

Universidad Hispanoamericana

Facultad de Ciencias Sociales

Escuela de Derecho

Rama del Derecho Público

Tesis para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho

**Personas jurídicas y capital social: traspasos sin autorización que
desnaturalizan el carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre**

Tema: Propuesta de reforma a la Ley 6043 para cubrir un vacío legal

Postulante:

Alonso Arguedas Cascante

Tutora:

Monikha Cedeño Castro

Director de Carrera:

Piero Vignoli Chesler

2025

DECLARACIÓN JURADA

Yo Alonso Arguedas Cascante, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 603680354 egresado de la carrera de Licenciatura en Derecho de la Universidad Hispanoamericana, hago constar por medio de éste acto y debidamente apercibido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga en el Código Penal el delito de perjurio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi trabajo de tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, juro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: Personas jurídicas y capital social: traspasos sin autorización que desnaturalizan el carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre.

_____ es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los 28 días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Firma del estudiante

Cédula: 603680354

San José, 12 de julio de 2025

Señor
Piero Vignoli Chesler
Director Carrera de Derecho
Universidad Hispanoamericana
Presente

Estimado señor

El estudiante, **Alonso Arguedas Cascante**, cédula de identidad número 6-0368-0354; me ha presentado, para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado **Personas jurídicas y capital social: traspasos sin autorización que desnaturalizan del carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre**; el cual ha elaborado para optar por el grado académico de Licenciado en Derecho.

En mi calidad de tutora, he verificado que se han hecho las correcciones indicadas durante el proceso de tutoría y he evaluado los aspectos relativos a la elaboración del problema, objetivos, justificación; antecedentes, marco teórico, marco metodológico, tabulación, análisis de datos; conclusiones y recomendaciones.

De los resultados obtenidos por el postulante, se obtiene la siguiente calificación:

a)	ORIGINAL DEL TEMA	10%	10
b)	CUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE AVANCES	20%	20
c)	COHERENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS, LOS INSTRUMENTOS APLICADOS Y LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	30%	30
d)	RELEVANCIA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20%	20
e)	CALIDAD, DETALLE DEL MARCO TEÓRICO	20%	20
	TOTAL		100

En virtud de la calificación obtenida, se avala el traslado al proceso de lectura.

Cordialmente,

Monikha Cedeño Castro. Tutora.

San José, 08 de SETIEMBRE 2025

Señores

Departamento de Servicios Estudiantiles

Presente.

Estimados señores.

Quien suscribe, **Licenciado PIERO VIGNOLI CHESSLER**, en mi condición de **LECTOR** de la tesis de grado, para optar a la nomenclatura de Licenciada en Derecho del egresado **ALONSO ARGUEDAS CASCANTE**, titulada **Personas jurídicas y capital social: trasposos sin autorización que desnaturalizan del carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre. Propuesta de reforma a la Ley 6043 para cubrir un vacío legal** respetuosamente comunico que doy por aprobada la misma, con el fin de que se continúen con los trámites académicos y administrativos respectivos.

Saludes cordiales.

Lic. Piero Vignoli Chessler

Lector de Tesis.

**UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA
CENTRO DE INFORMACION TECNOLOGICO (CENIT)
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA LA CONSULTA, LA
REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
DE LOS TRABAJOS FINALES DE GRADUACION**

San José, 28 de septiembre de 2025

Señores:

Universidad Hispanoamericana
Centro de Información Tecnológico (CENIT)

Estimados Señores:

El suscrito (a) Alonso Arguedas Cascante, con número de identificación 603680354, autor (a) del trabajo de graduación titulado Personas jurídicas y capital social: trasposos sin autorización que desnaturalizan el carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre, presentado y aprobado en el año 2025 como requisito para optar por el título de Licenciatura en Derecho; (SI) autorizo al Centro de Información Tecnológico (CENIT) para que con fines académicos, muestre a la comunidad universitaria la producción intelectual contenida en este documento.

De conformidad con lo establecido en la Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos N° 6683, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Cordialmente,

Firma y Documento de Identidad

Dedicatoria

La presente tesis la dedico a mis abuelos maternos por todo el amor y sabiduría que me regalaron.

Agradecimientos

A todas las personas que creyeron en mí, y a quienes me brindaron su apoyo incondicional para poder llegar hasta aquí, muchas gracias.

Tabla de contenidos

Resumen	V
Planteamiento del problema	VIII
Problematización	X
Hipótesis	XII
Justificación del tema	XIII
Objetivos de la investigación	XV
Objetivo general	XV
Objetivos específicos	XV
Alcances	XVII
Limitaciones	XVIII
Marco metodológico	XIX
Sujetos y fuentes de información	XXI
Explicación por capítulos del contenido	XXII
Introducción.....	1
Capítulo I.....	4
Zona marítimo terrestre: turismo, personas jurídicas y concesiones.	4
El turismo y la economía en Costa Rica	5
Principales factores que contribuyen al éxito del turismo en Costa Rica.	9
Sobre las personas jurídicas.....	13
Sobre las concesiones de la zona marítimo terrestre.	24
Capítulo II: Hacia un concepto general de zona marítimo terrestre.	27
La zona marítimo terrestre como bien demanial.....	27
Extensión y división de la zona marítimo terrestre.....	34
Zona objeto de otorgamiento de concesiones en la ZMT	39
Concepto general de zona marítimo terrestre	42
Capitulo III: Instituciones públicas a cargo de la vigilancia de la zona marítimo terrestre y el otorgamiento de sus concesiones.	43
Instituto Costarricense de Turismo.....	43

Capítulo IV: requisitos, prohibiciones y restricciones para acceder a una concesión en la zona marítimo terrestre, o para comprometerlas o enajenarlas.	53
Requisitos pertinentes a las personas jurídicas para ser titulares de una concesión en la zona restringida de la zona marítimo terrestre.	53
Sobre las prohibiciones al otorgamiento de concesiones en la zona marítimo terrestre y las restricciones para poder comprometerlas o enajenarlas de forma directa o indirecta.	58
Capitulo V: Desnaturalización del carácter demanial de la zona marítimo terrestre mediante el aprovechamiento de vacíos en la Ley No. 6043.	81
Análisis del artículo 45 de la ley 6043 en cuanto al respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre.	90
Análisis del artículo 47 de la ley 6043 en cuanto al respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre.	101
Capítulo VI: Propuesta de reforma a la Ley 6043.	111
Artículos a reformar de la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.	112
Propuesta de reforma a la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.	114
Conclusiones.	118
Referencias bibliográficas.	126

Resumen

En Costa Rica los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre son propiedad del Estado. En ese entendido, su aprovechamiento y explotación se da por medio de concesiones, las cuales de acuerdo con la Ley 6043 tienen que ser otorgadas por las municipalidades de cada jurisdicción, y aprobadas por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), cuando se trate de terrenos con declaratoria de aptitud turística.

Dichas concesiones pueden ser otorgadas ya sea a título personal, en el caso de personas físicas, o bien a nombre de una razón social, en el caso de personas jurídicas, de las cuales por referencia del párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043 se estudian aquellas cuya forma de representar su capital social se manifiesta por medio de cuotas o acciones, de las cuales se profundiza en el análisis de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, por ser las más utilizadas para solicitar concesiones dentro de la zona marítimo terrestre.

Así, una vez que ha sido otorgada una concesión sobre los terrenos comprendidos dentro de esta zona su titularidad se manifiesta de dos maneras:

En primer lugar, la titularidad directa. Se denominada de ese modo porque la misma se inscribe directamente a nombre de su titular en el Registro de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Público de la República de Costa Rica, en donde su situación puede ser consultada libremente por cualquier persona, en cualquier momento.

En segundo lugar, la titularidad indirecta. Denominada de esa manera debido a que quien se comporta como el verdadero titular de la concesión es la persona o personas propietarias del capital social de las entidades legales concesionarias; La particularidad que se presenta sobre este tipo de titularidad es que en el caso de sociedades de responsabilidad limitada la misma se encuentra representada gráficamente por medio de cuotas, mientras que en el caso de sociedades anónimas lo es por medio de acciones, titularidad que en ambos casos es de carácter privado, ya que solamente puede ser consultada y confirmada mediante la vista al libro del registro de socios de la sociedad que se trate.

Al respecto, la Ley 6043 no contempla dentro de su articulado alguna condición necesaria ni procedimiento específico que seguir para aquellos casos en los cuales se pretenda comprometer, ceder o traspasar por parte de sus propietarios las cuotas de las sociedades de responsabilidad limitada o las acciones de las sociedades anónimas, o sus derechos derivados, circunstancia que al haber quedado sin una regulación específica deja abierta la posibilidad para que particulares realicen actos de disposición sobre ellas sin solicitar la autorización de las instituciones públicas correspondientes.

En esas condiciones, se justifica con la presente investigación que cuando el control del capital social de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada es traspasado lo es también de forma indirecta la titularidad de las concesiones a ellas otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, situación que va en detrimento del carácter demanial que recubre estas zonas costeras protegidas, ya que la autorización para comprometer, ceder o traspasar las concesiones, o sus derechos derivados, es algo que solamente le compete a las municipalidades y el

Instituto Costarricense de Turismo, en el caso de terrenos comprendidos dentro de zonas con declaratoria de aptitud turística.

Por lo tanto, con el fin de contribuir a garantizar el respeto del carácter demanial de la zona marítimo terrestre y de erradicar la posibilidad que de forma indirecta se puedan llevar a cabo prácticas indebidas de disposición sobre estos bienes públicos, se propone realizar una reforma a la Ley 6043 que venga a cubrir los vacíos que existen en ese sentido.

Planteamiento del problema

El presente trabajo de investigación aborda el tema de la zona marítimo terrestre y el otorgamiento de sus concesiones a favor de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, con un enfoque dirigido al estudio de la titularidad de las mismas y los lineamientos dispuestos por la Ley 6043 para comprometerlas o enajenarlas.

En ese sentido, el artículo 45 se encarga de establecer la prohibición de comprometer, ceder o traspasar las concesiones de los terrenos comprendidos dentro de los límites de la zona marítimo terrestre, o sus derechos derivados, si no se cuenta con la autorización de la Municipalidad de la jurisdicción correspondiente y del Instituto Costarricense de Turismo, cuando se trate de parcelas ubicadas dentro de zonas costeras con declaratoria de aptitud turística, pero no distingue si dicha prohibición se refiere únicamente a comprometer, ceder o traspasar las concesiones, o sus derechos derivados de forma directa, o si también aplica cuando dichos movimientos son realizados de forma indirecta mediante la transferencia del capital social de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias.

Por su parte, el párrafo final del artículo 47 dispone la prohibición para las entidades que tuviesen concesiones, incluidas las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, de ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus socios, a favor de extranjeros, pero no establece un procedimiento o condición a seguir para aquellos casos que si es posible.

Dichos vacíos legales abren la posibilidad para que los propietarios del capital social de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias de terrenos

comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre comiencen a disponer sin restricciones de sus cuotas o acciones como una forma de enajenar indirectamente las concesiones o sus derechos derivados, circunstancia que de acuerdo con la Ley 6043 y su espíritu desnaturaliza el carácter demanial de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

Problematización

Costa Rica es un país que se encuentra caracterizado por sus bellezas naturales, su rica biodiversidad, su topografía y su clima, circunstancias que ofrecen la posibilidad de disfrutar de distintos escenarios de aventura y relajación ubicados unos muy cerca de los otros, particularidades que sumadas al acelerado desarrollo de la actividad turística han despertado el interés de inversionistas de todas las latitudes, los cuales ven en estas tierras verdaderas posibilidades de explotación, principalmente en las zonas costeras.

En ese sentido, los inversionistas interesados en estas tierras han encontrado en las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada los aliados perfectos para manejar las concesiones que le son otorgadas sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre, ya que además de todas las facilidades que ofrecen estas ficciones creadas por el Derecho, actualmente en el caso que sus socios se dispongan a comprometer, ceder o traspasar las concesiones que les sean otorgadas, no necesitan solicitar la autorización de las instituciones públicas correspondientes, ya que con ceder, traspasar o comprometer sus cuotas o acciones son capaces de obtener el mismo resultado de forma indirecta.

Lo anterior es así debido a que actualmente en la Ley 6043 no existe una regulación dirigida a establecer un procedimiento específico para comprometer, ceder o traspasar las cuotas o acciones de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias, o que al menos le imponga a los propietarios de su capital social la condición de contar con la autorización previa por parte de las municipalidades correspondientes y del Instituto Costarricense de Turismo para llevar a cabo dichos actos.

Aunque sea de forma casuística ya algunas municipalidades administradoras de zonas costeras han comenzado a tomar medidas sobre el asunto, solicitando de forma periódica a los concesionarios jurídicos una certificación notarial de su capital social. Sin embargo, ello no resulta suficiente para solucionar la situación que se aborda, por lo que de no atenderse de forma uniforme la problemática de los vacíos legales expuestos se estaría avalando, por parte del Estado, una práctica negligente tendiente a privatizar indirectamente los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

Por lo tanto, una reforma a la Ley 6043 en ese sentido resulta necesaria con el fin de garantizar el respeto a la demanialidad de estas áreas protegidas.

Hipótesis

La ausencia de una regulación específica en la Ley 6043 entorno a la forma en que los socios de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias comprometen o enajenan sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados, sin la autorización expresa de las instituciones públicas correspondientes conduce a la desnaturalización el carácter demanial de la zona marítimo terrestre.

Justificación del tema

Las solicitudes de otorgamiento de concesiones sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre pueden ser presentadas ante las municipalidades de la jurisdicción que corresponda tanto por personas físicas como jurídicas.

Por referencia del párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043, el presente trabajo de investigación se enfoca en el análisis del otorgamiento de concesiones en dichas áreas protegidas a favor de personas jurídicas cuya forma de representación de capital social se manifieste través de cuotas o acciones, de las cuales solamente se estudian las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada para justificar el tema, por ser las más utilizadas por particulares para dicho fin, como se verá.

La zona marítimo terrestre integra parte del conjunto de bienes que le pertenecen al Estado costarricense; Entendido en otras palabras, sus terrenos son parte del Patrimonio Nacional.

En ese sentido, éstas tierras son inalienables, sea que no se pueden enajenar debido a que se encuentran fuera del comercio privado; Son imprescriptibles, por lo que, a menos que alguna disposición legal así lo permita, no es posible su apropiación por medio del trámite de informaciones posesorias ni de cualquier otra manera; Son inembargables, a menos que para ello se cuente con la autorización expresa de las instituciones públicas que encomiende la Ley.

Es así como el Estado, a través de sus instituciones, es el único que se encuentra legitimado de acuerdo con el artículo 45 de Ley 6043 para autorizar la posibilidad de comprometer, ceder o el traspasar las concesiones que hayan sido otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, o sus derechos derivados,

pero no distingue si dicha regulación aplica para los casos en que dichos movimientos son realizados de forma indirecta, como lo es comprometer, ceder o traspasar las cuotas de una sociedad de responsabilidad limitada o las acciones de una sociedad anónima.

Por su parte, el párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043 dispone la prohibición para las entidades que tuviesen concesiones de ceder o traspasar sus cuotas o sus acciones, o sus socios, a favor de extranjeros, pero no establece un procedimiento o requisito específico que deban cumplir los propietarios del capital social de dichas sociedades para poder llevar a cabo tales negocios jurídicos en los demás supuestos que si es posible.

Como consecuencia, los vacíos legales expuestos generan que los socios de las personas jurídicas concesionarias, normalmente sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, dispongan para sí la potestad de ceder o traspasar sus cuotas o acciones sin la necesidad de solicitar la autorización de las municipalidades administradoras de zonas costeras ni del Instituto Costarricense de Turismo, situación que entra en conflicto con el carácter demanial de la zona marítimo terrestre, ya que se trata de negocios jurídicos que involucran la transferencia del poder de mando de personas jurídicas encargadas de administrar bienes públicos, lo que en el fondo constituye una enajenación indirecta de sus concesiones o sus derechos derivados.

Por lo tanto, resulta necesario para los intereses del Estado y de la colectividad investigar más a fondo el tema, con el objetivo de poder introducir una reforma en la Ley 6043 que permita colmar dichos vacíos y frenar la normalización de prácticas propias del derecho privado sobre bienes públicos sin ningún tipo de fiscalización institucional.

Objetivos de la investigación

Objetivo general

Exponer la existencia de vacíos en la Ley 6043 por medio de los cuáles se desnaturaliza el carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre.

Objetivos específicos

- I. Exponer la relación que existe entre el turismo, las concesiones de la zona marítimo terrestre y las personas jurídicas.
- II. Examinar el carácter demanial de la zona marítimo terrestre y formular un concepto general para definirla.
- III. Identificar las instituciones públicas a cargo de la vigilancia de la zona marítimo terrestre y el otorgamiento de sus concesiones.
- IV. Examinar los requisitos y las prohibiciones que impone la Ley 6043 a las personas jurídicas para ser titulares de una concesión en la zona marítimo terrestre, así como las restricciones que se imponen a los concesionarios para comprometer o enajenar la titularidad de las mismas o sus derechos derivados, incluyendo sus cuotas o acciones.
- V. Demostrar que la Ley 6043 carece de controles específicos para regular la forma en que las personas jurídicas concesionarias de terrenos en la zona marítimo terrestre comprometen o enajenan sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados, lo que desnaturaliza el carácter demanial de dichos terrenos.

- VI. Sugerir una propuesta de reforma a la Ley 6043 que solucione el vacío legal entorno a la forma en que las personas jurídicas concesionarias pueden comprometer o enajenar la titularidad indirecta de las concesiones o sus derechos derivados.

Alcances

Los alcances del presente trabajo de investigación son jurídicos y académicos.

Con relación al ámbito jurídico, tiene como objetivo principal sentar las bases para la implementación de una reforma sobre la Ley 6043 para cubrir un vacío por medio de los cuales se desnaturaliza indirectamente el carácter demanial de la zona marítimo terrestre.

Con relación al ámbito académico, se exponen las leyes que se han encontrado relacionadas con la naturaleza jurídica del carácter demanial de la zona marítimo terrestre desde los tiempos de la Colonia Española, la interpretación de las mismas y los alcances de su aplicación sobre casos concretos, lo que permitirá aportar un entendimiento más apropiado sobre el instituto de las concesiones y su tratamiento por parte de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.

Limitaciones

El tema que se aborda en el presente trabajo de investigación es novedoso, ya que estudia la transferencia del poder de control sobre sociedades titulares de los derechos de aprovechamiento y explotación sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre por medio de concesiones.

Por lo tanto, como limitante para el desarrollo de la misma, no fue posible tener acceso a información previa relacionada con la existencia de un procedimiento específico para que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias, puedan ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus socios, a favor de personas físicas costarricenses u otras personas jurídicas, sin entrar en conflicto con el espíritu de la Ley 6043.

Marco metodológico

Tipo de investigación

La presente investigación es teórica, se enfoca en la recopilación de información a partir de distintas fuentes como leyes, decretos, jurisprudencia, comunicaciones personales y doctrina relacionada con la demanialidad de la zona marítimo terrestre.

La investigación es exploratoria, a partir de la información recolectada se estudian los traspasos de cuotas de sociedades de responsabilidad limitada o acciones de sociedades anónimas concesionarias sin la autorización de las instituciones públicas correspondientes y su implicación sobre el carácter demanial de estas zonas protegidas, temática que actualmente en Costa Rica ha sido poco o para nada estudiada.

Enfoque de la investigación

El enfoque de la presente investigación es jurídico, ya que pretende sentar las bases para la implementación de una reforma sobre la Ley 6043.

Esta investigación también presenta un enfoque académico, ya que busca aportar un entendimiento más apropiado sobre el instituto de las concesiones en la zona marítimo terrestre como instrumentos para la explotación o aprovechamiento de bienes públicos y su tratamiento por parte de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada como objetos de comercio privado.

Métodos o instrumentos para recopilar la información

En la presente investigación se utiliza la recopilación de información a partir de distintas fuentes como leyes, decretos, jurisprudencia y doctrina relacionada con la

demanialidad de la zona marítimo terrestre, así como de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.

Técnica de análisis de datos

Los datos de la presente investigación obtenidos a partir de las leyes y los decretos serán analizados de manera sistemática, en su apoyo se utilizará la información obtenida a partir de la jurisprudencia, comunicaciones personales y la doctrina.

Justificación metodológica

La metodología elegida es la más adecuada por tratarse de una investigación teórica, la cual se basa en la recopilación de información relacionada con una problemática que actualmente en Costa Rica ha sido poco o para nada estudiada.

Sujetos y fuentes de información

De acuerdo con lo indicado por EcuRed, s.f., “Se denominan fuentes de información a diversos tipos de documentos que contienen datos útiles para satisfacer una demanda de información o conocimiento”.

En concordancia con lo anterior, para desarrollar el presente trabajo de investigación se toman en cuenta las siguientes fuentes de información:

- a. Leyes.
- b. Decretos.
- c. Jurisprudencia.
- d. Comunicaciones personales.
- e. Doctrina.

Explicación por capítulos del contenido

Capítulo I

Este capítulo introductorio pone en perspectiva la relación que se presenta entre la actividad turística, las sociedades anónimas, las sociedades de responsabilidad limitada y las concesiones dentro de los terrenos ubicados en la zona marítimo terrestre, evidenciando la importancia de dicha actividad para el desarrollo socioeconómico de las zonas costeras y del país en general.

Capítulo II

El presente apartado se encarga de formular un concepto general de zona marítimo terrestre a partir de una serie de artículos contenidos en la Ley 6043 y la Jurisprudencia del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, resaltando la naturaleza jurídica que se le ha otorgado a estos terrenos desde los tiempos de las Colonias de la Corona Española.

Capítulo III

El desarrollo del tercer capítulo se ocupa de identificar a las instituciones públicas y las distintas funciones que les han sido asignadas a cada una de ellas por parte de la Ley 6043 con el objetivo de fiscalizar y gestionar el correcto y adecuado desarrollo de todos aquellos terrenos que se encuentran comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre; Se destacan de entre ellas las instituciones que tienen a su cargo el otorgamiento y la aprobación de las solicitudes de concesión que sean gestionadas sobre estos terrenos .

Capítulo IV

Se examinan los requisitos y las prohibiciones impuestas a las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, ya sea para acceder en principio a una concesión dentro de la zona marítimo terrestre, o para comprometer o enajenar su capital social una vez que hayan adquirido la misma.

Capítulo V

Se encarga de poner en evidencia la desnaturalización que sufre el carácter demanial de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre producto del aprovechamiento de un vacío legal relacionado a las prohibiciones y restricciones que impone la Ley 6043 para comprometer, ceder o traspasar las cuotas o acciones de las sociedades anónimas o de responsabilidad limitada concesionarias, o sus derechos derivados.

Capítulo VI

Este capítulo final se enfoca en proponer una solución íntegra al vacío legal que afecta la Ley 6043 con relación a la falta de un procedimiento específico para que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada puedan comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados, sin desnaturalizar el carácter demanial de los terrenos que comprenden la zona marítimo terrestre.

Introducción

A propósito de zona marítimo terrestre y concesiones, y por ser un tema que se encuentra estrechamente relacionado, se aborda de forma breve el impacto socioeconómico que genera el turismo dentro de las zonas costeras de Costa Rica, las cuales se caracterizan por ofrecer al visitante la posibilidad de disfrutar de diversos sitios que albergan gran variedad de flora y fauna, lo cual combinado con la arena, el sol y el mar azul, convierte estas zonas en los destinos de vacación favoritos para nacionales y extranjeros, aspectos que al mismo tiempo despiertan el interés de inversionistas alrededor de todo el mundo sobre estas tierras, quienes ven en ellas sólidas posibilidades de explotación.

Se aborda el tema de la zona marítimo terrestre y el otorgamiento de sus concesiones a favor de personas jurídicas cuya representación de capital social se materializa por medio de cuotas o acciones, dentro de las cuales sobresalen las sociedades de responsabilidad limitada y las sociedades anónimas por ser las más utilizadas por parte de particulares para obtener concesiones sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, enfocando el análisis de la investigación en la titularidad de las mismas y los lineamientos establecidos dentro de la Ley 6043 para poder comprometerlas o enajenarlas correctamente, exponiendo en ella la existencia de vacíos por medio de los cuáles se podrían estar enajenado indirectamente estos bienes públicos, sus concesiones y sus derechos derivados, circunstancia que desnaturaliza el carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre.

En esa dirección, inicialmente se establece un concepto general de lo que se debe entender por zona marítimo terrestre. Para ello, se realiza una breve introducción del

tema destacando el significado de concesión de acuerdo con el Diccionario Usual del Poder Judicial, y se mencionan a modo de ejemplo algunos de los tipos de concesiones más utilizadas en Costa Rica.

Se examinan una serie de artículos de la Ley 6043 que abarcan aspectos tales como la afectación de estos terrenos al patrimonio nacional y sus distintas implicaciones, sus límites y sus secciones, destacando dentro de estas últimas aquella sobre la cual se da con regularidad el otorgamiento de concesiones.

Adicionalmente, se analiza jurisprudencia de relevancia a través de la cual se explica la naturaleza jurídica del carácter demanial que recubre la zona marítimo terrestre.

Se identifican las instituciones públicas que tienen a su cargo la vigilancia de estas áreas protegidas y el otorgamiento de sus concesiones, instrumentos jurídicos por medio de los cuales se permite la explotación y el disfrute de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

Se examinan las prohibiciones que le impone la Ley 6043 a las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada que pretendan acceder a una concesión dentro de estas áreas protegidas, o que ya siendo titulares de la misma pretendan de cualquier manera comprometerla, cederla o traspasarla.

