributarios no contempla la solicitud de un visado municipal como uno de los supuestos para los que deba exigirse al administrado estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias materiales y formales, así como en la presentación de las declaraciones tributarias a las que estuviera obligada.

De tal modo, en atención al principio de legalidad y al no existir una norma vigente que lo habilite, no es posible exigir como requisito para el otorgamiento de un visado de planos que el solicitante se encuentre al día en el pago de los tributos municipales y que tanto la propiedad sobre la que se solicita visar su plano, como los demás inmuebles del solicitante, deban estar declarados de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre el impuesto de bienes inmuebles.

II. CONCLUSIONES.

Con base en todo lo expuesto, la Procuraduría concluye que:

1. Al haber operado una derogación tácita del inciso d) del artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana y estimarse que la disposición aplicable es la contenida en el artículo 34 de esa misma Ley, no es posible exigirle a los administrados como requisito para el otorgamiento del visado municipal allí previsto, estar al día con el pago de los tributos o servicios municipales.

2. Ese criterio ha sido reiterado en los dictámenes C-008-2020 de 10 de enero de 2020 y PGR-C-

285-2024 de 9 de diciembre de 2024, reafirmándose que "…en la actualidad no puede supeditarse el otorgamiento del visado municipal y otros trámites al pago de los tributos nacionales y municipales."

3. La regulación especial en cuanto al otorgamiento de visados de fraccionamiento está contenida en el artículo 34 de la Ley de Planificación Urbana. Y, lo señalado en el artículo 18 bis del Código de Normas y Procedimientos Tributarios no contempla la solicitud de un visado municipal como uno de los supuestos para los que deba exigirse al administrado estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias materiales y formales, así como en la presentación de las declaraciones tributarias a las que estuviera obligada.

4. En atención al principio de legalidad y al no existir una norma vigente que lo habilite, no es posible exigir como requisito para el otorgamiento de un visado de planos que el solicitante se encuentre al día en el pago de los tributos municipales y que tanto la propiedad sobre la que se solicita visar su plano, como los demás inmuebles del solicitante, deban estar declarados de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre el impuesto de bienes inmuebles.

Atentamente,

Elizabeth León Rodríguez
Procuradora

ELR/hmu
Cód. 9206-2026