Producto del examen mencionado, se pone en evidencia que no existe dentro de las disposiciones de la Ley 6043 ningún tipo de procedimiento o condición que deban de seguir o cumplir los dueños del capital social de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias para poder comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados, sin entrar en conflicto con el carácter

público que recubre estas zona protegidas, circunstancia que desnaturaliza el carácter demanial de dichos terrenos, ya que deja en manos de particulares la potestad de disponer indirectamente de ellos y sus concesiones.

Finalmente, se elabora una propuesta de reforma que permita solucionar la ausencia de controles que padece la ley 6043 entorno a las formalidades que se tienen que seguir para comprometer, gravar, ceder o traspasar las cuotas o acciones de personas jurídicas concesionarias, sus socios, o sus derechos derivados, garantizando un adecuado ejercicio del comercio de la mano con la protección y el respeto al carácter demanial de la zona marítimo terrestre.

Capítulo I

Zona marítimo terrestre: turismo, personas jurídicas y concesiones.

Este capítulo introductorio pone en perspectiva la relación que se presenta entre la actividad turística, las personas jurídicas y las concesiones dentro de los terrenos ubicados en la zona marítimo terrestre, evidenciando la importancia de dicha actividad para el desarrollo socioeconómico de las zonas costeras y del país en general.

Se distingue la visitación extranjera como uno de los pilares fundamentales que sostiene económicamente a la industria turística de Costa Rica, nicho de mercado que en materia turística representa la mayor cantidad de ingresos para el país.

Se resalta el clima y la biodiversidad costarricense, haciendo énfasis en las zonas costeras y las distintas actividades que se pueden realizar en ellas, lo que de forma ineludible involucra los terrenos de la zona marítimo terrestre y la forma en que los concesionarios pueden aprovecharse de ellos.

Se advierte sobre la tendencia que se ha venido presentando en los últimos años con relación al turista extranjero, el cual ha venido cambiando sus viajes de placer por visitas relacionadas con oportunidades de inversión sobre los distintos destinos naturales que existen en Costa Rica, con mayor intensidad sobre el mercado inmobiliario relacionado con los terrenos ubicados dentro de las zonas costeras del país, los cuales en ese sentido han sido incursionados con más agresividad.

Se introduce la figura de las personas jurídicas con un enfoque hacia las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada; También introduce la figura de la concesión, instrumento por medio de la cual se permite la explotación, el uso y disfrute de los terrenos de la zona marítimo terrestre, cuyo otorgamiento se da

mediante la celebración de un contrato entre el concesionario y la municipalidad de la jurisdicción que se trate.

El turismo y la economía en Costa Rica

El turismo es un fenómeno de masas, las cuales se desplazan de un lugar a otro, dentro o fuera de su país de origen, con el objetivo de conocer lugares, costumbres, creencias, idiomas, música o cualquier otro tipo de manifestación que sea de interés para la persona que se desplaza, actividad que para ser desarrollada necesariamente involucra una inversión económica.

El Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., define el turismo en su diccionario usual como el “Conjunto de actividades que se realiza, por un período menor a un año, durante viajes o estancias en lugares diferentes al entorno habitual, sea con fines de ocio, mercantiles, negocios, académicos o de interés general”. Lo que en esencia convierte a la actividad turística en un movimiento económico de exploración social y cultural.

Costa Rica como uno de los mejores destinos turísticos a nivel internacional

Con el paso del tiempo, pero con mayor frecuencia en los últimos años, Costa Rica ha ido evolucionando en materia turística, repuntando en la materia hasta convertirse en uno de los destinos favoritos para vacacionar a nivel internacional, así lo distinguen distintas instituciones y editoriales de renombre en la materia.

Una de ellas, el Instituto Costarricense de Turismo (I.C.T.), institución que resalta la obtención de dicho galardón en su publicación denominada *Costa Rica entre los 10 mejores destinos del mundo según Lonely Planet*, dentro de la cual destaca al respecto que:

La gran riqueza en biodiversidad, así como los compromisos que como país ha adquirido con la sostenibilidad, la preservación de especies y bellezas naturales, ubican a Costa Rica entre los mejores destinos para viajar este 2020. Según la última edición de la guía anual “Best in Travel” (“Lo Mejor en Viajes”) de Lonely Planet, la nación ocupa el puesto número seis (I.C.T., 2020).

Otra publicación del Instituto Costarricense de Turismo titula en su página web *Costa Rica fue seleccionada como Mejor Destino Latinoamericano por los lectores de “Viajes National Geographic”, en ella se indica que “Gracias a los votos de miles de personas, Costa Rica obtuvo el galardón de “Mejor Destino Latinoamericano” en la primera edición de los “Premios de los lectores 2023”, de la revista española “Viajes National Geographic” (ICT, 2023).*

Por su parte, Travel + Leisure, 2024, magazín de viajes con domicilio en la ciudad de New York, resalta en una de sus publicaciones: “La tierra de *la pura vida* sigue mejorando, por eso Costa Rica acaba de ser nombrada Destino del Año 2024 de T+L”.

Por lo suyo, Go Visit Costa Rica, (s.f.), enumeró al respecto una lista de los 10 mejores lugares para visitar en Costa Rica. Ellos son, a saber: 1) Parque Nacional Volcán Arenal y la Fortuna, ubicado en San Carlos, Alajuela; 2) Parque Nacional Corcovado y Bahía Drake, en la Península de Osa, Puntarenas; 3) Tamarindo, Playa Langosta y Playa Grande, situadas muy cerca una de la otra en las costas del Pacífico Guanacasteco; 4) Manuel Antonio y Parque Nacional Manuel Antonio, localizado en el Pacífico Central; 5) Reserva del Bosque Nuboso de Monteverde, también en Puntarenas; 6) Parque Nacional Tortuguero, en la provincia de Limón, dentro del Área de Conservación Tortuguero; 7) Santa Teresa y Mal País, sito en la Península de Nicoya, entre las provincias de

Guanacaste y Puntarenas; 8) Matapalo, en Carrillo, Guanacaste; 9) Puerto Viejo y Parque Nacional Cahuita, en Limón; 10) Nosara y Playa Guiones, dos destinos más ubicados en Guanacaste; En su mayoría destinos costeros, lugares dentro de los cuales la actividad turística se ha ido desarrollado de forma positiva por ser muy ricos en recursos naturales y biodiversidad.

Mencionados reconocimientos colocan al país dentro los primeros lugares para vacacionar a nivel internacional, lo que contribuye a que Costa Rica reciba dentro de sus fronteras millones de personas al año, generando miles de empleos directos e indirectos que benefician a sus habitantes, en especial a los que viven en las zonas costeras, lo que repercute de manera positiva en las arcas del Estado, colocando a la industria turística como una de las referentes para la economía del país en general.

En números: el turismo y las divisas

En Costa Rica la industria turística es una de las referentes en generación de ingresos a nivel país, ya que su aporte contribuye al desarrollo socioeconómico de la población en general.

De acuerdo con una publicación en su web, el Instituto Costarricense de Turismo indicó que:

el aporte del turismo para el 2016 pasa de un 6,3% (efectos directos) al 8,2% del PIB, producto de los efectos indirectos que éste genera sobre otras actividades por la compra de suministros y materias primas, así como la demanda de mano de obra complementaria, entre otros (ICT, s.f.).

De acuerdo con lo anterior, datos alentadores pronosticaban el despegue definitivo de la industria turística para el 2016. Sin embargo, la misma sufriría un revés

en el año 2019 con la pandemia global a causa del brote por COVID-19, provocando una de las peores caídas del comercio en la historia.

De acuerdo con el Grupo Banco Mundial, s.f., “La pandemia de COVID-19 generó una onda expansiva que afectó a toda la economía mundial y desencadenó la mayor crisis en más de un siglo. Esto condujo a un aumento drástico de la desigualdad interna y entre los países”. Ingresos recortados, pérdidas de empleo, cierre de locales comerciales, entre muchos otros casos de personas y empresas que se vieron perjudicados.

En síntesis, la crisis ocasionada por la llegada de la pandemia por COVID-19 pronosticaba un panorama socioeconómico muy complicado para la economía a nivel mundial.

Sin embargo en Costa Rica, aún después de la crisis económica sufrida, los datos relacionados con la industria turística y la economía revelan cifras muy alentadoras: “Según datos del Banco Central de Costa Rica, el ingreso de divisas por el turismo alcanzó los US\$ 5434 millones en 2024, marcando un hito sin precedentes para el sector” (ICT, 26 de febrero de 2025). Esto demuestra que aún después de los estragos causados sobre la economía global debido a la crisis de la pandemia del COVID-19, el turismo costarricense se mantiene firme y constante, tan así que inclusive se ha venido presentando una tendencia al alza del mercado inmobiliario dentro de las zonas turísticas.

De acuerdo con Núñez., M., 2024, parafraseando lo expresado por el coordinador del (OBTUR-UNA), Esteban Barboza Núñez, en una publicación realizada para el

Semanario Universidad denominada *Precio de propiedades en Guanacaste* se incrementó hasta un 400% entre 2020 y 2023, indicó sobre el asunto lo siguiente:

Este incremento obedece al fenómeno provocado por la pandemia entre 2021 y 2022, donde cientos de personas huyeron de las conglomeraciones hacia zonas alejadas menos pobladas, generando la movilización de grandes cantidades de capital mobiliario internacional hacia diferentes lugares, entre ellos la zona costera de Guanacaste.

Lo anterior permite afirmar que la recuperación económica después de la pandemia ha venido acompañada por una clase de turistas que hoy en día no solo se interesa por realizar viajes de ocio, sino que además aprovechan su estadía para explorar distintas opciones de inversión en el mercado inmobiliario costarricense, en especial sobre las zonas costeras del país, muchas de las cuales aún al día de hoy se mantienen vírgenes a pesar del desarrollo exponencial que han venido experimentado, lo que le ofrece a los visitantes de otras latitudes la posibilidad de adentrarse en lugares alejados del bullicio de la ciudad, perfectos para quienes andan en búsqueda de un ambiente tranquilidad en convivencia con la naturaleza.

Principales factores que contribuyen al éxito del turismo en Costa Rica.

La posición geográfica que ocupa Costa Rica en el espacio es privilegiada, ya que gracias a ella se producen las condiciones necesarias para la configuración de distintos ecosistemas naturales que contribuyen al éxito del turismo del país, los cuales son aprovechados por la industria para ofrecerle al mundo entero la posibilidad de visitar una serie de destinos paradisíacos dentro de los cuales se destacan lugares como playas,

montañas, islas y ciudad, siempre acompañados de la fauna de la zona y su clima particular.

Ubicación geográfica

Como se dijo, uno de los factores que ha contribuido al éxito del fenómeno turístico costarricense es la ubicación privilegiada de la que goza este pequeño país centroamericano en el espacio geográfico, a partir de la cual se configuran una serie de factores climáticos que le ofrecen a los vacacionistas la posibilidad de disfrutar de una serie de actividades que involucran aventura, naturaleza y relajación, las cuales tienen la facilidad de encontrarse una muy cerca de la otra.

Otro de factor sobre el cual influye directamente la ubicación geográfica de Costa Rica es su clima, el cual se encuentra caracterizado por tener dos estaciones climáticas perfectamente definidas: la lluviosa, que normalmente se presenta desde el mes de mayo hasta el mes de noviembre, y la seca, que regularmente se extiende desde el mes de diciembre hasta el mes de abril.

Dichas estaciones se encuentran acompañadas de distintos microclimas, los cuales contribuyen a la formación de diversos ecosistemas, los cuales en última instancia sirven de cuna para albergar una gran parte de toda la biodiversidad existente en el planeta.

Estos microclimas se pueden clasificar en: clima tropical seco, clima tropical húmedo, clima tropical muy húmedo, clima tropical de montaña y páramo; Estos sistemas climáticos se pueden distinguir claramente dentro del territorio nacional por presentar cambios marcados en la temperatura, la humedad y las precipitaciones que reciben durante todo el año.

En ese sentido, Blanco et al, s.f., en un trabajo denominado *UN VIAJE IMAGINARIO POR 5 CLIMAS DE COSTA RICA*, destaca las principales características de los microclimas que se encuentran presentes dentro del territorio costarricense.

Ellos son, a saber:

Tropical seco: En el clima tropical seco, durante la estación seca no hay lluvia o muy poca. También es muy prolongada. Las temperaturas llegan a ser muy altas. Para sobrevivir este calor, los árboles suelen botar las hojas para ahorrar energía y conservar la humedad. Este clima se encuentra mayormente en Guanacaste en el Pacífico Norte.

Tropical húmedo: En el clima tropical húmedo, hay mucha lluvia y temperaturas calientes. Se caracteriza por muchas quebradas y una gran diversidad de plantas (especialmente las palmeras) y animales. Este clima se encuentra mayormente en el Valle Central y la Costa del Pacífico Central.

Tropical muy húmedo: En el clima tropical muy húmedo, hay lluvias durante casi todo el año. Se caracteriza por sus altas temperaturas y alta humedad. El bosque es lluvioso y siempre verde. Se encuentra en el litoral Caribeño y Pacífico Sur (Osa).

Tropical de montaña: En el clima tropical de montaña las temperaturas son más frescas. Hay bosques nubosos con muchas epífitas o plantas que crecen encima de otras. Se caracteriza por la presencia de lloviznas y niebla. Se encuentra en el eje montañoso central.

Páramo: En el clima de páramo, no hay árboles y la vegetación es muy achatada, como musgos y líquenes y turberas. Las temperaturas son frías Se encuentra por encima de los 3000 metros de altura en la Cordillera Talamanca.

Así, desde temperaturas altas y frías, calor, humedad, lluvia, nubosidad, niebla, quebradas, ríos, playas, manglares, esteros, montañas, bosques, diversidad de vegetación, animales y muchas otras bellezas naturales es posible encontrar al interior de los microclimas mencionados, en gran parte gracias a sistemas montañosos como la Cordillera de Talamanca, la Cordillera Volcánica Central, la Cordillera de Guanacaste y la Cordillera de Tilarán.

Biodiversidad

Otro factor de especial relevancia que ha contribuido al éxito del fenómeno turístico en Costa Rica es su vasta biodiversidad, concepto que de acuerdo con lo establecido por el artículo 7, numeral 2, de la Ley N°7788 del 30 de abril de 1998, Ley de Biodiversidad, se entiende como la:

Variabilidad de organismos vivos de cualquier fuente, ya sea que se encuentren en ecosistemas terrestres, aéreos, marinos, acuáticos o en otros complejos ecológicos. Comprende la diversidad dentro de cada especie, así como entre las especies y los ecosistemas de los que forma parte (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1998).

En Costa Rica, las distintas condiciones climáticas que se manifiestan dentro de sus fronteras contribuyen al mantenimiento y formación de nuevos y diversos ecosistemas, los cuales gracias a la belleza escénica y a la variedad de flora y fauna que presentan se convierten en destinos de gran interés para turistas nacionales y

extranjeros, cuya visitación se encuentra caracterizada por la afluencia de una gran cantidad de personas.

En cifras, de acuerdo con el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, 27 de mayo de 2019, Costa Rica alberga dentro de sus fronteras “cerca del 6,5% de la biodiversidad mundial”, lo que la convierte en una de las más variadas dentro de un solo país.

Entre algunas de las especies más renombradas que habitan en Costa Rica se encuentran: mapaches, pizotes, zorros pelones, serpientes, ardillas, murciélagos, pichones, garrobos, iguanas, coyotes, cocodrilos, osos perezosos, osos hormigueros, lapas tucanes, entre otros; Además de la variada flora que les sirve de cuna para que puedan coexistir.

Estas bellezas naturales que ofrece el país, en conjunto con el acelerado desarrollo de la actividad turística, ha despertado el interés de inversionistas extranjeros, los cuales ven en estas tierras verdaderas posibilidades de explotación, principalmente en las zonas costeras, lugares ideales para el desarrollo de proyectos inmobiliarios tales como apartamentos, supermercados, oficinas, parqueos, agencias de viajes, balnearios, glamping, entre otros que, por encontrarse dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre, solamente podrán ser explotados conforme con lo establecido para ello por la Ley 6043.

Sobre las personas jurídicas.

El presente trabajo de investigación también aborda el tema de las personas jurídicas, específicamente con relación a las sociedades anónimas y a las sociedades de

responsabilidad limitada, haciendo énfasis en el otorgamiento de concesiones a su favor sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

También se examina la forma en que este tipo de sociedades comprometen o enajenan de forma directa o indirecta la titularidad de las concesiones sobre la zona marítimo terrestre, además de todas las implicaciones que la realización de dichos negocios jurídicos acarrea sobre el carácter demanial que recubre estas áreas protegidas.

Concepto de persona jurídica

Una persona jurídica, conocida también por el nombre de persona moral, es una ficción creada por el Derecho a través de la cual dos o más individuos se reúnen con el objetivo de cumplir una o varias metas en común.

El Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., define a la persona jurídica en su diccionario usual como una “Persona abstracta o ficticia, con capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente”. Se trata de una emulación por medio de la cual se pueden realizar actos de comercio con los mismos derechos, obligaciones y responsabilidades como si se tratase de una persona física.

Principales características de las personas jurídicas.

Por ser las entidades legales preferidas por los administrados para la tramitación de solicitudes relacionadas con el otorgamiento de concesiones sobre los terrenos que se encuentren comprendidos dentro de los límites de la zona marítimo terrestre, y con el objetivo de conocer un poco más a fondo el funcionamiento de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, se destacan a continuación sus principales características:

Personería jurídica: de conformidad con lo indicado por el artículo 20 del Código de Comercio costarricense, “Las sociedades inscritas en el Registro Mercantil tendrán personería jurídica” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964). Consiste en el reconocimiento formal de la constitución y la vigencia de la entidad legal frente al ordenamiento jurídico.

Capacidad legal: El Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, s.f., la define como la “Capacidad reconocida a las personas jurídicas para adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones civiles o criminales, conforme a las leyes y reglas de su constitución”. Se refiere a la capacidad que tiene una entidad legal para actuar y ser tratada como sujeto de derecho, independientemente de las personas físicas que la conforman.

Capital social: de conformidad con lo indicado por el artículo 18 del Código de Comercio, “La escritura constitutiva de toda sociedad mercantil deberá contener: (...) 8) Monto del capital social y forma y plazo en que deba pagarse” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964). Se trata de uno de los elementos que no pueden faltar en los estatutos sociales.

De acuerdo con Argüello, L., 2024, en su trabajo denominado *EL CAPITAL SOCIAL EN LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Y SOCIEDAD ANÓNIMA (UNA PERSPECTIVA DESDE EL DERECHO REGISTRAL MERCANTIL)*, el haber social de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada:

se refiere al conjunto de bienes, derechos y obligaciones de contenido económico que pertenecen a la sociedad en cada momento, siendo la derogación patrimonial

que realizan los socios, en procura de poner a disposición bienes materiales e inmateriales con la finalidad de honrar el objeto social (p. 3).

De tal manera que, desde el punto de vista económico, en una sociedad anónima o de responsabilidad limitada el capital social corresponde al aporte monetario que realizan los socios fundadores al momento de constitución de la sociedad con la meta de cumplir la realización del objeto que inspiró su creación; El capital social incluye todos los aumentos y disminuciones que se vayan aplicando sobre el mismo durante la vigencia de la sociedad que se trate.

En esa misma línea, de acuerdo con Argüello, L., 2024 el capital social de las Sociedades Anónimas (S.A.) y las Sociedades de Responsabilidad Limitada (S.R.L.), necesariamente deberá encontrarse representado:

a través de títulos que se generan concomitantemente con el nacimiento de la entidad, esto como requisito normativo en la descripción de la cláusula correspondiente, situación que genera para los socios el denominativo de cuotistas, ya que son propietarios de las cuotas sociales (o participaciones) en las S.R.L. y para las S.A. la figura de accionistas como dueños de las acciones sociales (p. 6).

Lo anterior hace referencia a los llamados títulos nominativos. De conformidad con el artículo 687 del Código de Comercio, “Son títulos nominativos los expedidos a favor de persona determinada, cuyo nombre ha de consignarse tanto en el texto del documento como en el registro que deberá llevar al efecto el emisor” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964). En ese sentido, para que los socios puedan ser reconocidos como cuotistas en el caso de las sociedades de responsabilidad limitada y

como accionistas en los casos de las sociedades anónimas, las cuotas o acciones representativas del capital social que en cada una de ellas les corresponde tienen que haber sido expedidas a su nombre en concordancia con lo establecido por los artículos 78 y 102, ambos del Código de Comercio; La forma de poner a circular esta clase de títulos también se encuentra regulada por el Código de Comercio.

Objeto social: se trata de otro de los elementos que no puede faltar en los estatutos de las sociedades mercantiles. El Código de Comercio establece en su artículo 18 que “La escritura constitutiva de toda sociedad mercantil deberá contener (...) 5) El objeto que persigue” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964). De tal manera que, cuando se habla del objeto social de una entidad legal, en realidad se está haciendo referencia a la actividad económica que fue acordada por los socios para ser desarrollada en su nombre a través de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada, como por ejemplo podría tratarse del ejercicio de una determinada actividad turística, la agricultura, la ganadería, administradora de fideicomisos, telefonía, consultorios legales, entre otros, de forma general o específica.

Responsabilidad: corresponde a la obligación que tienen las personas jurídicas, de forma independiente a las personas físicas que las integran, de responder por todos los daños que fueren causados a terceros en su nombre, ya sea por la inobservancia de sus obligaciones contractuales o por actos delictivos que hayan sido realizados durante la gestión normal de sus actividades por parte de sus personeros o representantes legales.

De manera específica, con relación a las sociedades de responsabilidad limitada, Torrealba, F., 2018, en su trabajo denominado *RELACIONES ENTRE LA*

RESPONSABILIDAD CIVIL, LA RESPONSABILIDAD LIMITADA Y LOS SEGUROS,

hace la indicación de que:

El concepto de “responsabilidad limitada” tiene dos componentes: 1. Limitación de riesgo: el riesgo del socio o asociado se limita a la aportación que hizo o se obligó a hacer a favor de la entidad; y 2. Ausencia de responsabilidad por deudas de la persona moral: Con algunas excepciones, el socio o el asociado no responde con su patrimonio personal, por las deudas de la sociedad (p. 2).

Explica el autor que en el caso de las sociedades de responsabilidad limitada el patrimonio de la sociedad es independiente al patrimonio personal de cada uno de los socios, por lo que este último en teoría queda protegido, razón por la cual eventualmente no podría ser perseguido para responder en nombre de aquella en caso de presentarse algún tipo de supuesto en el cual la entidad legal no pueda continuar cumpliendo con las obligaciones económicas que hubieren sido contraídas con terceros; De igual manera sucede en el caso de las sociedades anónimas, en donde los accionistas de las mismas solamente se obligan al pago de sus aportaciones¹. En otras palabras, los socios no se encuentran obligados a responder con su patrimonio personal.

Representación: al ser las entidades legales ficciones creadas por el derecho, la única manera posible de mover su esqueleto societario es a través de personas físicas; En las sociedades de responsabilidad limitada por medio de uno o varios gerentes o subgerentes, y en las sociedades anónimas por medio de una junta directiva, la cual necesariamente deberá estar integrada por personas físicas.

¹ Asamblea Legislativa de Costa Rica., 1974. Código de Comercio. Artículo 102.

Continuidad: en las personas jurídicas se refiere a la cualidad que tienen estas estructuras para mantenerse vigentes y en funcionamiento conforme con el paso del tiempo, sin importar que eventualmente se presenten modificaciones en sus miembros o representantes, o si sus nombramientos se encuentran vencidos. Lo anterior encuentra fundamento jurídico en el Código de Comercio costarricense, en donde se establece que “Concluido el plazo para el que hubieren sido designados, los consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones hasta el momento en que sus sucesores puedan ejercer legalmente sus cargos”², condición que les permite operar de manera segura y constante frente a los demás en sus relaciones de comercio.

En síntesis, de las características indicadas anteriormente se destacan para los intereses del presente trabajo de investigación los apuntes realizados sobre el capital de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, por tratarse de un asunto que se encuentra íntimamente ligado a una de las formas en que resulta posible comprometer y enajenar la titularidad de las concesiones sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre que a ellas les sean otorgadas.

Clasificación de las personas jurídicas de acuerdo con su naturaleza

La vida en sociedad es un fenómeno que se encuentra lleno de situaciones dentro de las cuales las personas que lo integran necesariamente deben interactuar y relacionarse entre sí; Dicha interacción puede que suceda entre personas físicas, entre personas jurídicas o entre unas y otras a la vez.

Por ejemplo, puede darse el caso en donde una sociedad anónima o de responsabilidad limitada que se proyecta operar un restaurante de comida rápida acude

² Asamblea Legislativa de Costa Rica., 1974. Código de Comercio. Artículo 186.

por medio de su representante legal ante el Ministerio de Salud Pública para gestionar un permiso sanitario de funcionamiento.

En dicho supuesto ambas partes operan bajo la figura de una persona jurídica, sin embargo una de ellas lo hace desde el ámbito privado y la otra desde el público; Situación ante la cual resulta necesario conocer la diferencia que existe entre ambas:

Personas jurídicas de derecho público: a este tipo de entidades el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., las define en su diccionario usual como una “Organización o entidad a la que se le reconoce la capacidad de adquirir derechos y contraer obligaciones, creada por ley y surgida directamente del Estado, con potestades de imperio, con el fin de prestar servicios de interés público”. En síntesis, se trata de entidades legales encargadas de representar al Estado en sus relaciones con los sujetos de derecho privado u otros organismos o entidades internacionales.

Personas jurídicas de derecho privado: de acuerdo con el diccionario usual del Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., se refiere a toda aquella “Entidad u organización regulada por el derecho privado y que es creada por un acto o contrato constitutivo privado”. Dentro de este tipo de entidades se pueden distinguir aquellas que son constituidas para la realización de objetivos sin fines de lucro, como por ejemplo las corporaciones y las asociaciones, las cuales se encuentran dirigidas a la consecución de objetivos sociales o generales; Por otro lado se encuentran las entidades legales constituidas para cumplir objetivos económicos específicos en beneficio de sus integrantes, dentro de las cuales se destacan las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada.

Sociedades anónimas: el diccionario usual del Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., define este tipo de entidad legal como una

Sociedad capitalista dedicada a la explotación de la industria mercantil, cuyo capital está dividido en títulos o acciones, que posee una denominación objetiva y en la que los accionistas no responden con su patrimonio personal de las obligaciones sociales, sino únicamente con la cantidad del capital aportado.

A lo anterior debe agregarse también que las sociedades anónimas cuentan con una serie de órganos esenciales para su funcionamiento. Ellos son, a saber: las asambleas de accionistas, las cuales “legalmente convocadas son el órgano supremo de la sociedad y expresan la voluntad colectiva en las materias de su competencia”³; El “consejo de administración o una junta directiva, que deberá estar formada por un mínimo de tres miembros, quienes podrán ser o no socios y ostentar las calidades de presidente, secretario y tesorero”⁴, encargados de administrar y dirigir los negocios sociales; El órgano de fiscalización, que en el caso de “las sociedades anónimas será potestativo y se hará constar en la escritura social”⁵.

Sociedades de responsabilidad limitada: el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., ofrece en su diccionario usual una breve explicación en la cual se abarcan los aspectos más relevantes en este tipo de entidad legal a partir de una resolución de la Sala Segunda, ahí se indica lo siguiente:

En la sociedad de responsabilidad limitada, los socios responden únicamente por el monto de su aportación por las deudas que la sociedad contraiga. La sociedad

³ Asamblea Legislativa de Costa Rica., 1974. Código de Comercio. Artículo 152.

⁴ Asamblea Legislativa de Costa Rica., 1974. Código de Comercio. Artículo 181.

⁵ Asamblea Legislativa de Costa Rica., 1974. Código de Comercio. Artículo 193.

de responsabilidad limitada veda el aporte en trabajo o servicios. “X. [...] En nuestro país la sociedad de responsabilidad limitada se encuentra regulada en el Código de Comercio, sin que exista en este cuerpo normativo un concepto que venga a definir la figura; sin embargo, con base en el articulado contenido en dicho cuerpo de leyes, podemos decir que la Sociedad de Responsabilidad Limitada en Costa Rica, se caracteriza, por ser una sociedad comercial que no puede constituirse por suscripción pública (artículo 79), formada por socios que pueden ser personas físicas o jurídicas (artículo 18), y cuya responsabilidad se limita a sus aportes, salvo los casos en que la ley amplíe esa responsabilidad (artículos 75 y 76). Su capital está representado por cuotas nominativas que sólo serán transmisibles mediante las formalidades señaladas por la ley y nunca por endoso (artículo 78). Precisamente, una de las características de este tipo de sociedades, es que el capital social se divide en principio y de acuerdo con la doctrina más generalizada, en cuotas de igual valor, las cuales no pueden ser representadas por títulos. Esta peculiaridad la diferencia claramente de las sociedades de capital, y excluye a la “cuota” de toda posibilidad de asimilación con títulos valores”. (Sala Segunda, N°1030 de 09:30 h de 21 de julio de 2010).

Si bien las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada comparten las mismas características con relación las personas jurídicas, fácilmente puede notarse entre ellas una serie de diferencias en cuanto cuando a su modo de organización y funcionamiento, dentro de las cuales se destacan las siguientes:

- En las sociedades de responsabilidad limitada el capital social se encuentra representado mediante cuotas, mientras que en las sociedades anónimas se

encuentra representado mediante acciones. Diferencias con fundamento legal en los artículos 78 y 102 del Código de Comercio de citas.

- En las sociedades de responsabilidad limitada la administración recae sobre uno o varios Gerentes o Subgerentes, mientras que en las sociedades anónimas recae sobre un consejo de administración o junta directiva. Lo anterior con fundamento en los artículos 89 y 181 del Código de Comercio de Costa Rica.

- En las sociedades de responsabilidad limitada la representación de la compañía la ostenta el Gerente, mientras que en las sociedades anónimas el mismo tipo de representación la ostenta el Presidente de la junta directiva. Fundamento legal que se encuentra en los artículos 93 y 182 del Código de Comercio.

- En las sociedades de responsabilidad limitada el capital social se transmite mediante la figura de la cesión, mientras que en las sociedades anónimas el capital se transmite mediante la figura del endoso. Movimientos societarios con fundamento legal de acuerdo con las disposiciones del Código de Comercio, artículos 85 y 688, respectivamente.

Es importante para los intereses que persigue la presente investigación destacar esta última diferencia sobre el resto, ello debido a que la titularidad de las sociedades anónimas y las sociedades de responsabilidad limitada se encuentra ligada de forma directa a la titularidad de las concesiones que a favor de ellas les hayan sido otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre por parte de las instituciones públicas correspondientes, por lo que su transmisión a cualquier título deviene en la transmisión indirecta de la concesión o sus derechos derivados, como también se verá.

Sobre las concesiones de la zona marítimo terrestre.

De acuerdo con la definición dada por el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., una concesión es un “Contrato por el cual una Administración pública cede facultades, a plazo determinado y con ciertas condiciones, de uso privativo de un dominio público o la gestión de servicios, igualmente público”. Lo anterior quiere decir que para optar por la titularidad de una concesión en la zona marítimo terrestre la única manera de lograrlo es mediante la suscripción de un contrato que deberá de ser celebrado entre la parte interesada y la Administración pública, esta última representada por medio de la institución que corresponda, dependiendo de la especialidad que se trate.

En Costa Rica existen distintos tipos de concesiones, entre algunas de las más comunes se pueden mencionar las concesiones de servicios públicos, las concesiones de construcción y de mantenimiento de obras viales, y las concesiones de administración de puertos, cuya forma de operar se encuentra regulada por la ley 7762, Ley de Concesión de Obras Públicas con Servicios Públicos.

Como se ha visto, también existen otro tipo de concesiones, como lo son las que se encuentran relacionadas con los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, por medio de las cuales se otorga a los particulares el derecho de explotar o disfrutar de los mismos, y cuyo régimen jurídico se encuentra regulado por la ley 6043.

Personas jurídicas y su vínculo con las concesiones de la zona marítimo terrestre

De conformidad con la información que ha sido recopilada hasta el momento, es posible determinar que la industria turística se ha convertido sin lugar a dudas en una pieza fundamental para la economía costarricense, generando miles de millones de colones en ingresos al año producto del gasto de los vacacionistas, especialmente de

los que visitan las áreas de la zona marítimo terrestre, lugares dentro de los cuales la mayoría de las actividades inmobiliarias, sean económicas o de recreo, solamente pueden ser desarrolladas y aprovechadas sobre parcelas que cuenten con una concesión vigente.

En ese sentido, cabe destacar que en la zona marítimo terrestre las solicitudes de otorgamiento de concesión suelen presentarse con más frecuencia haciendo uso de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.

Dicho dato fue confirmado por el jefe de la Unidad de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de Quepos en una comunicación personal, en donde fue claro al expresar que en su jurisdicción “se dan con más frecuencia solicitudes de concesión por parte de personas jurídicas” (V. Acuña, 13 de marzo de 2025). Adicionando en una comunicación personal posterior que “Se han otorgado más concesiones a Sociedades Anónimas. En los últimos meses se han estado presentado más solicitudes de concesiones a sociedad de responsabilidad limitada (V. Acuña, 28 de agosto de 2025).

Misma situación se presenta en el caso del Departamento de la Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de Carrillo, en donde su jefe a cargo indicó que en su jurisdicción “es común tramitar con más frecuencia solicitudes de concesión por parte de personas jurídicas” (J. Díaz, Comunicación personal, 14 de marzo 2025). Adicionando posteriormente que:

“De 488 registros de concesiones, siendo 410 personas jurídicas y 78 personas físicas (esto incluye aquellos casos en derechos).

De las 410 personas jurídicas 353 corresponden a sociedades anónimas y 46 a sociedades de responsabilidad limitada.

Hay 6 asociaciones, 2 de las temporalidades de la Iglesia, 1 del Instituto Costarricense de Turismo y 1 de Ministerio de Salud y una correspondiente a condominio (3-109)" (J. Díaz, Comunicación personal, 21 de agosto 2025).

En ese sentido, la conexión que existe entre las sociedades de responsabilidad limitada y las sociedades anónimas, con relación a las concesiones de los terrenos comprendidos dentro de los límites de la zona marítimo terrestre radica en un asunto de titularidad y oportunidad.

Radica en un asunto de titularidad por la necesidad de contar con una concesión inscrita en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre a nombre de la sociedad anónima o de responsabilidad limitada dentro de la cual sus socios han aportado cierta cantidad de capital, con tal de poder disfrutar de dichos terrenos o explotarlos económicamente.

Radica en un asunto de oportunidad, porque a través de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada son varios los sujetos que de forma indirecta pueden ser titulares de una concesión sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, al mismo tiempo que de forma indirecta también les resulta más sencillo despojarse de ellas por medio de la enajenación de su capital social, gracias a la falta de controles que padece la Ley 6043 en cuanto a la cesión o el endoso de sus cuotas o acciones dentro de este régimen de especialidad, situación que entra en conflicto con dicha Ley y su espíritu, por tratarse de movimientos societarios de entidades legales atadas de forma directa a un instrumento que se encuentra destinado al aprovechamiento de bienes públicos.

Capítulo II: Hacia un concepto general de zona marítimo terrestre.

Este segundo capítulo se encarga de formular un concepto general de zona marítimo terrestre a partir de una serie de artículos contenidos en la Ley 6043 y la Jurisprudencia del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda.

Se resalta la naturaleza jurídica que de acuerdo con dichas fuentes se le ha otorgado a estos terrenos, teniendo como base toda la normativa de relevancia que ha contribuido a su configuración a lo largo de la historia, remarcando las principales características que siempre han acompañado a estos bienes demaniales.

La zona marítimo terrestre como bien demanial.

De acuerdo con el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, s.f., un bien demanial es todo aquel que se encuentra “sometido a un régimen especial de utilización y protección”. En ese sentido, a través de la presente sección se expondrán los argumentos y los fundamentos por medio de los cuales es posible afirmar que los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre costarricense cumplen con tal condición desde hace larga data.

Breve historia de la zona marítimo terrestre y su naturaleza jurídica.

La historia de la zona marítimo terrestre se remonta hasta los años de la época colonial, con la creación de la denominada milla marítima de la Real Cédula de España del 15 de octubre de 1754, promulgación por medio de la cual se reservó para el dominio de la Corona todos los terrenos costeros de las Colonias de las Américas, las Indias y las Filipinas, constituyéndose en un antecedente de relevancia para la incorporación al dominio público de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

Eventualmente, dichas disposiciones fueron recogidas por Costa Rica en la Ley número 162 del 28 de junio del año 1828, apenas unos años después de haberse declarado su independencia de la Corona, a partir de la cual se fueron realizando una serie de modificaciones que terminaron afectando la denominación y los límites de estos terrenos hasta desembocar en la actual Ley 6043, la cual mantiene su vigencia hasta la fecha.

En ese sentido, los Tribunales de Justicia de la República de Costa Rica han emitido reiterada jurisprudencia por medio de la cual se aborda una breve pero instructiva crónica sobre los orígenes de la naturaleza jurídica de la zona marítimo terrestre y su carácter demanial, así como de toda la normativa que la ha acompañado desde su génesis hasta nuestros días.

En lo que es de interés, el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, voto 947-2024, considerando VI, hace referencia a que dicha afectación tiene sus orígenes desde la época colonial y posteriormente, en Costa Rica como República independiente, a partir de la promulgación de la Ley número 162 del 28 de junio de 1828, a través de la cual quedó establecida la reserva de una milla sobre las costas de ambos mares; Luego, con el Código General de 1841, el cual consideró las subidas y bajadas del mar y sus riberas como de dominio público; De seguido, con la Ley número 7 del 31 de agosto de 1868, por medio de la cual se introdujo con carácter de Ley la indenunciabilidad de los terrenos comprendidos dentro de una milla marítima; Después, con la Ley de Aguas del 26 de mayo de 1884, la cual es considerada de gran relevancia ya que denominó los terrenos litorales con el nombre de zona marítimo terrestre, incluyéndolos de forma explícita dentro del erario público y, por lo tanto, al patrimonio

nacional; Sucesivamente, con el Código Fiscal de 1885, mediante el cual se reafirma la protección adicional anteriormente establecida sobre la zona marítimo terrestre, prohibiendo la enajenación los terrenos comprendidos dentro de la milla marítima a lo largo de las costas de los mares de Costa Rica; Posteriormente, con la ley número 11 del 22 de octubre de 1922, la cual fijo con precisión su cabida, al definirla en 1762 metros a partir de la pleamar ordinaria, y de 500 metros a lo largo de ambos márgenes de los ríos; Subsiguientemente, con la ley número 75 del 30 de agosto de 1924, mediante la cual se ratificó la demanialidad de la zona marítimo terrestre, además de la inviabilidad para poder beneficiarse de ellos; Luego, con las leyes número 19 del 12 de noviembre de 1942, y la número 201 del 26 de enero de 1943, se redujo la extensión de la zona marítimo terrestre a 200 metros en ambas costas a partir de la marea alta ordinaria, ocasionando la primera reducción considerable a los límites de la zona marítimo terrestre, pero conservando, eso sí, las características esenciales de inalienabilidad e imprescriptibilidad, quedando a partir de ese momento la parte de terreno que fue desafectada del dominio público susceptible de apropiación particular; Tales límites y su condición de demanialidad se mantuvieron en la ley número 2825, Ley de Tierras y Colonización del 14 de octubre de 1961, en la ley número 4465, Ley Forestal del 25 de noviembre de 1969 y en la ley número 4558, Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre del 22 de abril de 1970, la cual con su entrada en vigencia el 12 de mayo de ese mismo año y de acuerdo con lo establecido en su Transitorio III, desafectó del dominio público los 150 metros de la zona restringida, permitiendo a quienes demostrasen haber poseído lotes o fincas en esa zona de forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños, a solicitar sobre ellos su correspondiente título de propiedad e

inscribirlos por medio del trámite de informaciones posesorias ante las autoridades jurisdiccionales correspondientes. Sin embargo, dicha autorización quedó sin efecto con la proclamación de la ley número 5602 del 4 de noviembre de 1971, cuya entrada en vigencia se dio el 14 de octubre de ese año con su publicación en la Gaceta 206 del corriente.

En síntesis, la naturaleza jurídica de la zona marítimo terrestre ha sido conformada por una serie de leyes que datan desde los inicios de la vida independiente de Costa Rica, inclusive, podría decirse, desde la época colonial, la cual ha ido evolucionando con el paso del tiempo hasta llegar a desembocar en la regulación actual que es la ley 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre del dos de marzo de 1977, lo que no deja lugar a dudas de que a esta zona siempre se le ha dado el calificativo y trato de bien demanial, lo que la vuelve acreedora de las características de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, terrenos cuyo uso y aprovechamiento quedaron sometidos por su naturaleza a la fiscalización de las instituciones públicas designadas por la ley⁶.

Previo a continuar, si bien el abordaje anterior cumple con su función didáctica al establecer los cimientos de la naturaleza jurídica de la zona marítimo terrestre, debe de exponerse una inconsistencia en la información del considerando VI de dicha jurisprudencia cuando hace referencia a la ley número 11 del 22 de octubre de 1922, en donde se afirma que en su momento se establecido la medida de una milla náutica exacta en 1762 metros, dato que no fue posible verificar ya que al intentar ubicar dicha ley no fue posible dar con ella, razón por la cual para los efectos de la presente investigación la referencia más cercana en ese sentido ha de realizarse con relación al artículo 6 de la

⁶ Tribunal Contencioso Administrativo, 2024, Voto 947-2024, Considerando VI.

ley número 13 del 10 de enero de 1939, Ley General de Terrenos Baldíos, la cual establece para la zona marítimo terrestre una medida “de 1672 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares”⁷; Si bien dicha discrepancia en nada afecta la medida actual de la zona marítimo terrestre resulta necesario ponerla en contexto, pues se trata de un documento oficial en donde se encuentra plasmada una decisión judicial emanada por parte de los Tribunales de Justicia costarricenses.

En ese mismo sentido pueden consultarse las resoluciones 00054-2012, de las nueve horas 40 minutos del 17 de febrero de 2012, dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Tercera; La 00032-2013, de las 15 horas con 30 minutos del 26 de marzo de 2013, dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Quinta; La 05314-2024, de las 12 horas con 37 minutos del 19 de agosto del 2024, entre otras.

Ahora, con relación a las características esenciales de estos bienes demaniales las mismas se mantienen vigentes hasta la fecha. En ese sentido, no es posible su enajenación, haciendo referencia a su inalienabilidad⁸; Menos aún su apropiación por medio del trámite de informaciones posesorias, en referencia a su imprescriptibilidad⁹, en cuyo sentido también se pronuncia el artículo 7 de la Ley 6043 cuando indica que “Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio”¹⁰. Es importante aclarar que dicha característica de imprescriptibilidad no se refiere solamente en cuanto a su inscripción a título privado por

⁷ Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1939, Ley General de Terrenos Baldíos, Artículo 6.

⁸ Poder Judicial de la República de Costa Rica, Servicios, Diccionario, Inalienable.

⁹ Poder Judicial de la República de Costa Rica, Servicios, Diccionario, Imprescriptible.

¹⁰ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 7.

uno u otro medio, sino que también lo es con relación a la acción judicial de reivindicación ejercida por el Estado encaminada a la recuperación de sus terrenos, lo que se explica de mejor manera en la resolución de uno de los casos más importante en la historia de la zona marítimo terrestre costarricense, en la cual después de una larga lucha a través de un proceso legal que tuvo una duración de casi 20 años, la Asociación para el Rescate de la Zona Marítimo Terrestre (ARREZOMATE), en contra del Estado, la Junta Administrativa del Registro Nacional y otros, logró recuperar 69 hectáreas de terreno en la zona marítimo terrestre que una familia Liberiana había logrado inscribir a título privado, argumentando su derecho en un supuesto título otorgado por la Corona y un estudio proporcionado por parte de uno de los testigos expertos, en donde se hace referencia a documentos y hechos históricos a partir de los cuales el Tribunal a cargo del caso solamente logró acreditar que los dueños registrales sí habían mantenido la ocupación de la zona conocida como Santo Tomás desde la época colonial, más no su titularidad, pues con relación a ello los demandados solamente ofrecieron su dicho, pero nunca presentaron el referido título físicamente, prueba que, de acuerdo con sus propias palabras, no les era posible de aportar debido a que el documento se encontraba en poder de otra persona. Adicionalmente los demandados habían interpuesto la excepción de prescripción de la acción presentada por la Asociación para el Rescate de la Zona Marítimo Terrestre, pero el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Quinta, en su resolución de las 13 horas con 23 minutos del 20 de diciembre del 2024, contenida en el expediente tramitado bajo el consecutivo 15-009228-1027-CA, rechazó la excepción interpuesta por los demandados y dejó claro que:

es su sello distintivo, que esas acciones reivindicatorias respecto de actos posesorios y titulaciones levadas a cabo por los particulares, es de carácter imprescriptible. La parte accionada interpuso las defensas de caducidad y de prescripción y alega que en el caso del derecho 001, éste se inscribió en el año 2004, el 005 en el 2006, y que la titularidad de la Zona Marítima Terrestre de la finca 5-[Valor 008], es histórica, de muy larga data, incluso antes de su inscripción registral. Se argumenta que las localizaciones de derechos adquirieron firmeza antes del primero de enero del 2008, por lo cual, el plazo de impugnación de cuatro años que establecían tanto la Ley General de la Administración Pública como de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa se encuentra vencido. Sin embargo, el Tribunal no comparte los argumentos formulados por la parte accionada en ese sentido, pues tratándose de la recuperación y tutela de bienes de dominio público no corren plazos de prescripción ni caducidad, en virtud de las especiales características de este tipo de bienes (Resolución N°09705-2024).

Continuando con la última de estas características, los bienes demaniales tampoco pueden ser gravados para responder por una obligación y posteriormente ser rematados, en referencia a su inembargabilidad¹¹. Por lo tanto, mientras no se disponga lo contrario, dichos terrenos se encuentran fuera del comercio privado.

No obstante, con relación a la característica de la inembargabilidad, es importante aclarar que actualmente queda abierta la posibilidad para que los concesionarios puedan disponer de las concesiones como garantía de una obligación, siempre y cuando se

¹¹ Poder Judicial de la República de Costa Rica, Servicios, Diccionario, Inembargable.

logren obtener las autorizaciones que solicita la ley¹². Debe aclararse que tal posibilidad solamente es factible cuando se trate de préstamos otorgados por la banca pública o las instituciones del Estado, y con relación a la “respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones”¹³, pero nunca sobre sus terrenos.

Este carácter demanial y sus características recientemente analizadas también encuentra sustento en la Ley 6043, promulgada por la Asamblea Legislativa, 1977, dentro de la cual se establece en su artículo 1 que “La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible”, disposición legal que no permite dejar lugar a dudas sobre el carácter especial de utilización y protección que recubre estas zonas costeras.

Extensión y división de la zona marítimo terrestre

Extensión de la zona marítimo terrestre

Como se vio anteriormente, con el paso del tiempo los límites de la zona marítimo terrestre fueron sufriendo una serie de modificaciones, las cuales van desde su nombre hasta sus límites. Actualmente, el artículo 9 de la Ley 6043 establece que:

Zona marítimo terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que

¹² Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 45.

¹³ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 67.

sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

En palabras más sencillas, de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española, s.f., por litoral se debe entender todo aquello que es “Perteneiente o relativo a la orilla o costa del mar”. Es decir, se refiere a todas aquellas zonas costeras del Atlántico y del Pacífico en donde las olas del mar se unen con la arena, incluyendo la franja de 200 metros de tierra adyacente a ellas, las cuales son contadas a partir de la marca que deje la marea más alta en condiciones regulares.

Además de las islas, sean formaciones de tierra rodeadas total y permanentemente por el mar; Los islotes, entiéndase islas pequeñas y despobladas; Los peñascos, formaciones rocosas costeras; Además de toda formación natural que sobresalga del océano dentro del mar territorial de Costa Rica, con excepción de la Isla del Coco y aquellas otras que así lo determinen las leyes especiales.

División de la zona marítimo terrestre

La división de los terrenos que comprenden la zona marítimo terrestre permite que las autoridades encargadas de su administración puedan gestionar todas las acciones que consideren pertinentes para el adecuado desarrollo socioeconómico de las comunidades adyacentes a ellos, garantizando al mismo tiempo el acceso y uso público de los mismos por parte de los administrados, de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 6043, la zona marítimo terrestre se encuentra dividida en dos secciones, cuyos límites se encuentran debidamente establecidos de la siguiente manera:

La ZONA PÚBLICA, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria, y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la ZONA RESTRINGIDA, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes, o por los demás terrenos en caso de islas.

Los islotes, peñascos y demás áreas pequeñas y formaciones naturales que sobresalgan del mar corresponden a la zona pública (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

En palabras más sencillas, se entiende que la zona pública incluye todo terreno que se encuentre comprendido dentro de los primeros 50 metros de la zona marítimo terrestre, medidos a lo ancho a partir de la marca que deja la marea más alta en condiciones regulares, además de los islotes, peñascos o cualquier otra formación que sobresalga o que eventualmente llegue a sobresalir del nivel del mar; Popularmente, la zona pública de la zona marítimo terrestre suele asociarse directamente con viajes familiares, de vacaciones o por puro ocio a la playa, es esa parte de la arena en donde se realizan distintos tipos de actividades recreativas, donde juegan los niños, o donde las familias o las parejas se pasean remojando sus pies en la espuma de las olas.

Adicionalmente, el artículo 11 de la Ley 6043, también incluye como parte de la zona pública, “sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977). Es decir, todos los bosques costeros y terrenos pantanosos.

Con relación a la zona restringida, se refiere al área que comprende los 150 metros restantes de la zona marítimo terrestre, en donde se permiten usos más específicos por medio de concesiones, principalmente para uso comercial o residencial turístico, entre otras; Los terrenos correspondientes a las islas también son catalogados como parte integra de esta zona.

Como se puede observar en la figura 1, Cedeño, M., 2025, de acuerdo con una imagen suministrada por el programa BID-Catastro, introduce una representación gráfica que corresponde a los 200 metros de extensión actual de la zona marítimo terrestre, en donde se puede observar la división que se hace de los primeros 50 metros que corresponden a la Zona Pública, así como de los restantes 150 metros, que corresponden a la Zona Restringida, brindando adicionalmente una breve explicación sobre cada una de ellas.

Figura 1

Extensión y división de la Zona Marítimo Terrestre

ZONA MARITIMO TERRESTRE

Zona pública

Faja de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria tierra adentro y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja.

Destinada al uso público, salvo las excepciones que establece la misma ley. En ella debe garantizarse el libre tránsito y el uso público.



Mapa suministrado por Programa "BID-Catastro"

Zona restringida

Franja de ciento cincuenta metros restantes en la que es posible el uso privativo en forma legal mediante un derecho real de concesión, que a su vez responde a un plan regulador costero previo y vigente (instrumento de planificación).

Nota. Adaptado de *CONCESIONES EN LA ZMT Y TRÁMITES DE CONCESIONES SOBRE LA ZMT* (p. 10), por Cedeño, M., 2025.

(https://www.canva.com/design/DAGe1aa4yPU/ltdCo5VRCiN_f1ApMoytHA/view?utm_content=DAGe1aa4yPU&utm_campaign=designshare&utm_medium=link2&utm_source=uniquelinks&utlId=h39841a6f30#10). Canva.

Zona objeto de otorgamiento de concesiones en la ZMT

Los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre costarricense son bienes públicos, por lo tanto, propiedad del Estado, inembargables, inalienables e imprescriptibles, por lo que todas las concesiones que sean otorgadas sobre su territorio únicamente le confieren al concesionario la potestad de ejercer una serie de derechos relacionados con el uso y la explotación de sus terrenos por un lapso determinado de tiempo.

En ese sentido, con relación a la parte de terreno dentro de la zona marítimo terrestre sobre la cual se encuentra permitido el otorgamiento de dicho instrumento, la Ley 6043 dispone en su artículo 39 que “Solamente en la zona restringida podrán otorgarse concesiones referentes a la zona marítimo terrestre, salvo disposiciones especiales de esta ley” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977). Es decir, las concesiones sobre estas áreas protegidas solamente pueden ser otorgadas dentro de aquellos terrenos que se encuentren ubicados 150 metros tierra adentro a partir de la marca donde finaliza la zona pública, en donde suelen encontrarse la mayoría de residencias de recreo, hoteles de playa, condominios, restaurantes, tiendas y otras actividades y construcciones permitidas, mientras cuenten con las autorizaciones legales correspondientes que los faculte para ello.

Con relación al plazo de vigencia de las concesiones sobre la zona marítimo terrestre, el artículo 48 de la Ley 6043 indica al respecto que “*Las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años*” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977). De tal manera que por tratarse de una serie de derechos que pueden ser adquiridos por periodos extensos y determinados de tiempo, las concesiones

otorgadas sobre los terrenos que abarcan la zona restringida de estas áreas protegidas se convierten en instrumentos rígidos, cuyas condiciones no pueden ser variadas de forma intempestiva y unilateral por parte de la Administración; Caso contrario a lo que sucede con los permisos o derechos de uso.

En ese sentido, se tiene que el derecho de uso sobre bienes públicos nace a partir de un acto unilateral de la Administración, lo que vuelve a este derecho susceptible de que sea la misma Administración la que en cualquier momento tome la decisión de revocarlo, sin incurrir en responsabilidad indemnizatoria a favor del permisionario, por tratarse de una autorización otorgada a título precario para la realización de actos sencillos.

Sobre ese mismo asunto, en respuesta a una consulta pública no vinculante presentada por parte del Concejo Municipal de Nicoya, con relación al Proyecto de Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Uso en la Zona Marítimo Terrestre del Cantón de Nicoya, por medio del cual dicha Municipalidad pretendía otorgar a los administrados este tipo de derechos hasta la efectiva aprobación de los planes reguladores costeros que permitiesen la correcta aplicación de la Ley 6043, la Asesoría Legal del Instituto Costarricense de Turismo, mediante oficio AL-392-2021 del 13 de abril de 2021, con relación al carácter de mera tolerancia, indicó :

Otra de las características de los permisos de uso es su carácter precario. El mismo Voto No. 2306-91, ya citado, de la Sala Constitucional así lo confirma:

La precariedad de todo derecho o permiso de uso, es consustancial a la figura y alude a la posibilidad que la administración, en cualquier momento lo revoque, ya sea por la necesidad del Estado de ocupar plenamente el bien, por construcción

de una obra pública al igual que por razones de seguridad, higiene, estética, todo ello en la medida que si llega a existir una contraposición de intereses entre el fin del bien y el permiso otorgado debe prevalecer el uso natural de la cosa pública. En consecuencia, el régimen patrio de los bienes de dominio público, como las vías de la Ciudad Capital, sean calles municipales o nacionales, aceras, parques y demás sitios públicos, los coloca fuera del comercio de los hombres y por ello los permisos que se otorguen serán siempre a título precario y revocables por la Administración, unilateralmente, cuando razones de necesidad o de interés general así lo señalen (p. 10-11).

En resumen, dentro de la zona marítimo terrestre las concesiones de disfrute y explotación son otorgadas sobre los terrenos que abarcan la zona restringida, los cuales deben de contar con declaratoria de aptitud turística y un plan regulador vigente; Estas concesiones regularmente son otorgadas a largo plazo, por lo que generan derechos duraderos y sólidos a favor de los concesionarios, lo cuales no pueden ser revocados o modificados por la sola voluntad de la Administración.

Por su parte, por otro lado se tienen los derechos o permisos de uso, los cuales se otorgan sobre los terrenos que abarcan la zona pública de la zona marítimo terrestre, normalmente para la realización de actividades que no involucran el levantamiento de construcciones permanentes, como por ejemplo lo son las estructuras de asistencia y la meta que se instalan sobre la playa puntarenense durante la Clásica Sol y Arena; Otro supuesto dentro del cual resulta posible el otorgamiento de permisos de uso es cuando existen zonas costeras que aún no tienen declaratoria de aptitud turística ni un plan

regulador vigente, como lo es en el caso de los terrenos de la zona marítimo terrestre del cantón de Nicoya recientemente citado.

Concepto general de zona marítimo terrestre

En resumen, a partir de la información analizada anteriormente, la cual se encuentra encaminada a cumplir con el objetivo propuesto de construir una unidad de significado general de lo que debe ser entendido por zona marítimo terrestre, es posible definir el siguiente concepto:

La zona marítimo terrestre es un bien demanial que cuenta con especial relevancia en materia de biodiversidad, turismo y economía.

Sus terrenos comprenden la franja de 200 metros de ancho a lo largo de las costas de la República, medidos horizontalmente a partir de la línea de la marea ordinaria más alta.

De ellos, los primeros 50 metros corresponden a la zona pública, la cual incluye los manglares, los esteros, las áreas que queden al descubierto durante la marea baja, así como las demás pequeñas formaciones naturales que sobresalgan de nuestro mar territorial; Mientras que los restantes 150 metros, y las islas, corresponden a la zona restringida, dentro de la cual se permite el otorgamiento de concesiones a favor de personas físicas o jurídicas, con exclusión de la isla del Coco y de aquellas otras islas cuyo dominio o administración se encuentren determinados por ley.

Capítulo III: Instituciones públicas a cargo de la vigilancia de la zona marítimo terrestre y el otorgamiento de sus concesiones.

El presente capítulo se ocupa de identificar las instituciones públicas designadas por la Ley 6043 para fiscalizar y gestionar el correcto y adecuado desarrollo de los terrenos que se encuentran comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

En ese sentido, y por ser de su propiedad, dicha Ley dispone que sean las instituciones propias del Estado las encargadas de velar por todo lo que ocurre dentro de sus terrenos.

Ellas son, a saber: el Instituto Costarricense de Turismo, las Municipalidades, la Asamblea Legislativa y la Procuraduría General de la República, las cuales se abordan a continuación.

Instituto Costarricense de Turismo.

Dispone el artículo 2 la Ley 6043 que le “Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977), esto con tal de velar por la adecuada conservación y cuidado de estas áreas protegidas, así como para garantizar que el desarrollo de estas zonas se realice de conformidad con las estipulaciones que establece la ley y los correspondientes planes reguladores.

Si bien el Instituto Costarricense de Turismo es el encargado de fiscalizar todo lo relacionado con el desarrollo de la zona marítimo terrestre, es necesario resaltar también una serie de funciones adicionales que le han sido asignadas por Ley, las cuales resultan fundamentales para que en estos terrenos demaniales se pueda realizar el otorgamiento de concesiones.

Como primer paso, le ha sido asignada la potestad de declarar zonas de aptitud turística dentro de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre que presenten propiedades provechosas para el desarrollo turístico; En ese sentido, de conformidad con el artículo 27 de la Ley 6043 se establece lo siguiente:

La facultad de declarar zonas turísticas o no turísticas, en la zona marítimo terrestre corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, ya sea por propia iniciativa o a solicitud de las municipalidades.

Esas declaratorias deberán publicarse en el Diario Oficial. A partir de la publicación la zona respectiva quedará afectada a las disposiciones de esta ley (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

En segundo lugar, le ha sido asignada la potestad de elaborar planes reguladores en conjunto con las distintas partes involucradas. En ese sentido, de conformidad con el artículo 26 de la Ley 6043 se establece lo siguiente:

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, que se declare de interés público, el Instituto Costarricense de Turismo, con la colaboración de la Oficina de Planificación y de otros organismos oficiales competentes, elaborará el plan general de uso de la tierra en la zona marítimo terrestre, de acuerdo con las prioridades de desarrollo nacional y teniendo en cuenta el interés de conservar esa zona como patrimonio nacional (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

En tercer lugar, otra prerrogativa que le compete al Instituto Costarricense de Turismo (ICT), es la de aprobar o rechazar todas las concesiones que sean sometidas a su conocimiento cuando se trate de terrenos ubicados en áreas declaradas como turísticas.

Lo anterior de conformidad con lo establecido por el artículo 42 de la Ley 6043, dentro del cual se establece:

Las concesiones en las áreas turísticas requieren la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo. En las demás áreas de la zona marítimo terrestre la aprobación corresponderá al Instituto de Tierras y Colonización.

Estos institutos no podrán denegar la aprobación, salvo que ésta viole la ley, lo que deberán indicar expresamente, en forma razonada.

Si la concesión se refiere a una isla o islote marítimos, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Con relación a los casos en los cuales dicha aprobación le corresponde al Instituto de Tierras y Colonización [ITCO], si bien no es materia de estudio en la presente investigación, debe mencionarse que con el paso del tiempo dicha institución pasó a denominarse Instituto de Desarrollo Agrario [IDA], mediante ley No.6735 del 29 de marzo de 1982, hoy en día Instituto de Desarrollo Rural [INDER], mediante ley No. 9036 del 11 de mayo de 2012.

Sobre el otorgamiento de concesiones en las islas o islotes marítimos, la aprobación le corresponde a la Asamblea Legislativa, por tratarse de terrenos que representan condiciones geográficas y de naturaleza que requieren mayor protección.

Municipalidades.

Las municipalidades son entidades jurídicas que gozan de capacidad plena para realizar actos jurídicos válidos encaminados al cumplimiento de sus objetivos, siempre y cuando estos sean conformes con el ordenamiento jurídico, la moral y las buenas

costumbres, los cuales deben ir orientados a la satisfacción de los intereses generales de su población y su adecuado desarrollo.

En ese sentido, de conformidad con lo establecido por el artículo 3 de la Ley 6043, una de las potestades más importantes que le corresponde desempeñar a los gobiernos locales costeros en el ejercicio de sus funciones con relación a la zona marítimo terrestre es

Velar directamente por el cumplimiento de las normas de esta ley referentes al dominio, desarrollo, aprovechamiento y uso de la zona marítimo terrestre y en especial de las áreas turísticas de los litorales.

El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva (Asamblea Legislativa, 1977).

Lo anterior atendiendo al cuidado y conservación de estas áreas protegidas y sus recursos naturales, contando para ello con inspectores que tienen libre acceso a cualquier parte de sus terrenos, con excepción de los domicilios particulares¹⁴, con la intención de verificar que dentro de los límites de la zona marítimo terrestre no se estén realizando actos que atenten en contra de la naturaleza de la zona y su biodiversidad.

Por lo que todo asunto que involucre algún tipo de trámite relacionado con derechos reales, la explotación o los distintos usos que le pueden dar los concesionarios a estos terrenos, es deber de las municipalidades costeras vigilar que en su jurisdicción todo tipo de gestión o actuación en ese sentido siempre sea realizada conforme a derecho.

¹⁴ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 34.

Otra potestad que le corresponde a las Municipalidades de acuerdo con la Ley 6043 es la del otorgamiento de concesiones. En ese sentido dispone su artículo 40 que “Únicamente las municipalidades podrán otorgar concesiones en las zonas restringidas correspondientes a la zona marítimo terrestre de su respectiva jurisdicción, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, salvo las excepciones que ella establece” (Asamblea Legislativa, 1977); Las solicitudes de concesiones en estas áreas pueden ser presentadas ya sea por medio de personas físicas o jurídicas.

Como se vio, las solicitudes de concesión deben de ser presentadas por los interesados ante la Municipalidad de la jurisdicción que corresponda y seguir el procedimiento preestablecido por ellas para su otorgamiento, cuya gestión inicial generalmente involucra la presentación de una fórmula de solicitud y el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos establecidos en ella.

En síntesis, solamente las instituciones públicas designadas por ley se encuentran legitimadas para otorgar y aprobar concesiones sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre; También son ellas las únicas encargadas de autorizar a los concesionarios cada vez que se dispongan comprometer, ceder o traspasar las mismas, o sus derechos derivados, por lo que cualquier acto emanado en ese sentido por parte de personas sin legitimación para ello desnaturaliza el carácter demanial de la zona marítimo terrestre.

Como se puede observar en la figura 2, se presenta el formulario de solicitud de concesión elaborado por parte del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), de libre acceso al público por medio de su página web oficial, con la intención de facilitarle a los administrados la tramitación de su solicitud de otorgamiento de concesiones sobre la zona marítimo terrestre.

Figura 2

Fórmula para solicitud de concesión (1).

FÓRMULA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN (1)

TIMBRES

USO DE LA MUNICIPALIDAD

SOLICITUD RECIBIDA

FECHA: _____

HORA: _____

FUNCIONARIO: _____

NOMBRE: _____

FIRMA: _____

MUNICIPALIDAD DE _____

LUGAR Y FECHA

EXPEDIENTE N°

1. DATOS DEL SOLICITANTE

1.1 SOLICITANTE (Nombre o Razón Social)			
Primer Apellido: _____		Segundo Apellido: _____	
Nombre: _____			
1.2 CÉDULA IDENTIDAD O JURÍDICA, RESIDENCIA		1.3 ESTADO CIVIL	1.4 PROFESIÓN U OFICIO
1.5 DOMICILIO EXACTO		1.5 TELÉFONO N°	
1.7 DATOS DEL CONYUGE			
Primer Apellido: _____		Segundo Apellido: _____	
Nombre: _____ Cédula de identidad _____			

2. DATOS DE LA PARCELA

2.1 LUGAR	2.2 DISTRITO	2.3 CANTÓN	2.4 PROVINCIA
2.5 LINDEROS			
Norte _____			
Sur _____			
Este _____			
Oeste _____			
2.6 SUPERFICIE m ²	2.7 FRENTE m	2.8 FONDO m	2.9 CONSTRUCCIÓN SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2.10 TIEMPO DE OCUPACIÓN		2.11 MEJORAS EXISTENTES	
2.12 USO QUE SE LE DARÁ A LA PARCELA			
ZONA	USOS SOLICITADO	ZONA	USOS SOLICITADO
TAN	<input type="checkbox"/> Servicios Básicos <input type="checkbox"/> Esparcimiento Público <input type="checkbox"/> Comerciales Turísticas	EPC	<input type="checkbox"/> Servicios Básicos <input type="checkbox"/> Esparcimiento Público <input type="checkbox"/> Hospedaje o Turístico <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Residencial de recreo <input type="checkbox"/> Residencial de alquiler <input type="checkbox"/> Servicios Públicos
TAP	<input type="checkbox"/> Hospedaje o Turístico <input type="checkbox"/> Comercial	CAN	<input type="checkbox"/> Servicios Públicos
MIX	<input type="checkbox"/> Hospedaje o Turístico <input type="checkbox"/> Hospedaje con tienda Camping <input type="checkbox"/> Residencial de recreo <input type="checkbox"/> Residencial de alquiler <input type="checkbox"/> Comercio	CAR	<input type="checkbox"/> Vivienda unifamiliar <input type="checkbox"/> Comercio integrado con vivienda
			CBP <input type="checkbox"/> Centros de acopio y atraque Cooperativas <input type="checkbox"/> Hospedaje PA <input type="checkbox"/> Protección

3. SOLAMENTE PARA PERSONAS JURÍDICAS

3.1 REPRESENTANTE LEGAL		
Primer Apellido: _____	Segundo Apellido: _____	Nombre: _____
3.2 CÉDULA IDENTIDAD O RESIDENCIA	3.3 CALIDAD	3.4 TELÉFONO

4. DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

<input type="checkbox"/> DOCUMENTOS DE ADQUISICIÓN	<input type="checkbox"/> CERTIFICACIÓN NOTARIAL, DISTRIBUCIÓN DE CAPITAL Y PERSONERÍA (Personas Jurídicas)
<input type="checkbox"/> PLANO CATASTRADO O CROQUIS	<input type="checkbox"/> Otros _____
<input type="checkbox"/> CERTIFICACIÓN MIGRACIÓN (Solo extranjeros)	
<input type="checkbox"/> COPIA CERTIFICADA DE LA CONSTITUCIÓN (Personas Jurídicas) _____	

5. MEDIO CONTRACTUAL

El solicitante señala como domicilio contractual y para notificaciones:

<input type="checkbox"/> FAX	_____
<input type="checkbox"/> CORREO	_____
<input type="checkbox"/> DIRECCIÓN	_____
DIRIGIDO A:	_____
_____	_____
MEDIO PRINCIPAL	MEDIO SECUNDARIO

El suscrito manifiesta conocer u acepta en todos sus extremos las limitaciones, condiciones y obligaciones establecidas en la Ley N° 6043 del 2 de marzo de 1977 y su Reglamento aprobado por Decreto Ejecutivo N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977.

Así mismo faculta a la Municipalidad y/o al Instituto Costarricense de Turismo, a dar por denegada la presente solicitud si algunos de los datos es omiso.

Firma del solicitante o representante legal

USO EXCLUSIVO DE LA MUNICIPALIDAD

	SI	NO	FECHA
DECLARATORIA APTITUD TURÍSTICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
DEMARCACIÓN DE LA ZONA PÚBLICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
AVALÚO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
PLAN REGULADOR	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Nota. Adaptado de *Formulario de solicitud de concesión 1*, por ICT Instituto Costarricense de Turismo, fecha de recuperación 29 de mayo de 2025.

[https://www.ict.go.cr/es/documentos-institucionales/zona-mar%C3%ADtimo-](https://www.ict.go.cr/es/documentos-institucionales/zona-mar%C3%ADtimo-terrestre/formulario-de-solicitud-de-concesion.html)

[terrestre/formulario-de-solicitud-de-concesion.html](https://www.ict.go.cr/es/documentos-institucionales/zona-mar%C3%ADtimo-terrestre/formulario-de-solicitud-de-concesion.html)

La Asamblea Legislativa.

Una de las atribuciones más importantes que le otorga la Ley 6043 a la Asamblea Legislativa es la de aprobar las solicitudes de concesión que se gestionen para el disfrute o aprovechamiento de las áreas que se encuentran cubiertas de manera ininterrumpida por el mar, como lo es el caso de las islas y los islotes marítimos.

En ese sentido dispone el artículo 5 de Ley sobre la zona marítimo terrestre que, “Salvo disposición legal en contrario, solamente la Asamblea Legislativa podrá conceder permisos u otorgar concesiones en las zonas cubiertas permanentemente por el mar, adyacentes a los litorales” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977), debido a que dichos terrenos representan condiciones que ameritan mayor protección, no solo por su potencial para ser explotadas como destinos ecoturísticos, sino que además por todo lo que aportan en materia de geografía, biodiversidad y belleza escénica, por lo que requieren de un trámite de aprobación mucho más riguroso.

En apoyo a lo indicado anteriormente, el artículo 42 de Ley sobre la zona marítimo terrestre establece que “Si la concesión se refiere a una isla o islote marítimos, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Regulaciones que no dejan lugar a dudas sobre la obligatoriedad que reviste el trámite parlamentario en los casos de aprobación de concesiones sobre este tipo de terrenos.

En relación con lo anterior, en consulta presentada por la entonces Gerente del Instituto Costarricense de Turismo la Licenciada Cecilia Sánchez M., sobre sí era necesario realizar el trámite de aprobación legislativa para poder prorrogar legalmente

las concesiones o los arrendamientos otorgados sobre las islas o parte de éstas, la Procuraduría General de la República, 1998, respondió indicando sobre el tema lo siguiente:

Al respecto, merece destacarse el hecho, tal y como lo señala el artículo recién transcrito, que el trámite aprobatorio ante el Congreso es requerido siempre, independientemente si se trata de una concesión sobre toda una isla o sólo sobre una parte de ella.

Más adelante en esa misma respuesta se analiza por parte de la Procuraduría General de la República una serie de consideraciones sobre los plazos de las concesiones, el procedimiento para su renovación, la posibilidad de mutación de sus cláusulas contractuales y la justificación jurídica de la intervención Legislativa en este tipo de trámites, concluyendo que “dentro del trámite para la prórroga de concesiones en islas otorgadas originalmente con anterioridad a la vigencia de la Ley No. 6043 sí se requiere la aprobación legislativa” (Dictamen C-212-98); Por lo tanto, cuando se trate de islas e islotes marítimos dicho trámite de aprobación se convierte en un requisito sine qua non que debe estar presente no solo en los casos de aprobación de las concesiones en esas áreas, sino que además en los de su renovación o prórroga.

Procuraduría General de la República.

Órgano técnico-jurídico de la Administración pública que se encuentra encargado de ejercer la defensa legítima de los intereses del Estado en los Tribunales de Justicia y otros ámbitos jurídicos de relevancia.

Con relación a los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, le corresponde a la Procuraduría General de la República, ejercer, inclusive de oficio, la

correcta aplicación y cumplimiento de las disposiciones legales que regulan su funcionamiento.

En ese sentido, la Ley 6043 dispone en su artículo 4 lo siguiente:

La Procuraduría General de la República, por sí o a instancia de cualquier entidad o institución del Estado o de parte interesada, ejercerá el control jurídico para el debido cumplimiento de las disposiciones de esta ley. En consecuencia, hará las gestiones pertinentes respecto a cualesquiera acciones que violaren o tendieren a infringir estas disposiciones o de leyes conexas, o que pretendan obtener derechos o reconocimiento de estos contra aquellas normas, o para anular concesiones, permisos, contratos, actos, acuerdos o disposiciones obtenidos en contravención a las mismas. Lo anterior sin perjuicio de lo que corresponda a otras instituciones o dependencias de conformidad con sus facultades legales (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Dichas potestades son otorgadas como mecanismo para garantizar que todas las acciones que se lleven a cabo dentro de estos terrenos demaniales por parte de los concesionarios, de las autoridades, y de todos los involucrados en su desarrollo, sean siempre con respeto a la ley, la moral y las buenas costumbres.

Adicionalmente, otra manera en que la Procuraduría General de la República contribuye con el control de legalidad en la zona marítimo terrestre es mediante la emisión de criterios jurídicos, dictámenes y pronunciamientos en los que se basa el Instituto Costarricense de Turismo y las Municipalidades, para la calificación de trámites y el otorgamiento de concesiones en estas áreas.

Capítulo IV: requisitos, prohibiciones y restricciones para acceder a una concesión en la zona marítimo terrestre, o para comprometerlas o enajenarlas.

En el presente capítulo se examinan los requisitos y las prohibiciones que tienen que cumplir las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada para poder acceder a una concesión en la zona marítimo terrestre, así como para comprometerlas o enajenarlas sea directa o indirectamente.

Requisitos pertinentes a las personas jurídicas para ser titulares de una concesión en la zona restringida de la zona marítimo terrestre.

De acuerdo con lo analizado a lo largo de la presente investigación, el otorgamiento de las concesiones sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre es un asunto que le compete exclusivamente a las municipalidades de cada jurisdicción.

Por lo tanto, todas aquellas personas, físicas o jurídicas, que pretendan ser titulares de una concesión dentro de estas zonas protegidas deben solicitar su otorgamiento ante cada una de las municipalidades de la jurisdicción que se trate, lo anterior de conformidad con el procedimiento que para el efecto se establece en la Ley 6043.

En esa dirección, se abre la posibilidad para que dicha gestión sea presentada personalmente por el propio solicitante, en el caso que se trate de una persona física; Mientras que para los casos en los cuales las personas solicitantes sean sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, todas las gestiones que realicen las mismas en procura de conseguir el otorgamiento de la concesión necesariamente deben de ser tramitadas por medio de sus representantes legales o apoderados.

En ese sentido, la evolución hacia la digitalización de trámites que han venido experimentando las municipalidades de las jurisdicciones administradoras de zonas costeras contribuye a que los administrados puedan acceder más fácilmente a sus servicios, ya sea desde la comodidad de su hogar, su oficina o desde cualquier otra parte en donde se encuentren.

Producto de dicha digitalización es que normalmente hoy en día las municipalidades administradoras de zonas costeras con declaratoria de aptitud turística ponen a disposición de todos los administrados, por medio de sus páginas web, una fórmula de solicitud de concesión cuya base ha sido elaborada por el Instituto Costarricense de Turismo (I.C.T.), dentro de la cual han quedado establecidos todos los requisitos y datos necesarios que deben de ser aportados por los solicitantes al momento de presentar su aplicación ante la Municipalidad donde se encuentre la parcela de su interés.

Así, algunas de las municipalidades que han seguido el camino de la innovación en el ámbito digital por medio del uso de sus páginas web, ponen a disposición de los administrados una fórmula de solicitud de concesión de terrenos sobre la zona marítimo terrestre, la cual que contribuye en cierta medida a facilitarles el trámite.

Entre otras, por ejemplo: la Municipalidad de Santa Cruz, en donde es posible acceder a dicho formulario por medio de su sitio web www.santacruz.go.cr dirigiéndose a su página de inicio, en la sección Descarga de Formularios, específicamente en la pestaña denominada Zona Marítima; Dicho formulario también lo facilita la Municipalidad de Quepos, en su sitio www.muniquepos.go.cr en donde para encontrarlo se debe navegar a través de su página principal y dirigirse directamente a la sección Descargas;

De igual manera sucede con la Municipalidad de Nandayure en su sitio oficial www.nandayure.go.cr página de inicio, sección Gestión Municipal, subsección Servicios Municipales, pestaña Servicio de Zona Marítimo Terrestre; También el Instituto Costarricense de Turismo pone a disposición del público en general el formulario de solicitud de concesión en su sitio web www.ict.go.cr, sección documentos, Zona Marítimo Terrestre Ley No 6043, Formulario de solicitud de concesión.

Como se puede observar, son varias las municipalidades administradoras de terrenos costeros que han encontrado en la digitalización de sus trámites una herramienta útil para facilitar su gestión y la tramitología a los administrados.

Además, luego de una revisión realizada a los formularios de los sitios mencionados anteriormente, fue posible verificar que en todos ellos se utiliza como base la fórmula que ha sido proporcionada por el Instituto Costarricense de Turismo para la solicitud de concesiones en la zona restringida de la zona marítimo terrestre.

Por lo tanto, aunque se trate de municipalidades de distintas jurisdicciones, todas coinciden en general con los siguientes requisitos, los cuales además también coinciden con lo requerido por la ley 6043:

- Datos del solicitante, incluido su nombre completo o razón social, número de cédula de identidad, de residencia o de personería jurídica, estado civil, profesión u oficio, domicilio exacto, número de teléfono, así como los datos de su cónyuge, si tuviera.
- Datos de la parcela a concesionar, dentro de los cuales se tiene que incluir la dirección donde se ubica el terreno de interés, el distrito, el cantón y la provincia a la que pertenece, así como sus linderos, su medida, su frente, su

fondo, el tiempo de ocupación y las mejoras existentes, si las hubiera, además del uso que el futuro concesionario tiene pensado darle a la parcela.

Adicionalmente, y relacionado de forma más específica con el eje central del presente trabajo de investigación, para aquellos casos en los cuales las personas jurídicas solicitantes de una concesión sobre estos terrenos costeros sean sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, se resaltan de forma exclusiva para ellas los siguientes requisitos:

Copia certificada de su acta constitutiva: de acuerdo con el Diccionario Usual del Poder Judicial, entiéndase como la “escritura pública que contiene el acuerdo social y el estatuto de una sociedad y que, una vez inscrita en un registro, le otorga personalidad jurídica” (Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f.). En otras palabras, una copia certificada del acta constitutiva de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada se refiere al documento en el cual se hace constar la fundación de la sociedad que se trate y de las condiciones que han de regular su giro comercial.

Certificación notarial de personería jurídica: conforme lo visto anteriormente, la personería jurídica de una entidad legal consiste en el reconocimiento formal, en el caso que nos ocupa, de la vigencia de la sociedad anónima o de la sociedad de responsabilidad limitada, así como del nombramiento de sus representantes legales o apoderados frente al ordenamiento jurídico.

En ese sentido, una certificación notarial de personería jurídica consiste en el documento por medio del cual se prueba o valida que la situación jurídica de las entidades legales solicitantes de una concesión sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre se encuentra en orden.

Certificación de distribución accionaria o capital social: de acuerdo con lo analizado anteriormente, el capital social de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada corresponde al aporte monetario que realizan los socios fundadores al momento de la constitución de la misma; En ese sentido, una certificación notarial de distribución accionaria o de capital social consiste en el documento por medio del cual se prueba o valida que determinada persona es propietaria de cierto porcentaje del capital que compone una sociedad anónima o de responsabilidad limitada.

El requerimiento de dichos documentos en los casos en que las personas solicitantes de una concesión dentro de las áreas con declaratoria de aptitud turística de la zona marítimo terrestre sean sociedades anónimas o de responsabilidad limitada se realiza con el objetivo de que las municipalidades y el Instituto Costarricense de Turismo, instituciones públicas a cargo del trámite de su otorgamiento y aprobación, puedan determinar que la sociedad que se trate se encuentra inscrita, vigente y en correcto funcionamiento, así como para confirmar a quien le pertenece el capital social de las mismas y su legítima representación, con tal de evitar que personas no legitimadas accedan a dicho instrumento haciendo un uso abusivo del Derecho o mediante fraude de Ley.

Adicionalmente, de conformidad con la información obtenida de las fórmulas de solicitud de concesión que han sido analizadas a partir de los sitios web de cada una de las municipalidades administradoras de terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, fue posible identificar otros requisitos adicionales cuya presentación es de carácter obligatorio para gestionar el trámite de otorgamiento correspondiente.

A saber, ellos son:

- Copia de la identificación del representante legal de la sociedad y, sobreentiéndase, de los socios o accionistas.
- Documentos de adquisición.
- Plano catastrado o croquis.
- Certificación de migración, solamente en el caso de extranjeros.
- Otros que considere necesarios la Administración.

Finalmente, otros datos que de acuerdo con dichas fórmulas también deben ser aportados por parte de los solicitantes se encuentran:

- Indicar un domicilio contractual.
- Indicar un medio para notificaciones: ya sea un número fax, una dirección física o de correo electrónico, debiendo indicarse además cuál de ellos será el medio de notificación principal y cual el secundario u accesorio.

Sobre las prohibiciones al otorgamiento de concesiones en la zona marítimo terrestre y las restricciones para poder comprometerlas o enajenarlas de forma directa o indirecta.

Como es bien sabido, en Costa Rica los terrenos que comprenden la zona marítimo terrestre se caracterizan por encontrarse recubiertos de la protección que gozan todos los bienes demaniales, ello por ser inmuebles cuya propiedad se encuentra dada a nombre del Estado por mandato legal.

Conforme con lo anterior el Estado, como dueño del dominio sobre estas áreas protegidas, tiene la potestad absoluta de disponer libremente sobre sus terrenos sin más limitaciones o restricciones que aquellas que de forma voluntaria el mismo se llegase a establecer, o de aquellas que por mandato legal sobre ellos se le llegasen a imponer.

Por lo tanto, previo a continuar con el análisis de las prohibiciones establecidas por la Ley 6043 al otorgamiento de concesiones sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre y de las restricciones para poder comprometerlas o enajenarlas de forma directa, o indirecta mediante la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias, resulta pertinente para los intereses de la presente investigación realizar un breve abordaje de los atributos que conforman el dominio de la propiedad, con tal de comprender las potestades que como propietario goza el Estado sobre sus terrenos.

Atributos del dominio sobre la propiedad

De conformidad con lo establecido por la Ley civil costarricense, los bienes se distinguen en cosas jurídicas que normalmente son muebles o inmuebles, corporales o incorporales¹⁵.

En ese sentido, el artículo 254 del Código Civil establece que “Son inmuebles por naturaleza: 1º.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra. 2º.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). En otras palabras, un bien inmueble es toda clase de terreno, plantación o fruto que se encuentre adherido al suelo, y que provoque un daño o alteración significativa de su esencia o propiedades naturales al momento de ser separado de ella.

Adicionalmente, el artículo 256 del Código Civil indica que todos aquellos otros bienes no incluidos dentro de los mencionados anteriormente son considerados en sí

¹⁵ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1885). Código de Civil. Artículo 253.

mismos como bienes “muebles” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). Como lo sería por ejemplo un barco, un automóvil, un avión o una bicicleta.

Ahora, con relación al dominio sobre la propiedad, el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., lo define en su diccionario usual como la “Potestad, autoridad o poder que se tiene para usar o disponer, por lo general, de lo que es propio”. En resumen, se refiere a la facultad que tiene toda persona física o jurídica para servirse de los bienes de su propiedad de la manera en que mejor les convenga.

Por su parte, con respecto al contenido del dominio, el artículo 264 del Código Civil estatuye sobre el particular que “El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos:

- 1°.- De posesión.
- 2°.- De usufructo.
- 3°.- De transformación y enajenación.
- 4°.- De defensa y exclusión; y
- 5°.- De restitución e indemnización” (Asamblea Legislativa, 1885).

La presente investigación se desarrolla entorno a los terrenos con declaratoria de aptitud turística ubicados dentro de la zona marítimo terrestre, razón por la cual el análisis de los atributos del dominio se desarrolla entorno a los bienes corporales inmuebles.

1. Derecho de posesión.

De acuerdo con el artículo 277 del Código Civil, se entiende que el derecho de posesión “consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). En

otras palabras, se refiere la potestad que tiene cada persona para detentar una cosa en particular.

En ese respecto, con ocasión de una consulta presentada por parte del Lic. Peter Guevara Guth, ex diputado de la Asamblea Legislativa de Costa Rica durante el periodo legislativo 2002-2006, con relación al ejercicio de la posesión sobre bienes demaniales, la Procuraduría General de la República, mediante la opinión jurídica OJ-045-2006, en respuesta a lo consultado concluyó indicando que “Sobre los bienes de dominio público y, en particular, de la zona marítimo terrestre, de patrimonio nacional, hay imposibilidad jurídica de ejercer posesión privada. La posesión iuris la ejercen únicamente los entes públicos titulares y administradores” (PGR, 2006). De acuerdo con lo establecido por la Ley 6043: el Estado, quien se encuentra en dominio y posesión directa de la Isla del Coco ¹⁶ ; Las Municipalidades dentro de su correspondiente jurisdicción, como administradoras de todos los demás terrenos demaniales comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, instituciones sobre las cuales recae adicionalmente la tarea de custodiar dichas áreas ¹⁷ ; El Instituto Costarricense de Turismo, con relación a la administración del proyecto de Desarrollo Integral de Bahía Culebra ¹⁸ ; Entre otros como el caso de los concesionarios o arrendatarios de parcelas ubicadas dentro de la zona pública de la zona marítimo terrestre cuyos contratos estuvieran vigentes a la fecha de la entrada en vigor de la Ley 6043 ¹⁹ ; Los casos de costarricenses por nacimiento que tuvieren más de 10 años de residir en la zona marítimo terrestre, siempre y cuando la parcela sobre la cual habitan fuere su única propiedad y tales condiciones se puedan

¹⁶ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 9, párrafo segundo.

¹⁷ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 35.

¹⁸ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 74.

¹⁹ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 68.

comprobar de acuerdo con la Guardia de Asistencia Rural Local o el Registro Electoral del poseedor²⁰.

Adicionalmente, con relación al presente atributo del dominio se ha analiza una resolución de relevancia emitida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, la cual aborda un caso sobre el cual un vecino de Playa Lagartillos, Santa Cruz, provincia de Guanacaste, fue demandado por los delitos de desobediencia, construcción y posesión ilegal, debido a que instaló cercas perimetrales y una mediagua sobre los terrenos de la zona pública.

En ese asunto, alegaban los amparados que para ese entonces no existían mojones que delimitarán la zona publica, ni tampoco un plan regulador, por lo que no era posible afirmar que el terreno en conflicto se encontrara dentro de la zona marítimo terrestre, indicando además que en la consulta judicial realizada por el Juzgado de Instrucción de Santa Cruz sobre la aplicación del artículo 13 de la Ley 6043, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica había resuelto que la Municipalidad no podía actuar por iniciativa propia y destruir los cercos y la mediagua construidos sin autorización, por lo que era necesario acudir a los Tribunales para que un juez determinara la procedencia o no de tal medida, previa verificación de que los terrenos en conflicto efectivamente comprendieran áreas de la zona marítimo terrestre; Circunstancia que efectivamente sucedió, culminando el asunto con la remoción de la cerca y la mediagua que habían sido construidas sin autorización, lo anterior con la ayuda de la Guardia Rural de la localidad²¹.

²⁰ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 70.

²¹ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (1999). Resolución N°00023-1999.

De esa manera, queda claro que aún en los casos de presentarse situaciones en las cuales los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre se encuentren bajo posesión ilegítima por parte de particulares, las instituciones públicas encargadas de la vigilancia y protección de estos bienes demaniales tienen la obligación de respetar el debido proceso, y en especial el derecho de defensa de los ocupantes, previo a su expulsión y posterior demolición de las construcciones que hubiesen levantado dentro de esas áreas sin autorización.

2. Derecho de usufructo.

Con relación al atributo del derecho de usufructo, el artículo 287 del Código Civil establece que “En virtud del derecho de usufructuar las cosas, pertenecen al propietario todos los frutos naturales, industriales o civiles que ellas produzcan ordinaria o extraordinariamente” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). Entendido en otras palabras, lo anterior hace referencia a la potestad que tiene el propietario de recoger todos los beneficios que logre generar por el uso de la cosa en determinada actividad productiva.

También se pueden presentar ciertos casos en los cuales el derecho de usufructo se encuentra en poder de un tercero llamado usufructuario, al cual le corresponde únicamente el derecho de utilizar el bien y de recoger los frutos que de él se obtengan, debiendo abstenerse de realizar cualquier tipo de acción que provoque algún menoscabo o cambio significativo en la naturaleza del mismo para lograr sus objetivos, y sin poder extender sus potestades de disposición a otro tipo de actos que solo pueden ser realizados por el propietario legítimo del bien.

En ese sentido, con relación a los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, el ejercicio de este atributo del dominio se encuentra delegado en las municipalidades de cada jurisdicción, de conformidad con lo establecido por el artículo 3 de la Ley 6043, el cual dispone que “El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977), las cuales por medio de sus correspondientes Concejos se encargan de velar además por el correcto cumplimiento de las disposiciones que por Ley les han sido encomendadas²².

Así, la forma en que las Municipalidades recogen los frutos de dichos terrenos se llega a materializar a través del cobro de un canon a los concesionarios de las parcelas comprendidas dentro de la zona marítimo terrestre, de acuerdo con lo indicado en el párrafo segundo del artículo 28 de la Ley 6043, el cual establece al respecto que “Las municipalidades respectivas tendrán derecho a cobrar y percibir cánones sobre las concesiones otorgadas o que se otorguen para el disfrute de las áreas que ocupen esos desarrollos, salvo que ellas formaren parte importante de éstos” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977)”; De tal manera que el pago de dicho canon a cargo del concesionario se puede asimilar a lo que normalmente se conoce como el impuesto territorial que se pone al cobro de forma trimestral por parte de las municipalidades sobre los demás terrenos que no se encuentren comprendidos dentro de dichas zonas protegidas.

²² Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 73 bis.

Sin embargo, es necesario para que las municipalidades puedan recoger los frutos de dichos terrenos, entiéndase el canon, estas deben de permitir que terceros realicen ciertos usos sobre las distintas áreas que comprenden la zona marítimo terrestre, los cuales van desde el simple disfrute de la parcela por parte del concesionario y su familia, hasta la explotación turística o ecológica de la misma, en cumplimiento de lo indicado por el artículo 41 de la Ley 6043, el cual dispone en lo que interesa que “Las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo las condiciones que esta ley establece” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977). Como se dijo, se trata del supuesto en donde los concesionarios pueden hacer uso de la parcela otorgada en concesión a cambio del pago de un canon periódico a favor de la Municipalidad de la jurisdicción administradora del terreno costero que se trate.

Con relación a la posibilidad que se establece para explotar turísticamente las parcelas concesionadas dentro de la zona marítimo terrestre, se indica como requisito de Ley que los planos de los proyectos que se pretendan poner en marcha dentro de ellas deben de cumplir con lo requerido por las leyes catastrales y especiales de Costa Rica que le sean aplicables al caso; Además de ser necesario que la persona encargada del desarrollo respalde la ejecución del proyecto ante la municipalidad correspondiente con la garantía que le haya sido aprobada previamente por parte del Instituto Costarricense de Turismo²³. De tal manera que a partir del otorgamiento y aprobación de la concesión y del proyecto a ser desarrollado se genera sobre el concesionario el consecuente uso de la parcela concesionada para la realización de determinada

²³ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). Ley sobre la zona marítimo terrestre. Artículo 33.

explotación turística, lo que genera a cargo del concesionario la obligación de pagar un canon periódico a favor de la Municipalidad de la jurisdicción administradora del terreno costero que se trate.

Dentro de algunas de las actividades comerciales que pueden ser desarrolladas sobre terrenos con declaratoria de aptitud turística por parte del Instituto Costarricense de Turismo dentro de la zona marítimo terrestre se pueden mencionar, sin limitarse solamente a ellas: destinos relacionados con la industria hotelera o centros de aventura, complejos residenciales abiertos y cerrados, centros gastronómicos como restaurantes de distintas categorías donde se puede acceder a gran variedad de opciones culinarias; Lugares que pueden ser observados a simple vista con solo realizar una caminata a lo largo de las zonas costeras más populares de Costa Rica, como lo son por ejemplo las playas de Guanacaste, dentro de las cuales se pueden mencionar Playa Matapalo, Playa Conchal, Guiones, Playa Grande o Playa Tamarindo, entre otras.

En la figura 3 se pone en contexto la zona de Playa Tamarindo con Playa Grande de fondo, en donde se puede evidenciar fácilmente el nivel de desarrollo socioeconómico que ha venido impactando esta zona costera producto de la actividad turística y el mercado inmobiliario, respecto del cual los inversionistas, que en su mayoría son extranjeros, han encontrado en ellas excelentes oportunidades de generar ganancias a bajo costo.

Figura 3

Vista aérea de Tamarindo con Playa Grande de Fondo



Nota. Adaptado de *Explore las playas de Costa Rica en Tamarindo, Guanacaste*, por Go visit Costa Rica, s.f. (<https://www.govisitcostarica.co.cr/region/city.asp?cID=24>).

Con relación a los recursos naturales que se encuentran comprendidos dentro de los terrenos de la zona marítimo terrestre, conforme con lo establecido por la Ley, se indica que también ellos pueden ser objeto de explotación.

Al respecto, el artículo 27 de la Ley 6043 dispone lo siguiente:

En la zona marítimo terrestre es prohibido, sin la debida autorización legal, explotar la flora y fauna existentes, deslindar con cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer

productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

En ese sentido, aunque la Ley 6043 permite la explotación de la flora y la fauna dentro de estas zonas protegidas, el régimen de aprovechamiento que debe cumplirse para la obtención de los permisos y la realización de actividades encaminadas en ese sentido es mucho más restrictivo, ya que se trata de un sector productivo que amenaza directamente la biodiversidad de las zonas que pretendan ser explotadas.

Con relación a lo anterior, el artículo 3 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre estipula lo siguiente:

Para explotar la flora o fauna existente dentro de la zona marítimo terrestre incluyendo la corta de árboles y la extracción de productos forestales, se requiere la autorización previa del Ministerio de Agricultura y Ganadería, a través de la Dirección General Forestal o de la Dirección General de Recursos Pesqueros y Vida Silvestre, según sea el caso (Poder Ejecutivo de Costa Rica, 1977).

Dentro de algunas de las actividades productivas que se pueden mencionar en ese sentido se encuentran por ejemplo, sin limitarse solo a ellas, la extracción de productos forestales tales como semillas, frutas y plantas, las cuales por realizarse dentro los límites de dichos bienes demaniales generan a cargo del concesionario la obligación de pagar un canon periódico a favor de la Municipalidad de la jurisdicción administradora del terreno costero que se trate.

3. Derecho de transformación y enajenación.

Con relación al presente atributo de la propiedad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 290 del Código Civil “El derecho de transformación comprende la facultad

que tiene el propietario de una cosa para modificarla, alterarla y hasta destruirla en todo o en parte” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). En otras palabras, se refiere a la potestad que tiene el dueño de la cosa para realizar cambios intencionales sobre la misma.

A su vez, el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., define la palabra transformar en su Diccionario Usual como toda acción tendiente a “Cambiar de forma o esencia a alguien o algo”. En ese sentido, y atendiendo a lo expresado en dicha definición, una manera de transformar los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre sería entonces mediante el sometimiento de los mismos a un régimen jurídico distinto al dado por Ley 6043, acción con la cual se estaría modificando la esencia de la zona.

Un ejemplo claro para poner en contexto es el caso de Ostional, sobre el cual la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica se refiere sobre el asunto en una de sus resoluciones de carácter relevante.

En dicha jurisprudencia se aborda la admisión para estudio de una acción de inconstitucionalidad en contra de la Ley 9348 del 8 de febrero del 2016, Ley del Refugio de Vida Silvestre Ostional, por considerar que la misma es contraria a los principios constitucionales de explotación racional de la tierra en materia medioambiental, precautorio, de no regresión, así como de objetivación e irreductibilidad de los bosques.

En ese sentido, la Sala Constitucional dejó establecida en su resolución N°91609-2016 la cronología normativa que en materia de protección ambiental ha sido aplicada a lo largo del tiempo sobre los terrenos de Ostional, a partir de la cual es posible verificar la transformación que en su momento sufrieron dichos terrenos de la zona marítimo

terrestre por haberse modificado su esencia al verse afectarlos a un régimen de protección más exhaustivo que el dado por la Ley 6043; Al respecto, la regulación ha sido la siguiente:

en 1981, mediante Decreto Ejecutivo No. 13200-A, se declaró la playa Ostional como área para desove de tortugas y, posteriormente, el 17 de noviembre de 1983 se creó el Refugio de Vida Silvestre Ostional, por Ley No. 6919. Manifiestan que se estableció que los doscientos metros de la zona marítimo terrestre que se extiende desde la margen derecha de la desembocadura del Río Nosara hasta la Punta India, era el territorio del refugio. Explican que, luego, el 18 de julio de 1985, mediante Decreto Ejecutivo No. 16531-MAG, se ampliaron los límites del refugio, en un área de 200 metros contados a partir de la pleamar ordinaria, comprendida desde la margen izquierda de la desembocadura del Río Nosara hasta la Punta Guiones, a fin de proteger los sitios de anidamiento de las tortugas lora. Señalan que en el transitorio I de la Ley de Conservación de la Vida Silvestre (Ley No. 7317 del 30 de octubre de 1992) se creó el Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional del Área de Conservación Tempisque, ubicado en los doscientos metros de la zona marítimo terrestre que se extiende desde Punta India hasta Punta Guiones. Afirman que el 4 de setiembre de 1993, mediante Decreto Ejecutivo No. 22551-MIRENEM, se amplió de nuevo el refugio, incorporando las aguas costeras, en una franja de tres millas marítimas, quedando con el tamaño actual, de 461.4 hectáreas en el sector terrestre y de 8.089,6 hectáreas en el sector marino. Agregan que, en el año 2003, mediante sentencia No. 2003-8742, esta Sala definió el carácter estatal del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional. Indican

que, finalmente, en La Gaceta No. 43, Alcance No. 31, del 2 de marzo de 2016, se publicó la Ley del Refugio de Vida Silvestre Ostional (Ley No. 9348 de 08 de febrero de 2016). (Sala Constitucional, 2016).

Recapitulando, se tiene que el primer antecedente normativo que afectó la zona marítimo terrestre como bien demanial se dio con la promulgación del Decreto 162 del 28 de junio de 1828, recién declarada la independencia de la corona, fecha a partir del cual sus límites y su concepto fueron sufriendo una serie de modificaciones que desembocaron en su actual régimen jurídico que es el establecido por la Ley 6043 del 2 de marzo de 1977.

Por su parte, se tiene que la primera regulación que fue aplicada sobre las zonas costeras de Ostional se dio en el año de 1981 con la promulgación de Decreto Ejecutivo No. 13200-A.

Por lo tanto, es claro que a partir de este último decreto el régimen jurídico de la zona marítimo terrestre sufrió una variación que modificó consecuentemente la esencia de la zona; Dicho cambio de esencia consiste en que la Ley 6043, del año 1977, se encuentra dirigida a la explotación turística de las zonas costeras, mientras que el Decreto Ejecutivo No. 13200-A del año 1981, y siguientes, lo que pretenden es lo contrario, permitiendo cuando mucho la realización de actividades propias de investigación, capacitación y ecoturismo.

Debe de aclararse que la Ley N°9348 del 2 de marzo de 2016, Ley del Refugio de Vida Silvestre Ostional, lo que pretendía era implementar en la zona de Ostional el uso del instituto de las concesiones al mismo nivel que las que reguladas por la Ley 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, por lo que con base en la violación al principio

proteccionista del medio ambiente y la biodiversidad de la zona, junto a la falta de un criterio técnico que pudiese justificar la aplicación de una normativa regresiva en materia de protección ecológica, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia decidió admitir para estudio una acción de inconstitucionalidad presentada en contra de la Ley del Refugio de Vida Silvestre Ostional.

En síntesis, los accionantes alegaban que la Ley No. 9348 lo que pretendía era legalizar la estadía de los actuales invasores de la zona marítimo terrestre dentro del refugio por medio de concesiones, situación que ponía en riesgo su protección, su biodiversidad, el paisaje natural, y el derecho a gozar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, ya que de acuerdo con los artículos 8 y 12 de la misma sería posible otorgar concesiones para uso agropecuario de pequeña escala, habitacional recreativo, cabinas, usos comerciales para sustentar servicios básicos de apoyo a las comunidades y visitantes, instalaciones para servicios comunales y de bienestar social e investigación y operación de proyectos comunales, por lo que se permitirse su entrada en vigencia dicha Ley estaría autorizando la violación del principio de no regresión en materia de protección ambiental que protege estos terrenos, perdiéndose con ella el rango, las características y el propósito real de un refugio de vida silvestre²⁴.

Posteriormente, mediante la resolución N°22606-2022 de las 13 horas 10 minutos del 28 de setiembre del 2022, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica resolvió el asunto dándole la razón a los accionantes, manifestando al respecto lo siguiente:

²⁴ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. 2016. Resolución N°91609-2016.

Por tanto: Se declara CON lugar la acción. En consecuencia se anula en su totalidad la Ley n°9348 “Refugio de Vida Silvestre Ostional” y por conexidad además el decreto ejecutivo n°41134-Minae del 10 de abril del 2018 “Reglamento a la Ley N°9348 del Refugio de Vida Silvestre Ostional. Lo anterior por vicio sustancial de procedimiento debido a la falta de sustento técnico. Esta sentencia tiene efectos declarativos y retroactivos a la fecha de entrada en vigencia de las normas anuladas, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe (Sala Constitucional, 2022).

De lo anterior se puede extraer que el atributo de transformación de la propiedad también tiene sus límites. Nótese que los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre variaron su esencia hacia un régimen de mayor protección, por lo que desde el momento efectivo de su afectación se encuentra prohibida su regresión a un estado anterior, u otro de menor rango, si no se cuenta con el sustento técnico que lo justifique, como lo ha sido en el caso recién estudiado.

Finalmente, con relación al atributo del derecho de enajenación de los bienes, el artículo 291 del Código Civil se refiere sobre la potestad que tiene “el propietario enajenar o transmitir a otro el todo o parte de su propiedad” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). En otras palabras, se alude a la facultad que tiene el dueño de la cosa para venderla, donarla, entregarla en fideicomiso, entre otras.

4. Derecho de exclusión y de defensa.

Con relación al atributo del derecho de exclusión, el artículo 295 del Código Civil indica que “El propietario tiene derecho a gozar de su cosa, con exclusión de cualquiera otra persona, y a emplear para este fin todos los medios que las leyes no vedan”

(Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). Es decir, se trata de la potestad que tiene el dueño de aprovecharse de su cosa con prioridad sobre cualquier otra persona, así como para permitirle o negarle el acceso a ella total o parcialmente.

Por ejemplo, un escenario como el mencionado anteriormente puede ser el caso del Estado y su injerencia dentro de los terrenos de la zona marítimo terrestre, sobre los cuales por Ley tiene establecidos ciertos requisitos que deben de ser cumplidos por todos los administrados que tengan la intención de ser titulares de una de sus concesiones, así como para enajenarlas, gravarlas o comprometerlas una vez que sean titulares de ellas, con las particularidades que se establecen para cada caso dependiendo si trata de una personas física o jurídica.

Con relación al atributo del derecho de defensa, el artículo 305 del Código Civil establece que “El propietario y el poseedor, de cualquier clase que sean, pueden defender su propiedad o posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad competente” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). Se trata de la potestad que tiene el dueño para proteger su propiedad y la seguridad de las personas que se encuentren dentro de la misma, inclusive utilizando la fuerza si resulta necesario hacer ejercicio del derecho de defensa.

Al respecto, la Resolución N°00148-2013, dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Primera, a las 9 horas con 30 minutos del 28 de octubre del año 2013, pone en contexto una de las formas en las cuales puede llegar a ser ejercido el derecho de defensa sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre por parte de las municipalidades administradoras de zonas costeras, recuperando sus terrenos con el

argumento de que el derecho del cual gozaba el actor era un simple permiso de uso y no el de propiedad como este lo pretendía hacer creer.

En dicha resolución el Tribunal se encarga de resolver un recurso de apelación que gira alrededor de un proceso legal dentro del cual se solicitó por parte de un administrado que se ordenara el desalojo de unos usurpadores que se encontraban dentro de una parcela ubicada dentro de los terrenos de la zona marítimo terrestre, además del posterior derribo de una cerca perimetral y de las demás construcciones existentes dentro de ella, ya sea voluntariamente por parte de los mismos usurpadores, o por medio del procedimiento que para ello dispusiera en este caso la Municipalidad de Talamanca.

De acuerdo con la resolución del caso, el actor entabló un proceso para que en sentencia se declarase a su favor que un inmueble ubicado dentro de los terrenos de la zona marítimo terrestre que se encontraba ocupado por usurpadores era de su exclusiva propiedad, amparando su derecho en un permiso de uso que le había sido otorgado por parte del ente municipal.

Al respecto, la Municipalidad argumentó que inicialmente sobre la parcela lo que recaía era un permiso de uso que había sido otorgado a favor de varias personas, y que no fue sino hasta el 19 de abril de 2006 que fue otorgado un nuevo permiso de uso a favor del actor.

Recalcó que los permisos de uso son otorgados a título precario, y le permiten al permisionario solamente la realización de ciertos actos no invasivos sobre las parcelas. Indicó además que este tipo de permisos pueden ser revocados en cualquier momento por parte de la administración, si frente a ellos se oponen criterios de interés público,

oportunidad, conveniencia, razonabilidad y proporcionalidad que lo justifiquen, por lo que lo pretendido por el actor no era posible.

Al respecto, el Tribunal concluyó tener como probado que en realidad en la especie el Concejo de la Municipalidad de Talamanca lo que le había otorgado al actor era un derecho de uso sobre la parcela en conflicto, por lo que dicho título no era susceptible para generar derecho de propiedad alguno a favor del actor como para pretender la realización por parte de la Administración de una serie de actos tan complejos como los solicitados.

En apoyo a lo resuelto el Tribunal Contencioso justificó su tesis con una resolución de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica, de la cual se tiene el siguiente extracto que indica lo siguiente al respecto:

"La doctrina del Derecho público admite de manera casi unánime, que la trascendencia que tiene la concesión, por ser la forma ordinaria para la satisfacción de la necesidad del servicio, desaparece en el permiso, que al ser otorgado por la administración tiene aplicación en supuestos carentes de esa mayor importancia, de donde se deriva su naturaleza esencialmente temporal. Por ello el permiso tiene un contenido unilateral y precario. Su precariedad es consubstancial con la figura misma, de manera que el permisionario -salvo la prerrogativa de ejercitar su actividad carece de derechos concretos que pueda exigir al Estado y que vayan más allá de lo que dispone el acto administrativo de autorización. La facultad emergente para conceder un permiso no constituye un derecho subjetivo completo y perfecto y su propia esencia admite que sea revocado sin responsabilidad para la administración, es decir, sin derecho a

indemnización, cuando desaparecen las causas que le han dado origen, o cuando la Administración formaliza el contrato de concesión. La posibilidad que tiene la administración de revocar el permiso, sin necesidad de que exista una cláusula especial que así lo establezca es de principio general, pero de todas formas, cuando la revocación sea jurídicamente posible, ésta no puede ser intempestiva, ni arbitraria, conceptos jurídicos que han sido suficientemente desarrollados por la Sala. Se parte de que quien se vincula a la administración sobre bases tan precarias no puede luego quejarse de las consecuencias que de ello se derivan. Ahora bien, el otorgamiento de permisos depende de la discrecionalidad administrativa y la Administración puede apreciar si el permiso que se pide está o no de acuerdo con el interés público y conforme a ello decidir si lo otorga o lo niega;" (Ver voto número 03451-96, dictado por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, a las quince horas con treinta y tres minutos del nueve de julio de mil novecientos noventa y seis) (Tribunal Contencioso Administrativo, 2013).

5. Derecho de restitución e indemnización.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 318 del Código Civil "Para ser restituido en el goce de un derecho, basta que el poseedor pruebe el hecho de la posesión y de haber sido privado de ella ilegalmente" (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). Entendido con otras palabras, lo que se pretende lograr con el atributo del domino a ser restituido es la restauración o la devolución de las cosas al estado previo a la realización del daño que ha sido irrogado; Un ejemplo que se puede presentar dentro de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre es cuando un concesionario levanta

una cerca sin la autorización de las autoridades correspondientes, en cuyo caso la restitución de la cosa al estado previo se cumpliría mediante la remoción de la cerca que fue construida sin permiso.

El derecho de indemnización, por su parte, se encuentra regulado en el artículo 324 del Código Civil, dentro del cual se establece al respecto que todo aquel que “viola, usurpa o perjudica los bienes o derechos de otro, es obligado a indemnizar al ofendido de los daños y perjuicios que por su culpa se ocasionen a éste (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). En ese sentido, lo que persigue el atributo del dominio a la indemnización es lograr la retribución económica el daño que ha sido causado al perjudicado.

Si bien dichos atributos del dominio a la restitución e indemnización de cualquier menoscabo causado en contra de la propiedad corresponden a conceptos legales distintos, ambos persiguen un mismo fin, que es el resarcimiento del daño sufrido.

Así las cosas, de conformidad con el artículo 264 del código civil se tiene que cuando los atributos correspondientes a la posesión, el usufructo, los derechos de transformación, enajenación, defensa y exclusión, así como los correspondientes a la restitución e indemnización se encuentran reunidos en poder de una sola persona se considera que la propiedad del objeto sobre el cual recaen es plena o perfecta.

También se pueden dar casos en donde la propiedad es imperfecta o limitada²⁵; Se da cuando la titularidad del objeto que se trate se mantiene a nombre de su propietario, pero uno o varios de sus atributos se encuentran en poder de una o varias personas distintas a él, ya sea voluntariamente o por mandato judicial.

²⁵ Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1885). Código Civil. Artículo 265.

Sobre la potestad del Estado para prohibir el otorgamiento de concesiones y restringir su enajenación, incluyendo la de las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias.

Con el objetivo de justificar la potestad que le asiste al Estado para prohibir el otorgamiento de concesiones a determinadas personas y restringir su enajenación, inclusive la de las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias de terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, conviene releer el apartado correspondiente a los atributos del dominio de los derechos de exclusión y defensa.

A modo de repaso, el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s. f., define los derechos de exclusión y defensa en su Diccionario Usual como la “facultad para impedir que terceros, sin consentimiento, tengan acceso y goce de la cosa que no les pertenece”. Es decir, que mientras el propietario no proceda a exteriorizar su voluntad de permitir el ingreso y disfrute de terceros sobre su propiedad, dicha posibilidad se encuentra prohibida, inclusive hasta el punto de poder defender su derecho el propietario por medio de la fuerza.

Más específicamente, por medio del derecho de exclusión es que nace la facultad legal que le permite al Estado decidir no solo sobre quiénes pueden ser titulares de una concesión dentro de sus terrenos y quienes no, sino que además para dictar todas aquellas condiciones y restricciones que deben de ser respetadas por los concesionarios para poder hacer uso y aprovechamiento de dichas zonas, o bien para ceder o traspasar sus concesiones o sus derechos derivados, incluidas las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 45 de la Ley 6043 se encarga de establecer las restricciones que le son impuestas a los concesionarios de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre para poder enajenar las concesiones de su titularidad o sus derechos derivados.

De igual manera el artículo 47 de la Ley 6043, encargado de establecer las prohibiciones relacionadas al otorgamiento de concesiones sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre y a la enajenación de las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias.

Dichos artículos serán analizados en los siguientes capítulos con relación al carácter demanial que acompaña los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre y su desnaturalización por medio del un vacío legal del que padecen.

Capítulo V: Desnaturalización del carácter demanial de la zona marítimo terrestre mediante el aprovechamiento de vacíos en la Ley No. 6043.

El presente capítulo se encarga principalmente de poner en evidencia la existencia de un vacío legal relacionado con la cesión y el traspaso de las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias.

Para ello, inicialmente se analiza la titularidad de las concesiones otorgadas a favor de personas físicas y jurídicas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

Posteriormente, se examinan a fondo los artículos 45 y 47 de la Ley 6043, a partir de los cuales se establecen las prohibiciones correspondientes al otorgamiento de concesiones sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre; Así como a las restricciones que se le imponen a los concesionarios para enajenar las concesiones de las que sean titulares, o sus derechos derivados, incluyendo la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.

Finalmente, se estudia de forma más específica la titularidad de las concesiones otorgadas sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre a favor de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, así como las restricciones que establece la Ley 6043 para ceder o traspasar sus cuotas o acciones, evidenciando que la realización de dichos negocios jurídicos sin la autorización expresa de las instituciones públicas correspondientes constituyen una enajenación indirecta las concesiones y sus derechos derivados, lo que desemboca en la desnaturalización del carácter demanial de dichas áreas protegidas, razón por la cual los vacíos legales que aquí se exponen deben ser subsanados.

Sobre la titularidad de las concesiones de la zona marítimo terrestre

En Costa Rica, tanto las personas físicas como las jurídicas tienen a su disposición el derecho de acceder libremente a las distintas municipalidades administradoras de zonas costeras con el objetivo de solicitar el otorgamiento de una concesión sobre los terrenos que comprenden la zona marítimo terrestre de la jurisdicción de su interés.

En ese sentido, y en el entendido de que el trámite de solicitud de la concesión efectivamente le sea aprobado al solicitante por parte de la Municipalidad correspondiente y del Instituto Costarricense de Turismo, debe procederse como acto seguido a la inscripción de la misma en el Registro de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Público de la República de Costa Rica a nombre de la persona física o jurídica que se trate, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 6043, el cual establece al respecto lo siguiente:

El Instituto llevará el Registro General de concesiones de la zona marítimo terrestre. A tal efecto las municipalidades deberán remitirle copia de las concesiones que otorguen, de las prórrogas que acuerden, de los traspasos y gravámenes u otras operaciones que autoricen, así como de los demás atestados que aquél les solicitare, sin perjuicio de que los interesados presenten directamente al Instituto los documentos correspondientes a esos actos o contratos o fotocopias de los mismos.

Esos títulos no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su recibo o presentación en dicho Registro. El Reglamento de esta ley señalará la tasa de

inscripción de esos documentos, así como las normas para el funcionamiento del Registro.

El Registro indicado pasará a formar parte del Registro Nacional, mediante decreto ejecutivo, aplicándose al efecto lo dispuesto en el párrafo segundo del transitorio I de la Ley del Registro Nacional, N.º 5695 de 28 de mayo de 1975 (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Por lo tanto, es a partir del momento de inscripción del derecho en el Registro General de Concesiones que la persona solicitante de la concesión pasar a ser considerada formalmente como la titular de la misma.

Debe tenerse presente que cuando se trate de concesiones que han sido otorgadas sobre terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre a favor de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada la titularidad de las mismas involucran otros aspectos de fondo más allá de simplemente mantener inscrita la concesión a su nombre en mencionado registro, como se verá a continuación.

Sobre la titularidad directa e indirecta de las concesiones en la zona marítimo terrestre

De acuerdo con lo indicado por el Diccionario Usual, titular es toda "Persona física o jurídica que tiene un título jurídico en el que se consigna un derecho o se impone una obligación (Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f.). En ese sentido, con relación a lo que es materia de estudio, y conforme a lo explicado anteriormente, toda aquella persona que tenga inscrita a su nombre una concesión en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre debe ser considerada como titular de la misma.

Sobre la titularidad directa de las concesiones sobre la zona marítimo terrestre.

Conforme se ha venido explicando, la titularidad directa de una concesión que ha sido otorgada conforme a derecho sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre por parte de las instituciones públicas correspondientes, puede inscribirse a favor de concesionarios físicos o jurídicos, según sea el caso.

En ese sentido, si la concesión se inscribe en el Registro General de Concesiones a nombre de una persona física, la titularidad directa de la misma le correspondería a la persona a nombre de la cual se ha inscrito dicho derecho en el Registro mencionado; De igual manera, si la concesión se encuentra inscrita en el Registro General de Concesiones a nombre de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada, la titularidad directa de la misma le correspondería a la sociedad de la razón social a nombre de la cual se ha inscrito el derecho en mencionado Registro.

Sobre la línea de las sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, de acuerdo con el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, s.f., una razón o denominación social se refiere al “Nombre con el que se designa e identifica a una sociedad mercantil, la cual puede coincidir o no con el nombre comercial con el que funciona y se da a conocer en el tráfico”. En otras palabras, se refiere al nombre legal con el que se conoce a determinada sociedad.

Con relación a lo anterior, es importante rescatar que con la entrada en vigencia de la Ley N°10729 del 13 de mayo de 2025, las nuevas sociedades anónimas y de responsabilidad limitada que se constituyan a partir de esa fecha ya no podrán utilizar una razón social para identificarlas. Al respecto, el Código de Comercio costarricense dispone en su artículo 18, numeral 6), lo siguiente:

Razón social o denominación. En la sociedad anónima y en la de responsabilidad limitada, en vez de razón social o denominación, el Registro Nacional asignará de manera oficiosa y automática, al momento de la inscripción, el número de cédula jurídica; salvo lo dispuesto en leyes especiales (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964).

De conformidad con lo anterior, de ahora en adelante todas las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada solamente podrán ser identificadas con su número de cédula jurídica, seguido de la indicación del tipo de sociedad que se trate o de su abreviación. Por ejemplo: número de cédula jurídica + Sociedad Anónima o S.A; Número de cédula jurídica + Sociedad de Responsabilidad Limitada o S.R.L.

Como se puede observar en la figura 4, se muestra una consulta pública realizada en la base de datos del Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Público, en donde la titularidad directa de la concesión se encuentra inscrita a nombre de una sociedad anónima.

En dicha consulta pública se indican datos tales como: el número de matrícula correspondiente a la finca, la naturaleza de la misma, sus linderos, su medida, su número de plano, el identificador predial, la razón social de la sociedad anónima concesionaria y su cédula jurídica, sus antecedentes, su valor fiscal, la fecha de inscripción de la concesión en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, así como los gravámenes y afectaciones que recaen sobre la finca, dentro de los cuales se encuentran el plazo de vigencia de la concesión y las regulaciones de la Ley sobre la zona marítimo terrestre.

Figura 4

Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, consulta pública por número de finca.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 288-Z-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 288 DUPLICADO: Z HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO EN PLAYA OCOTAL DEDICADO AL USO TURISTICO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : ZONA PUBLICA
SUR : ZONA RESTRINGIDA
ESTE : ZONA RESTRINGIDA
OESTE : ZONA RESTRINGIDA
MIDE: VEINTISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS
PLANO:G-1944549-2016
IDENTIFICADOR PREDIAL:505030000288Z_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500000288Z	000	TOMO: 0003 FOLIO: 187 ASIENTO: 001

VALOR FISCAL: 1,688,411,882.00 COLONES

PROPIETARIO:
LOS ALMENDROS DE OCOTAL S A
CEDULA JURIDICA 3-101-093145
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0003-00000187-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2004
OTROS:

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

PLAZO DE VIGENCIA DE CONCESION
CITAS: 003-00187-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 5-00000288 Z -000
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 1987
FINALIZA EL: 16 DE JULIO DE 2027
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

REGULACIONES LEY 6043
CITAS: 003-00187-01-0004-001
AFECTA A FINCA: 5-00000288 Z -000
INICIA EL: 16 DE JULIO DE 1987
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 29-05-2025 a las 15:07 horas

Nota. Adaptado de Consulta gratuita por número de finca, por Registro Nacional República de Costa Rica, fecha de consulta 29 de mayo de 2025.

(<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:32fba36e-38fc-4b4e-b56a-b78d29dbfb50>). PDF.

Se aclara que en el ejemplo anterior si bien se publicita como titular de la concesión la razón social de la sociedad anónima concesionaria, lo es así por tratarse de un derecho que fue adquirido por ella con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley que lo prohíbe.

De tal manera que, por ejemplo, en el caso que de forma hipotética se diera la autorización por parte de la Municipalidad de Carrillo y del Instituto Costarricense de Turismo para ceder, traspasar o gravar la titularidad directa de la concesión, dicho movimiento se verá reflejado de manera obligatoria en la información que consigna el Registro Público sobre la misma, primero como una anotación, y luego como un movimiento inscrito.

Sobre la titularidad indirecta de las concesiones sobre la zona marítimo terrestre.

El segundo tipo de titularidad que se presenta sobre las concesiones otorgadas en los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre es la de tipo indirecta.

Este tipo de titularidad se manifiesta cuando las concesiones sobre estas áreas protegidas han sido otorgadas y aprobadas por las instituciones públicas correspondientes a favor de sociedades anónimas o sociedades de responsabilidad limitada.

Para llegar a ella, en primer lugar se encuentra la titularidad directa, que como se dijo anteriormente corresponde a la sociedad a nombre de la cual se encuentra inscrita la concesión en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre; Debajo de ella se encuentra la titularidad indirecta, que es el tipo de titularidad que recae sobre la persona o personas propietarias del capital social de la sociedad anónima o de responsabilidad limitada que publicita inscrito a su nombre el derecho de concesión en

mencionado registro, los cuales como propietarios independientes de una parte del capital social de esas sociedades son los que reunidos como órgano supremo se encargan de mover a su voluntad el esqueleto societario, con el objetivo de cumplir las metas propuestas y de aprovechar los beneficios que sean generados producto de su gestión.

De tal manera que por ejemplo en los casos de explotación turística de los terrenos concesionados sobre la zona marítimo terrestre, como por ejemplo a través de un restaurante, un condominio, un hotel, o cualquier otro tipo de actividad económica permitida por el ordenamiento jurídico, las ganancias que se generen a partir de ellas siempre van a terminar de una u otra manera en manos de personas físicas.

Lo anterior es así ya que sin importar que en un inicio los ingresos generados por la sociedad a partir de su giro comercial sean acreditados de forma directa a nombre de la entidad legal que se trate, de forma indirecta dichos dineros siempre van a terminar en manos de sus socios a la hora de repartir los dividendos.

En otras palabras, en estas áreas protegidas las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada detentan la titularidad directa de la concesión para que figure a su nombre, mientras que por otro lado son sus cuotistas o accionistas los que en realidad se comportan como los verdaderos titulares de las mismas, realizando distintos actos de comercio a partir de los cuales generan ganancias, como sucede por ejemplo en los casos ya indicados, o bien por medio de otros negocios jurídicos como lo son las cesiones o traspasos onerosos de las cuotas o acciones de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada; La presente investigación sigue la línea de que comprometer o enajenar el capital social de las sociedades concesionarias sin haber obtenido

previamente las autorizaciones correspondientes por parte de la Municipalidad de la jurisdicción que se trate y del Instituto Costarricense de Turismo constituyen en el fondo una enajenación indirecta de las concesiones y su derechos derivados.

Adicionalmente, otra particularidad que se manifiesta en la titularidad indirecta de las concesiones sobre la zona marítimo terrestre es que bajo dicha modalidad son varias las personas que pueden acceder al mismo tiempo a una sola concesión en estas áreas protegidas.

Sin embargo, una de las mayores complicaciones para las autoridades a cargo de la zona marítimo terrestre en los casos de concesiones que han sido otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre a favor de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada es la de identificar a los verdaderos titulares indirectos de la concesión, ello debido a que los registros societarios en donde debe de constar dicha información son de carácter privado, por lo que únicamente los socios de dichas entidades legales tienen acceso a ellos, ya sea solicitando su vista para examinarlos cuando lo consideren pertinente, o bien por medio de la orden de un juez para que los mismos sean traídos a la vista con la finalidad de que sean examinados.

En ese sentido, el artículo 26, párrafo primero del Código de Comercio establece lo siguiente:

Los socios tendrán el derecho de examinar los libros, la correspondencia y demás documentos que comprueben el estado de la sociedad. Asimismo, los socios tendrán el derecho de examinar los documentos y contratos de aquellas transacciones que involucren la adquisición, venta, hipoteca o prenda de activos de la compañía que representen un porcentaje igual o superior al diez por ciento

(10%) de los activos totales de esta. Si se estorbare de forma injustificada el ejercicio de este derecho, el juez, a solicitud del interesado, ordenará el examen de libros y documentos, a fin de que este obtenga los datos que necesita (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964).

De tal manera que cuando los socios de las sociedades anónimas o de responsabilidad limitada concesionarias de estas zonas protegidas comprometen o enajenan sus cuotas o acciones, dichos movimientos puede que no lleguen a trascender a la esfera pública.

Dicha circunstancia puede ser aprovechada por los cuotistas o accionistas de las entidades legales bajo estudio para enajenar indirectamente las concesiones otorgadas sobre la zona marítimo terrestre sin solicitar la autorización de las instituciones públicas correspondientes, situación percibida como fraude de ley debido a que si bien no se incumple o viola regla escrita alguna sí se burlan los principios que subyacen a la ley 6043, los cuales junto con toda la normativa histórica que la acompaña se encuentran dirigidos a garantizar la protección del carácter demanial de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, como se verá.

Análisis del artículo 45 de la ley 6043 en cuanto al respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre.

En general, todo propietario de bienes raíces se encuentra revestido del derecho a disponer libremente y de forma absoluta de sus terrenos, sin más límites que aquellos que de forma voluntaria se quiera imponer, o de aquellos otros que por ley se le lleguen a establecer.

Es precisamente con base en dicha potestad, y al derecho de exclusión examinado anteriormente en los atributos del dominio que el Estado, a través del artículo 45 de la Ley 6043, establece lo siguiente sobre sus terrenos de la zona marítimo terrestre:

Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

En ese sentido, de acuerdo con lo indicado en el dictamen C-067-1993 la Procuraduría General de la República, citando a Brenes Córdoba, s.f., aclara que “Ceder un derecho es traspasar la propiedad del mismo por acto entre vivos” (PGR). Con relación a los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, se trata de la prohibición que existe de entregar a un tercero los derechos sobre la titularidad de la concesión otorgada sobre ellos sino se cuenta con la autorización de las instituciones públicas correspondientes.

Con relación a la prohibición de comprometer, sea “Exponer o poner a riesgo a alguien o algo en una acción o caso aventurado” (Real Academia Española, 2001), consiste en la prohibición que se le impone a los concesionarios de negociar o poner a responder como garantía de una obligación la concesión que les ha sido otorgada sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre.

Sobre la frase “en cualquier otra forma”, el Diccionario Abierto de Español, s.f., la define como el equivalente “de cualquier manera” o “de cualquier modo” o “como sea”.

Expresa que lo antes dicho, o que está en el pensamiento del que habla o escucha, no impide lo que se dice a continuación”. Por lo tanto, también es factible incluir dentro de las prohibiciones del artículo bajo estudio la posibilidad de disponer de forma indirecta de las concesiones otorgadas sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre y sus derechos derivados cuando las mismas se encuentran registradas a nombre de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada.

Sobre la prohibición que impone la Ley de traspasar, la Enciclopedia Jurídica, 2020, se define el traspaso como la “Transferencia de un bien de un patrimonio a otro”. Se trata entonces de la prohibición de entregar la titularidad de una concesión a favor de un tercero si no se cuenta con la autorización de las instituciones públicas correspondientes.

Con relación a la prohibición de gravar, sea “Imponer una carga o derecho real sobre una persona o bien” (Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f.). Consiste en la prohibición de imponer cargas de carácter real sobre las concesiones o los terrenos de la zona marítimo terrestre.

Como se vio anteriormente, un bien demanial es todo aquel que se encuentra “sometido a un régimen especial de utilización y protección” (Diccionario Panhispánico del Español Jurídico, s.f.). En ese sentido, los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre se encuentran incluidos dentro de esta categoría, lo que deja claro que por su naturaleza estos terrenos no pueden ser enajenados.

Sobre lo que es materia de estudio con relación a los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre el artículo 45 de la Ley 6043 inclusive va más allá, prohibiendo además de cualquier forma, sea directa o indirectamente, disponer de las

concesiones otorgadas sobre estas áreas protegidas a menos que se tenga para ello la autorización de las instituciones públicas correspondientes.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se tiene entonces que el artículo 45 de la ley 6043 es el encargado de regular los aspectos relacionados con la posibilidad que tienen los concesionarios de imponer cargas reales o de enajenar directa o indirectamente la titularidad o los derechos derivados de las concesiones que les sean otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, para lo cual los interesados deberán demostrar previamente que cuentan con la autorización expresa de la Municipalidad correspondiente y del Instituto Costarricense de Turismo para la realización de dichos negocios jurídicos, como requisito obligatorio que permite garantizar el respeto al carácter demanial de estas áreas protegidas.

Sobre comprometer o enajenar la titularidad directa de las concesiones y el respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre con relación al artículo 45.

Para los efectos de la presente investigación, se determina que en teoría no es posible quebrantar el respeto al carácter demanial de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre cuando se trate de los supuestos de ceder, comprometer, traspasar o gravar, la titularidad directa de las concesiones, o sus derechos derivados.

Lo anterior se justifica con el entendido de que una vez que la concesión es otorgada por la Municipalidad correspondiente y aprobada por parte del Instituto Costarricense de Turismo, de manera obligatoria la misma tiene que ser inscrita a nombre de su titular en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional.

En líneas generales, a partir del momento en que la concesión se inscribe formalmente a nombre de su titular en el Registro de Concesiones mencionado, cualquier tipo de movimiento que se pretenda realizar sobre la titularidad de la concesión es de fácil verificación gracias a la Publicidad Registral, la cual se mantiene vigilante en sus dos vertientes: La publicidad formal: que cumple con ser mera noticia de publicidad, de carácter informativo a la orden de cualquier persona que desee consultar lo insertado en sus asientos; Y la publicidad material, que se presenta cuando un hecho generador de derechos ha quedado inscrito en el Registro Público y, por lo tanto, puesto en conocimiento de todas las personas que puedan verse afectadas con ello²⁶.

De tal manera que basta con realizar una consulta pública al Registro General de Concesiones para realizar dicha verificación, por lo que con mencionado principio de publicidad registral resulta suficiente para que las instituciones públicas a cargo de estos terrenos puedan garantizar que la titularidad directa de las concesiones otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre no están siendo cedidas, comprometidas, traspasadas o gravadas sin las autorizaciones correspondientes.

Sobre comprometer o enajenar la titularidad indirecta de concesiones y el respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre con relación al artículo 45.

Con relación al tema de la titularidad indirecta de las concesiones otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre se presenta una particularidad que requiere de especial atención, ya que este tipo de titularidad recae sobre los propietarios del capital social de las sociedades anónimas o de responsabilidad limitada concesionarias, el cual se encuentra representado mediante cuotas o acciones.

²⁶ Centro de Información Jurídica en Línea, s.f., Principios Registrales, p. 4.

Como se dijo anteriormente, de acuerdo con lo establecido por el artículo 45 de la Ley 6043 estudiado, la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de personas jurídicas concesionarias son supuestos que no se encuentran subsumidos taxativamente dentro de sus prohibiciones, por lo que en primera instancia pareciera válido afirmar que la obligación de contar con la autorización expresa por parte de la Municipalidad correspondiente y del Instituto Costarricense de Turismo para consumir dichos negocios jurídicos no es necesaria.

Sin embargo lo anterior no es así, ya que permitir la aplicación de una interpretación jurídica en ese sentido sería consentir por parte del Estado y sus instituciones que la potestad de comprometer y enajenar indirectamente la titularidad de las concesiones o sus derechos derivados quede en manos de particulares, lo que implicaría la desnaturalización del carácter demanial de la zona marítimo terrestre, y la realización del delito de fraude de Ley en perjuicio del Estado y la colectividad; En otras palabras, cada cesión o traspaso de cuotas o acciones de personas jurídicas concesionarias es el equivalente a ceder o traspasar indirectamente las concesiones que le han sido otorgadas a dichas entidades sobre la zona marítimo terrestre.

Sobre el fraude de Ley, el Poder Judicial de la República de Costa Rica, s.f., lo define en su Diccionario Usual como la “Práctica o método con que se obedece lo dispuesto en determinadas normas, pero que indirectamente busca eludir el cumplimiento de la ley”. En el fondo, busca obtener un resultado jurídico favorable cuando la Ley no lo permite por determinadas razones.

En ese mismo sentido, con ocasión de una consulta realizada en ese momento por el entonces Intendente del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano ante la

Procuraduría General de la República, está última fue clara al indicar en el dictamen C-254-2013 que:

habrá fraude de ley cuando a pesar de que los actos administrativos realizados se amparen al texto de una norma, los resultados obtenidos sean contrarios al fin público perseguido en dicha normativa. Es decir, que no se incumple o viola regla escrita alguna, pero sí se trata de burlar los principios que subyacen a la ley, tratando de eludir el fin público perseguido por el legislador al prohibir el otorgamiento de derechos a favor de determinadas personas (PGR, 2013).

Es decir, se comete fraude de Ley cuando una persona realiza negocios jurídicos amparados en el contenido de una norma a partir de la cual se obtienen derechos que en realidad no le eran permitidos de acuerdo con el ordenamiento jurídico.

En esa misma línea, el dictamen recién citado indica que para poder “determinar si existe fraude de ley se requiere una interpretación sistemática del ordenamiento a efecto de establecer si el resultado obtenido es compatible o no con la norma imperativa o prohibitiva” (PGR, 2013).

En ese ejercicio, se tiene a continuación la normativa histórica de mayor relevancia relacionada con la naturaleza jurídica de la zona marítimo terrestre costarricense, a partir de la cual es posible concluir que estos terrenos demaniales siempre han sido zonas protegidas cuya administración se ha mantenido desde sus orígenes a cargo de las instituciones del Estado:

- Ley número 162 del 28 de junio de 1828, por medio de la cual se instauró la reserva de una milla sobre las costas de ambos mares Atlántico y Pacífico.

- El Código General de 1841, que consideró las subidas y bajadas del mar y sus riberas como de dominio público.
- La Ley número 7 del 31 de agosto de 1868, a través de la cual se introdujo la indenunciabilidad de los terrenos comprendidos dentro de una milla marítima.
- La Ley de Aguas del 26 de mayo de 1884, de gran relevancia debido a que denominó los terrenos costeros como zona marítimo terrestre y los incluyó de forma explícita dentro del erario público, o sea dentro del patrimonio nacional.
- El Código Fiscal de 1885, mediante el cual se introdujo una protección adicional a la zona marítimo terrestre, prohibiéndose la enajenación los terrenos comprendidos dentro de la milla marítima a lo largo de las costas de los mares de Costa Rica;
- La Ley número 75 del 30 de agosto de 1924, que ratificó la demanialidad de la zona marítimo terrestre, así como la inviabilidad para poder beneficiarse de ellos;
- La Ley número 13 del 10 de enero de 1939, la cual fijo con precisión la cabida de la zona marítimo terrestre en 1762 metros a partir de la pleamar ordinaria, y de 500 metros a lo largo de ambos márgenes de los ríos navegables;
- La Ley número 19 del 12 de noviembre de 1942, y la ley número 201 del 26 de enero de 1943, por medio de las cuales se redujo su extensión a 200 metros en ambas costas a partir de la marea alta ordinaria, conservando las características de inalienables e imprescriptibles;
- La Ley número 2825, Ley de Tierras y Colonización del 14 de octubre de 1961;
- Ley número 4465, La Ley Forestal del 25 de noviembre de 1969;

- Ley número 4558, Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre del 22 de abril de 1970, que con su entrada en vigencia el 12 de mayo de ese mismo año se desafectaron del dominio público los 150 metros de la zona restringida de acuerdo con su Transitorio III, permitiendo a quienes “hubiesen poseído por más de treinta años, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción, lotes o fincas en ese sector, a inscribirlos por medio del trámite de informaciones posesorias ante las autoridades jurisdiccionales -no administrativas-”;
- La Ley número 4847 Reforma a la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre (Transitorio III), la cual derogó dicho tránsito debido a los abusos que se estaban cometiendo sobre estas zonas protegidas.
- La Ley número 5602 del 4 de noviembre de 1971; Y
- La Ley 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre del dos de marzo de 1977.

A dicho recuento normativo debe sumarse lo indicado por el artículo 261 del Código Civil, el cual indica al respecto que “Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885).

Así mismo el artículo 8 de la Ley 6043, por medio del cual se reconoce “de utilidad pública la zona marítimo terrestre a efecto de que los lotes, parcelas o mejoras ubicados en ella, que hubieren sido vendidos, adquiridos o poseídos en propiedad, por particulares, puedan rescatarse para el patrimonio nacional por medio de expropiación” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

El artículo 45 de la misma Ley, el cual establece que:

Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Redacción anterior a partir de la cual también es válido resaltar la frase “de cualquier otra forma”, lo que inequívocamente incluye dentro de la prohibición toda clase de disposición directa o indirecta de las concesiones.

Adicionalmente se incorpora el concepto de traspaso indirecto, el cual de acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles consiste en “cualquier negocio jurídico que implique la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular de un inmueble”. De tal manera que comprometer, ceder o traspasar las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias es equiparable a comprometer, ceder o traspasar indirectamente la titularidad de las concesiones sobre la zona marítimo terrestre, o sus derechos derivados.

En resumen, de conformidad con lo anterior no puede haber otra interpretación más que la dirigida a reconocer el carácter público y demanial que desde hace larga data recubre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

En lo que es materia de estudio, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, se tiene entonces que comprometer o enajenar indirectamente las concesiones, o sus

derechos derivados, sin solicitar la autorización de las instituciones públicas correspondientes deriva en fraude de ley.

Lo anterior es así debido a que pretender justificar dichos negocios jurídicos con la sola aplicación de disposiciones legales propias del derecho privado, como lo son las relativas al Código de Comercio sobre la cesión y el traspaso de cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias, sin tomar en cuenta que este tipo de concesiones operan dentro de un régimen de especialidad en donde la Ley que las regula establece formas previas para poder disponer directa o indirectamente de ellas, son acciones que se contradicen con el espíritu de la Ley 6043 en cuanto a la protección del carácter demanial de los terrenos comprendidos dentro de éstas áreas protegidas; En palabras más sencillas, hay fraude de Ley porque se cumple con lo dispuesto por ciertas leyes para poder eludir indirectamente el cumplimiento de otra Ley.

Es decir, en el caso concreto se obtiene la titularidad indirecta de la concesión cumpliendo con las disposiciones del Código de Comercio relativas a la cesión y traspaso de cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, pero se elude el cumplimiento de las disposiciones y el respeto al espíritu de la Ley 6043 en cuanto a la protección del carácter demanial de la zona marítimo terrestre y la obligación de contar con la autorización previa de las instituciones públicas correspondientes para poder realizar dichos actos.

Solamente las municipalidades de la jurisdicción que corresponda y el Instituto Costarricense de Turismo tienen la potestad de otorgar y aprobar las concesiones que sean solicitadas dentro de dichas zonas protegidas, así como para autorizar la realización de negocios jurídicos por parte de sociedades anónimas o de responsabilidad

limitada tendientes a ceder, comprometer, traspasar o gravar la titularidad directa o indirecta de las concesiones otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, o sus derechos derivados, debiendo ser declarados con nulidad absoluta todos los actos o negocios llevados a cabo en esa dirección sin haber superado previamente el filtro de las instituciones públicas mencionadas.

Análisis del artículo 47 de la ley 6043 en cuanto al respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre.

El presente apartado se encarga de abordar una serie de supuestos dentro de los cuales se prohíbe a cierto tipo de personas ser titulares de una concesión dentro de los terrenos de la zona marítimo terrestre, ya sea de forma directa o indirecta; En ese sentido, el artículo 47 de la Ley 6043 dispone:

No se otorgarán concesiones:

- a) A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;*
- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;*
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;*
- ch) A entidades constituidas en el país por extranjeros; y*
- d) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.*

Las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.

De acuerdo con el sentido propio de las palabras con relación a las prohibiciones contenidas en el artículo transcrito anteriormente, puede decirse lo siguiente:

En primer lugar, con relación a la prohibición contenida en el inciso a), se coloca a los extranjeros en la posición de establecer cierto arraigo en Costa Rica por un tiempo prolongado si tienen interés de acceder a una concesión en la zona marítimo terrestre, como por ejemplo una inversión, por motivos laborales, una renta, entre otros.

En segundo lugar, con relación al inciso b), el mismo dejó de tener aplicación práctica con la entrada en vigencia de la Ley N°6450 Reforma Código Fiscal, Ley de Impuesto sobre la Renta, Ley de Creación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual establece en su artículo 4 lo siguiente:

Se prohíbe la constitución de sociedades anónimas con acciones al portador. Así como aquellas sociedades cuyas cuotas o acciones pertenezcan o vayan a pertenecer a una sociedad anónima con acciones al portador.

Las sociedades anónimas ya constituidas, con acciones al portador, deberán convertir tales acciones en nominativas, en un plazo no mayor de un año, a partir de la vigencia de esta ley (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1980).

En tercer lugar, el artículo 61 del Código Civil define el domicilio de las personas jurídicas como “el lugar donde está situada su dirección o administración, salvo lo que se dispusiere por sus estatutos o leyes especiales” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1885). En ese sentido, el inciso c) del artículo 47 de la Ley 6043 restringe el otorgamiento de concesiones a personas jurídicas cuya administración tenga como sede capital de sus operaciones comerciales o intereses, un domicilio distinto a Costa Rica.

Con relación a los incisos Ch) y d), ambos se refieren a prohibiciones impuestas a los extranjeros con relación la integración de sociedades costarricenses para optar por una concesión en la zona marítimo terrestre; En primer lugar, con relación a la fundación

de las mismas y en segundo lugar con relación a la participación social máxima permitida para ellos.

Por su parte, el párrafo final establece la prohibición de ceder o traspasar la titularidad indirecta de las concesiones en la zona marítimo terrestre a favor de personas físicas extranjeras, sancionando con nulidad absoluta todos los actos que fueren realizados en ese sentido.

En ese sentido, con relación a la prohibición contenida en el último párrafo del artículo estudiado, el día 27 de mayo de 2025, mediante consulta presentada ante la Asesoría Legal del Instituto Costarricense de Turismo sobre la prohibición de ceder o traspasar las cuotas o acciones de personas jurídicas concesionarias a favor de extranjeros, se preguntó lo siguiente:

1. ¿Pueden las personas jurídicas concesionarias, o sus socios, ceder o traspasar sus cuotas o acciones a favor de personas extranjeras que tengan como mínimo cinco años de residir en Costa Rica?

Además, se amplió la consulta para que en el caso de que la respuesta a la pregunta anterior fuese positiva se procediera con la aclaración de lo siguiente:

2. Al permitirse la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de entidades legales concesionarias a favor de personas extranjeras con mínimo cinco años de residir en Costa Rica ¿No se estaría violentando de esa manera la prohibición establecida en el párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043?

Finalmente, con el objetivo de complementar la respuesta a la pregunta anterior, también se le solicitó al Departamento de Asesoría Legal de Instituto Costarricense de Turismo indicar:

3. Teniendo en cuenta que el párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043 no hace excepciones ¿Cuál es el fundamento legal que permite ceder o traspasar las cuotas o acciones de personas jurídicas concesionarias favor de extranjeros?

En respuesta a la consulta planteada, la Asesoría Legal del Instituto Costarricense de Turismo mediante oficio AL-A-0550-2025, indicó:

Estimado señor:

En atención a la consulta realizada a esta Asesoría Legal, mediante correo electrónico, nos permitimos manifestar lo siguiente:

La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, No. 6043 del 02 de marzo de 1977, regula el régimen de concesión en la Zona Marítimo Terrestre. En este orden de ideas, contiene una limitación expresa en punto a las personas físicas y jurídicas que no pueden ser concesionarios, restricción que resulta conforme con los parámetros constitucionales de razonabilidad y proporcionalidad, especialmente en cuanto el fundamento de la limitación resulta de la necesidad de una efectiva satisfacción del interés público perseguido por la Ley No. 6043.

El artículo 47 de la mencionada ley dispone una lista taxativa de personas físicas y jurídicas a las cuales resulta aplicable la limitación para ser concesionarios, y en tanto consiste en una limitación de derechos, ha de entenderse que la ampliación de la restricción a otras personas es materia reservada a la ley.

Por ser de interés, nos permitimos transcribir el numeral de referencia, cuyo texto estipula lo siguiente:

“Artículo 47.- No se otorgarán concesiones:

a) A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;

- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;*
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;*
- ch) A entidades constituidas en el país por extranjeros; y*
- d) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.*

Las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.”

En relación con el traspaso de acciones, el último párrafo del artículo 47 de la Ley citada, establece que las entidades que tuvieren concesión, no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros, sin hacer mención expresa sobre si éstos deban o no residir en el país, prohibición que consideramos debe cumplirse en forma estricta y literal, por lo que la respuesta a la consulta sería negativa. (I.C.T., 2025).

Así, con base en la respuesta brindada por parte de la Asesoría Jurídica del Instituto Costarricense de Turismo a las consultas planteadas, se tiene entonces que la prohibición de ceder o traspasar cuotas o acciones, o sus socios, a favor de extranjeros es taxativa.

Lo anterior quiere decir que la posibilidad de ceder o traspasar las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias a favor de personas físicas nacionales, u otras personas jurídicas que reúnan las condiciones necesarias para ser titulares de una concesión sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre son actos que sí se encuentran permitidos por la ley 6043.

Debe indicarse en adición, que de acuerdo con lo expuesto anteriormente sobre la naturaleza jurídica de la demanialidad de estas tierras y por encontrarse ligadas directamente al aprovechamiento y la explotación de un bien público, aquellas personas jurídicas concesionarias que pretendan ceder o traspasar sus cuotas o acciones a favor de otras personas físicas o jurídicas habilitadas para ser titulares de una concesión y para poder adquirir las cuotas o acciones de sociedades concesionarias, tienen la obligación de solicitar la autorización de las instituciones públicas correspondientes con tal de poder llevar a cabo dichos negocios jurídicos, ya que de lo contrario se estaría cometiendo una clara violación del carácter demanial que recubre estas zonas costeras protegidas.

Sobre comprometer o enajenar la titularidad indirecta de concesiones y el respeto a la demanialidad de la zona marítimo terrestre con relación al artículo 47.

De acuerdo con lo dicho, queda claro que la posibilidad de ceder o traspasar las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias a favor de personas físicas costarricenses u otras personas jurídicas susceptibles de acceder a una concesión se encuentra abierta.

Sin embargo, tal apertura deja en evidencia un problema que hasta ahora había permanecido pusilánime con relación a este tipo de titularidad, ya que se revela que la ley 6043 no dispone de un procedimiento o mecanismo que le permita a las instituciones públicas a cargo de estas zonas protegidas verificar, en primer lugar, si las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias cumplen con la prohibición de ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus socios, a favor de extranjeros; En segundo lugar, controlar periódicamente quienes son los titulares indirectos de las

concesiones que han sido otorgadas sobre sus terrenos, con tal de evitar que se realicen actos tendientes a ceder, comprometer, traspasar o gravar indirectamente las concesiones sin su autorización.

Dicha tarea de fiscalización se dificulta aún más debido a la carencia de publicidad registral que tienen las cuotas o acciones de personas jurídicas concesionarias.

En ese sentido, con relación a las sociedades de responsabilidad limitada, el artículo 78 del Código de Comercio establece en su párrafo segundo que “Todo traspaso de cuotas, para que afecte a terceros, deberá necesariamente constar en el libro de actas o registro de socios de la sociedad, o tener fecha cierta y podrá, además, inscribirse en el Registro Mercantil” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964). En Costa Rica, la inscripción de los traspasos de cuotas en el Registro Mercantil es una práctica optativa, pues solo basta con que dichos movimientos queden anotados en los registros privados de la sociedad.

Con relación a las sociedades anónimas, basta nada más con anotar el movimiento respectivo en el libro de registro de accionistas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 140 del Código de Comercio, el cual prescribe que “La sociedad considerará como socio al inscrito como tal en los registros de accionistas”; Con relación a los títulos nominativos el artículo 687 *ibidem* indica que “Ningún acto u operación referente a esta clase de títulos surtirá efecto contra el emisor o contra terceros, si no se inscribe en el título y en el registro”; Por su parte, el artículo 688 también del Código de Comercio, con relación a la transmisión de acciones establece que “Los títulos nominativos son transmisibles por endoso nominativo e inscripción en el registro del emisor” (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1964). Por lo tanto, la obligatoriedad de

inscribir los traspasos de las acciones de sociedades anónimas en el Registro Mercantil ni siquiera se vislumbra.

Así las cosas, la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada no gozan de publicidad registral con relación a la titularidad indirecta de las concesiones; Dichos negocios solo gozan de seguridad jurídica registral cuando sus propietarios voluntariamente así lo dispongan. De acuerdo con el Centro de Información Jurídica en Línea, s.f., el principio de seguridad jurídica registral es aquel que “representa lo estable e indeleble, porque impide, prácticamente en forma absoluta, la falsificación y el engaño, así el registro constituye la información histórica y encadenada de los actos o sucesos de significación registral” (p 1).

Podría decirse que las instituciones públicas no tienen injerencia sobre las decisiones que tomen los propietarios del capital social de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada tendientes a comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados.

Sin embargo, cuando se trata de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada como personas titulares de una concesión sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre la situación es distinta, no en cuanto a la inscripción de las cesiones o traspasos que se hicieren de sus cuotas o acciones en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, sino en cuanto a la intervención de las municipalidades y del Instituto Costarricense de Turismo para autorizar o denegar las mismas, ya que se trata de movimientos societarios que repercuten directamente sobre la titularidad de un instrumento jurídico a través del cual se permite el aprovechamiento y la explotación de bienes públicos.

Lo anterior se complementa con lo abordado en una conversación personal sostenida con los jefes de Departamento de la Zona Marítimo Terrestre de las Municipalidades de los cantones de Carrillo y de Quepos, en donde se les consulto respectivamente que, si a falta de procedimientos oficiales de verificación, han decidido implementar a lo interno de sus jurisdicciones algún mecanismo de actualización de capital social que les permita garantizar el respeto a lo establecido en los supuestos de los artículos 45 y 47 de la Ley 6043.

El primero de ellos fue claro en responder que como mecanismo de verificación de titularidad de capital social “una certificación de capital social solamente se le solicita al concesionario cuando el trámite lo amerite. Por ejemplo, en el caso de prórrogas” (J. Díaz, Comunicación personal, 14 de marzo 2025), circunstancia que puede llegar a ocurrir una vez cada veinte años, dependiendo del plazo por el cual en principio fue otorgada la concesión.

En el caso de la Unidad de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de Quepos, el Jefe a cargo respondió ante lo consultado indicando que “todos los años en el mes de enero se le solicita a los concesionarios jurídicos una certificación notarial de capital social” (V. Acuña, Comunicación personal, 13 de marzo 2025), revelando al respecto que al menos en este Cantón sí se aplica cierto control, aunque sea de forma casuística, circunstancia que por ser relativa podría variar en cualquier momento, o inclusive no aplicar por igual para todos los concesionarios jurídicos.

Es por ello que interesa entonces solucionar el problema de forma íntegra mediante una reforma a la Ley 6043, pues de permitir que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada continúen comprometiendo, cediendo y traspasando sus cuotas

o acciones sin solicitar la autorización de las municipalidades y del Instituto Costarricense de Turismo, sería avalar negligentemente por parte del Estado la implementación de una práctica evasiva que violenta y desnaturaliza el carácter demanial de los terrenos que comprenden la zona marítimo terrestre, pues se estaría dejando en manos de particulares la potestad de decidir a quién entregar la titularidad de las mismas.

Capítulo VI: Propuesta de reforma a la Ley 6043.

El presente capítulo propone una solución íntegra al vacío legal que afecta la Ley 6043 con relación a la falta de un procedimiento específico para que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada puedan comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados, sin desnaturalizar el carácter demanial de los terrenos que comprenden la zona marítimo terrestre.

En primer lugar, se presentan los artículos 45 y 47 de la Ley 6043 en su forma literal, tal cual como se encuentran redactados actualmente, a través de los cuales se regula la forma de comprometer, gravar o enajenar la titularidad directa e indirecta de las concesiones que han sido otorgadas a favor de las sociedades mencionadas dentro los terrenos con declaratoria de aptitud turística de la zona marítimo terrestre.

Acto seguido, se presentan las propuestas de reforma a la Ley 6043 que van encaminadas a solventar la carencia de controles que atenta en contra de la demanialidad de los terrenos comprendidos dentro estas áreas protegidas.

Dichas propuestas pretenden es introducir en la Ley 6043 un mecanismo de actualización de capital social que será de acatamiento obligatorio para todos los concesionarios jurídicos sin excepción.

Se propone que la documentación relacionada sea presentada de forma ordinaria una vez al año ante las autoridades municipales de la jurisdicción correspondiente; La fecha de presentación será la que dispongan las autoridades competentes para cada período

Adicionalmente, se propone que la documentación relacionada también sea presentada de forma extraordinaria cada vez que las sociedades anónimas y de

responsabilidad limitada que sean concesionarias de estos terrenos, o sus socios, pretendan comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones fuera de los plazos ordinarios que se establezcan, debiéndose informar al mismo tiempo quienes serán las personas que van a ser los nuevos cuotistas o accionistas en dichas sociedades, como requisito previo para consumir válidamente el compromiso, la cesión o el traspaso indirecto de la concesión que sea sometido a su conocimiento.

Artículos a reformar de la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.

Artículo 45 literal:

Impone a los concesionarios en general la prohibición de comprometer, gravar o enajenar la titularidad directa de las concesiones, o sus derechos derivados, si no es con la autorización expresa de las instituciones públicas correspondientes, sancionando como inválidos todos los negocios jurídicos que no cumplan con tal condición; Al respecto, dicho artículo establece lo siguiente:

Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derechos derivados de ellas, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Como bien se puede apreciar, pareciera que las regulaciones que se establecen en dicho numeral se encuentran dirigidas a los titulares directos de las concesiones.

Sin embargo, si se realiza un segundo análisis en cuanto a la frase “*en cualquier otra forma*”, se puede concluir que comprometer o enajenar indirectamente las

concesiones o sus derechos derivados son prohibiciones que también se encuentran subsumidas dentro de la norma.

Artículo 47 literal:

Prohíbe otorgar concesiones a personas físicas extranjeras y personas jurídicas que no cumplan con ciertas condiciones; Al respecto, dicho artículo establece lo siguiente:

No se otorgarán concesiones:

- a) A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años;*
- b) A sociedades anónimas con acciones al portador;*
- c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior;*
- Ch) A entidades constituidas en el país por extranjeros; y*
- d) A entidades cuyas acciones o cuotas o capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros.*

Las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez (Asamblea Legislativa de Costa Rica, 1977).

Con relación a las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada titulares de concesiones en la zona marítimo terrestre, el presente artículo únicamente establece la prohibición de enajenar su capital social a favor de extranjeros, sancionando con nulidad todos los actos realizados en contra de lo establecido.

Se puede apreciar adicionalmente que en el presente artículo no se establece ningún tipo de procedimiento a seguir para los demás casos en que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias sí pueden ceder o traspasar sus cuotas o acciones, quedando al descubierto un vacío legal que desemboca en fraude de Ley al momento en que sus socios se dispongan a consumir dichos negocios jurídicos sin haber solicitado las autorizaciones previas por parte de las instituciones públicas correspondientes para ello, lo cual desnaturaliza el carácter demanial de la zona marítimo terrestre.

Propuesta de reforma a la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.

Reforma al artículo 45 de la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.

El nuevo artículo 45 de la Ley 6043 reformado se leería de la siguiente manera:

Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones, **las cuotas o las acciones de las personas jurídicas concesionarias, o sus derechos derivados**, sin la autorización expresa de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo o del Instituto de Tierras y Colonización, según sea el caso. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infringieren esta disposición.

Análisis de la reforma.

Se introduce la condición para las personas jurídicas concesionarias de solicitar la autorización de la municipalidad de la jurisdicción que corresponda y del Instituto Costarricense de Turismo ante el hecho de que sus socios pretendan comprometer, ceder o traspasar la titularidad de sus cuotas o acciones, o de sus derechos derivados.

Propuesta de Reforma a la Ley sobre la zona marítimo terrestre: adición del artículo 45 bis.

Introduce en la Ley 6043 un mecanismo para que las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada que sean titulares de una concesión sobre los terrenos de la zona marítimo terrestre puedan actualizar periódicamente la conformación de su capital social, lo que permite garantizar el respeto de las disposiciones legales establecidas en el artículo 45 base.

En ese sentido, las disposiciones del nuevo artículo 45 bis, adicionado a la Ley 6043, se leerían de la siguiente manera:

Con el fin de garantizar lo establecido en el artículo anterior, las personas jurídicas concesionarias deberán actualizar anualmente su capital social mediante la presentación de una certificación notarial reciente del mismo ante las autoridades municipales de la jurisdicción correspondiente, dentro de los plazos que se establezcan para cada período.

Análisis de la reforma.

Se adiciona un nuevo artículo 45 bis a la Ley 6043 mediante el cual se garantiza que en la práctica las personas jurídicas concesionarias o sus socios, no podrán evadir los controles institucionales al comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados.

Implementar la presentación periódica de una certificación notarial de composición accionaria actualizada obliga a los propietarios del capital social de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias a solicitar la autorización previa y por escrito por parte de las instituciones públicas correspondientes

previo a comprometer o enajenar la titularidad indirecta de las concesiones que les han sido otorgadas sobre los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre, lo que contribuye a garantizar el cumplimiento las estipulaciones de la ley 6043 y su espíritu, con la finalidad de garantizar el respeto al carácter demanial que los recubre.

Propuesta de Reforma al párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.

Se elimina la prohibición impuesta a las personas jurídicas concesionarias de ceder o traspasar sus cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros.

En ese sentido, las disposiciones finales del artículo 47 de la Ley 6043 se dividirán en dos párrafos, los cuales se leerían de la siguiente manera:

Las personas jurídicas que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros **que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años; En todo caso, se deberá contar con la autorización de la Municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo.**

Todos los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.

Análisis de la reforma

Se introduce la condición para las personas jurídicas de solicitar la autorización de la municipalidad de la jurisdicción correspondiente y del Instituto Costarricense de Turismo, para ceder o traspasar las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias a favor de extranjeros, lo que permite evitar que

particulares no autorizados detenten la titularidad de una figura jurídica creada para explotar bienes públicos.

Conclusiones.

A lo largo de la presente investigación se ha comprobado que los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre son bienes demaniales, sea que son inalienables, imprescriptibles e inembargables, además de encontrarse recubiertos de una protección adicional por estar relacionados directamente con su disposición y la de sus recursos naturales para la explotación turística, normalmente por parte de personas jurídicas, con lo que se cumple lo dispuesto en los objetivos específicos I y II de la investigación.

Se pudo determinar que la vigilancia y la administración de estos terrenos recae sobre las municipalidades de cada jurisdicción, el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), la procuraduría General de la República y la Asamblea Legislativa; Cuando se trata de áreas costeras con declaratoria de aptitud turística el otorgamiento de concesiones le corresponde a las Municipalidades y el ICT, lo anterior por así ordenarlo la Ley 6043, información a partir de la cual se cumple lo dispuesto por el objetivo específico III de la investigación.

En ese sentido, de acuerdo con el objetivo general de la investigación se aborda y se expone la problemática de los enunciados contenidos en los artículos 45 y 47 de Ley 6043, con relación a los vacíos legales que los afectan y que conducen a la realización de actos de disposición por parte de los concesionarios que desembocan en la desnaturalización del carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre.

Como resultados de mayor relevancia obtenidos en la presente investigación se pueden indicar los siguientes:

- a) Con relación a la titularidad de las concesiones:

En la zona marítimo terrestre las concesiones pueden ser otorgadas a favor de personas físicas o jurídicas.

Para lograr acceder a una concesión en estos terrenos los solicitantes deben seguir un procedimiento previamente establecido, dentro del cual deberán de presentar una serie de requisitos para que se pueda dar trámite a la gestión; Una vez que la concesión ha sido otorgada por la Municipalidad correspondiente, se traslada el expediente de la misma al Instituto Costarricense de Turismo para su aprobación o denegación. Finalmente, si el trámite culmina de manera positiva se realiza la inscripción del derecho de concesión en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre a favor del solicitante.

En ese entendido, cuando las concesiones sobre la zona marítimo terrestre son otorgadas a favor de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada se presenta sobre ellas la particularidad de la doble titularidad: la directa y la indirecta.

La titularidad directa es la que se inscribe en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, mientras que la titularidad indirecta es la que le corresponde a los propietarios del capital social de las personas jurídicas concesionarias, en especial los de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, por ser las más utilizadas para obtener concesiones dentro de estas zonas costeras protegidas.

b) Con relación a las prohibiciones para comprometer o disponer de la titularidad de las concesiones:

El artículo 45 de la Ley 6043 se encarga de establecer la prohibición de comprometer, ceder o traspasar las concesiones de los terrenos comprendidos dentro de los límites de la zona marítimo terrestre, o sus derechos derivados, si no se cuenta

con la autorización de la Municipalidad de la jurisdicción correspondiente y del Instituto Costarricense de Turismo, cuando se trate de parcelas ubicadas dentro de la zona marítimo terrestre con declaratoria de aptitud turística; Por su parte, el párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043 dispone la prohibición para las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada que tuviesen concesiones de ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus socios, a favor de extranjeros, con lo que se logra abordar lo dispuesto por el objetivo específico IV de la investigación.

c) Con relación a los vacíos legales de los artículos 45 y 47 de la Ley 6043 y el respeto al carácter demanial de la zona marítimo terrestre:

Las disposiciones del artículo 45 de la Ley 6043 no distinguen si la prohibición de comprometer, ceder o traspasar las concesiones, o sus derechos derivados, se refiere únicamente la consumación de dichos actos de forma directa, o si son aplicables también a la disposición indirecta de las concesiones que se da por medio de la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada que son titulares de las mismas; Por su parte, el párrafo final del artículo 47 de la Ley 6043 no establece dentro de sus disposiciones un procedimiento o condición que se deba de seguir en aquellos casos en los cuales las cuotas o acciones de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada concesionarias pretendan ser cedidas o traspasadas por sus dueños a favor de personas físicas nacionales u otras personas jurídicas susceptibles de acceder a una concesión.

Dichos vacíos legales abren la posibilidad para que los propietarios del capital social de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada dispongan negligentemente de sus cuotas o acciones sin solicitar la autorización previa de las

Municipalidades correspondientes y del Instituto Costarricense de Turismo para la realización de tales negocios jurídicos.

d) Con relación a comprometer o enajenar indirectamente las concesiones o sus derechos derivados: como bien lo informa el artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre el Traspaso de Bienes Inmuebles “Por traspaso indirecto se entiende cualquier negocio jurídico que implique la transferencia del poder de control sobre una persona jurídica titular de un inmueble”. De tal manera que comprometer, ceder o traspasar las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias es equiparable a comprometer, ceder o traspasar la titularidad de las concesiones otorgadas sobre la zona marítimo terrestre, o sus derechos derivados.

e) Con relación al fraude de ley: se tiene que se configura cuando cumpliendo con lo dispuesto en normas determinadas se busca eludir indirectamente el cumplimiento de la ley; En el caso concreto, se configura el supuesto de fraude de ley cuando con amparo en las disposiciones del Código de Comercio se compromete o se accede indirectamente a la titularidad de una concesión mediante la cesión o el traspaso de cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, burlando el espíritu de la Ley 6043 y eludiendo el cumplimiento de sus disposiciones en cuanto al respeto y protección del carácter demanial de estas áreas protegidas en cuanto a la obligación de contar con la autorización previa de las instituciones públicas correspondientes para poder realizar dichos negocios.

Por lo tanto, sí se logra cumplir con lo dispuesto en el objetivo específico V de la investigación.

Así las cosas, se confirma la hipótesis con relación a que la ausencia de una regulación específica en la Ley 6043 entorno a la forma en que los socios de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada comprometen o enajenan sus cuotas o acciones, o sus derechos derivados, sin la autorización expresa de las instituciones públicas correspondientes contraviene el espíritu de la Ley 6043 y conduce a la desnaturalización del carácter demanial de la zona marítimo terrestre.

Por lo cual de no solucionarse el problema de la carencia normativa evidenciada en la presente investigación se estaría consintiendo negligentemente una práctica tendiente a privatizar los bienes demaniales de la zona marítimo terrestre.

Con relación al aporte teórico de la investigación, se ofrece una base sólida de fuentes que permiten afirmar que los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre son bienes demaniales que solamente pueden ser aprovechados por medio de concesiones, restringiendo cualquier posibilidad de disponer de ellas si no es con la autorización expresa de las instituciones públicas correspondientes.

Con relación al aporte metodológico de la investigación, con el fin de contribuir a garantizar el respeto del carácter demanial de la zona marítimo terrestre, se propone realizar una reforma a la Ley 6043 que venga a cubrir el vacío legal que afecta los artículos 45 y 47 de la misma, con lo cual se logra cumplir con lo dispuesto por el objetivo específico VI de la investigación.

Para cubrir el vacío legal del artículo 45 se propone que los socios de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada deban de contar con la autorización expresa por parte de las instituciones públicas correspondientes previo a comprometer o enajenar la titularidad indirecta de las concesiones, o sus derechos derivados. Lo

anterior en primer lugar con tal de garantizar que se respete el carácter demanial de la zona marítimo terrestre; En segundo lugar, para que estos instrumentos jurídicos por medio de los cuales se da el aprovechamiento y la explotación de bienes públicos no sean manipulados por particulares como si se tratase de cualquier otro negocio privado. Adicionalmente, se propone introducir un artículo 45 bis mediante el cual se establece de manera ordinaria un mecanismo de verificación periódico de capital social para las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias, con el fin de garantizar que las cuotas o acciones de estas entidades que operan concesiones dentro del régimen de especialidad de la zona marítimo terrestre no están siendo comprometidas o enajenadas sin contar con la autorización previa de las instituciones públicas correspondientes, ni mucho menos a favor de personas a las cuales la ley les ha negado la posibilidad de ser titulares de una concesión.

Para cubrir el vacío legal del artículo 47 se propone de manera extraordinaria que los socios de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada que tuvieren concesiones y que pretendieran comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, sus socios, o sus derechos derivados, a favor de cualquier otra persona susceptible de ser titular de una concesión, tengan que contar de manera previa y por escrito con la autorización expresa de la Municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo, lo anterior para que dichos negocios jurídicos sean realizados conforme a derecho y en estricto apego al respeto del carácter demanial de estas áreas protegidas. Adicionalmente, se elimina la prohibición impuesta a las personas jurídicas concesionarias de ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus socios, a favor de extranjeros.

Con relación a las limitantes de la investigación, debe reconocerse que el presente estudio es novedoso. En ese sentido no se tiene conocimiento, al menos en Costa Rica, que existan otras investigaciones previas o teorías existentes en dirección a comprobar que comprometer o enajenar las cuotas o acciones de sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias es equiparable a comprometer o enajenar indirectamente las concesiones otorgadas sobre estos terrenos, o sus derechos derivados.

Tampoco fue posible acceder a información relacionada con la obligación de dichas sociedades de solicitar la autorización expresa de las instituciones públicas correspondientes previo a comprometer, ceder o traspasar sus cuotas o acciones, o sus socios, a favor de personas físicas costarricenses u otras personas jurídicas susceptibles de acceder a una concesión.

Tampoco fue posible tener acceso a información relacionada con la existencia de un procedimiento específico por medio del cual los socios de las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada concesionarias de la zona marítimo terrestre se encuentren en la obligatoriedad de actualizar periódicamente la titularidad del su capital social ante las municipalidades de la jurisdicción que corresponda.

Al ser este un tema novedoso, otra línea de investigación futura que se puede sugerir se encuentra relacionada con la Ley para Mejorar la Lucha contra el Fraude Fiscal, en dirección a establecer que la actualización periódica de capital social propuesta sea presentada de manera obligatoria por todas las personas jurídicas concesionarias en la zona marítimo terrestre, ante las municipalidades de la jurisdicción correspondiente, de acuerdo con los plazos que establezca el Banco Central de Costa Rica para la

presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales, permitiéndose además la presentación digital de una copia certificada vigente y reciente de la declaración realizada, como medio alternativo para el cumplimiento de la obligación ante las Municipalidades administradoras de zonas costeras.

En conclusión, la idea de solicitar a las personas físicas concesionarias la obligación de contar con la autorización previa de las municipalidades administradoras de zonas costeras y del Instituto Costarricense de Turismo para comprometer, ceder o traspasar las concesiones o sus derechos derivados, pero omitir dicho requisito cuando se trata de personas físicas que realizan esos mismos negocios jurídicos de forma indirecta por medio de sociedades anónimas o de responsabilidad limitada, es permitir negligentemente por parte del Estado que el espíritu de la Ley 6043 sea burlado en cuanto al respeto que se debe de garantizar al carácter demanial de los terrenos comprendidos dentro de la zona marítimo terrestre.

Por lo tanto, la propuesta de reforma a la ley 6043 que aquí se recomienda es viable, ya que viene a poner orden en cuanto a los actos tendientes a comprometer o enajenar de forma indirecta las concesiones otorgadas sobre estos bienes públicos, o sus derechos derivados, así como al respeto de su correspondiente carácter demanial, remedio legal que no interfiere de ninguna manera con el derecho que tienen este tipo de concesionarios al disfrute y la explotación de los terrenos dentro de la zona marítimo terrestre que les han sido otorgados en concesión.

Referencias bibliográficas

Arguello, L. (2024). *EL CAPITAL SOCIAL EN LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Y SOCIEDAD ANÓNIMA (UNA PERSPECTIVA DESDE EL DERECHO REGISTRAL MERCANTIL)*. [Archivo PDF].

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:8b839ebf-01e7-4b35-a0bf-255e7346dae7>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1885). *Código Civil*. SINALEVI. Recuperado el 10 de julio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1964). *Ley 3284, Código de Comercio*. SINALEVI. Recuperado el 10 de julio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=6239

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). *Ley 7788, Ley de biodiversidad*. SINALEVI. Recuperado el 12 de junio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=39796

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1985). *Ley 6999, Ley del Impuesto Sobre Traspasos de Bienes Inmuebles*. SINALEVI. Recuperado el 10 de julio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=2&nValor1=1&nValor2=13266&nValor3=89981&nValor4=NO&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1939). *Ley 13, Ley General de Terrenos Baldíos*. SINALEVI. Recuperado el 10 de julio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=633&nValor3=680&strTipM=TC

Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1977). *Ley sobre la zona marítimo terrestre N°6043*. SINALEVI. Recuperado el 6 de julio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=32006

Asamblea Legislativa de Costa Rica. (1980). *Ley N°6450 Reforma Código Fiscal, Ley de Impuesto sobre la Renta, Ley de Creación del Ministerio de Obras Públicas y Transportes*. SINALEVI. Recuperado el 29 de agosto del 2025.

https://pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=36328&nValor3=118955&strTipM=TC

Cedeño, M. (2025). *CONCESIONES EN LA ZMT Y TRÁMITES DE CONCESIONES SOBRE LA ZMT*. Canva. Recuperado el 10 de julio del 2025.

https://www.canva.com/design/DAGe1aa4yPU/ltdCo5VRCiN_f1ApMoytHA/view?utm_content=DAGe1aa4yPU&utm_campaign=designshare&utm_medium=link2&utm_source=uniqueLinks&utm_lid=h39841a6f30#10

Centro de Información Jurídica en Línea. (s.f.). *Principios Registrales*. [Archivo PDF].

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:ececc66c-adcb-4891-9766-8cdeab9a8f8e>

Diccionario Abierto de Español. (s.f.). *Significado de cualquier forma*. Diccionario abierto y colaborativo. Recuperado el 3 de septiembre del 2025.

<https://www.significadode.org/cualquier%20forma.htm>

Diccionario de la Lengua Española. (2001). *Comprometer*. DEL. Recuperado el 9 de julio del 2025. <https://www.rae.es/drae2001/comprometer>

Diccionario de la Lengua Española. (s.f.). *Litoral*. DLE. Recuperado el 26 de junio del 2025. <https://dle.rae.es/litoral>

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. (s.f.). *Capacidad de las personas jurídicas*. DEJ Panhispánico. Recuperado el 14 de junio del 2025. <https://dpej.rae.es/lema/capacidad-de-las-personas-jur%C3%ADdicas>

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. (s.f.). *Denominación social*. DEJ Panhispánico. Recuperado el 8 de julio del 2025. <https://dpej.rae.es/lema/denominaci%C3%B3n-social>

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. (s.f.). *Demania*. DEJ Panhispánico. Recuperado el 13 de junio del 2025. <https://dpej.rae.es/lema/demania#:~:text=Adm.,especial%20de%20utilizaci%C3%B3n%20y%20protecci%C3%B3n>

EcuRed. (s.f.). *Fuente de información*. EcuRed. Recuperado el 11 de julio del 2025. https://www.ecured.cu/Fuente_de_informaci%C3%B3n

Enciclopedia Jurídica. (2020). *Traspaso*. Enciclopedia Jurídica. Edición 2020. Recuperado el 9 de julio del 2025. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/traspaso/traspaso.htm>

Go Visit Costa Rica. (s.f.). *10 Mejores Destinos en Costa Rica*. Go Visit Costa Rica. Recuperado el 10 de julio del 2025. <https://www.govisitcostarica.co.cr/travelInfo/10-top-destinations.asp>

Go Visit Costa Rica. (s.f.). *Explore las playas de Costa Rica en Tamarindo, Guanacaste*. Go Visit Costa Rica. Recuperado el 10 de julio del 2025. <https://www.govisitcostarica.co.cr/region/city.asp?cID=24>

Grupo Banco Mundial. (s.f.). *Informe sobre el desarrollo mundial 2022*. Grupo Banco Mundial. Recuperado el 16 de junio del 2025. <https://www.bancomundial.org/es/publication/wdr2022/brief/chapter-1-introduction-the-economic-impacts-of-the-covid-19-crisis>

Instituto Costarricense de Turismo. (13 de abril de 2021). *AL-392-2021*. [Archivo PDF]. <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:c3bf93e2-ef42-4c57-83dd-ed0581500e08>

Instituto Costarricense de Turismo. (2020). *Costa Rica entre los 10 mejores destinos del mundo según Lonely Planet*. ICT. Recuperado el 10 de junio del 2025. <https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/1594-costa-rica-entre-los-10-mejores-destinos-del-mundo-seg%C3%BAAn-lonely-planet.html>

Instituto Costarricense de Turismo. (2023). *Costa Rica fue seleccionada como Mejor Destino Latinoamericano por los lectores de "Viajes National Geographic"*. ICT.

Recuperado el 10 de junio del 2025. <https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/2177-costa-rica-fue-seleccionada-como-mejor-destino-latinoamericano-por-los-lectores-de-%E2%80%9Cviajes-national-geographic%E2%80%9D.html>

Instituto Costarricense de Turismo. *Formulario de solicitud de concesión 1*. (s.f.). [Archivo PDF]. <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:86718a0f-c503-4d2e-820d-ce7f413385af>

Instituto Costarricense de Turismo. (s.f.). *Industria turística aporta 6,3% del PIB a la economía de Costa Rica*. ICT. Recuperado el 11 de junio del 2025. <https://www.ict.go.cr/es/noticias-principales/1358-industria-tur%C3%ADstica-aporta-6,3-del-pib-a-la-econom%C3%ADa-de-costa-rica.html>

Instituto Costarricense de Turismo. (26 de febrero de 2025). *Turismo superó los US\$ 5400 millones en divisas y aumentó el empleo al cierre del 2024*. ICT. Recuperado el 11 de junio del 2025. [https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/2410-turismo-supero-los-us\\$-5400-millones-en-divisas-y-aumento-el-empleo-al-cierre-del-2024.html](https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/2410-turismo-supero-los-us$-5400-millones-en-divisas-y-aumento-el-empleo-al-cierre-del-2024.html)

Núñez., M., (2024)., *Precio de propiedades en Guanacaste se incrementó hasta un 400% entre 2020 y 2023*. Semanario Universidad. Recuperado el 18 de junio del 2025. <https://semanariouniversidad.com/pais/precio-de-propiedades-en-guanacaste-se-incremento-hasta-un-400-entre-2020-y-2023/>

Poder Ejecutivo de Costa Rica. (1977). *Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre*. SINALEVI. Recuperado el 13 de junio del 2025.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=18579

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Concesión*. Diccionario usual. Recuperado el 13 de junio del 2025. <https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/concesi%C3%B3n>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Derecho de exclusión y defensa*. Diccionario usual. Recuperado el 7 de julio del 2025. <https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/derecho-de-exclusi%C3%B3n-y-defensa>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Dominio*. Diccionario usual. Recuperado el 5 de julio del 2025. <https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/dominio>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Escritura social*. Diccionario usual. Recuperado el 4 de julio del 2025. <https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/escritura-social>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Fraude de ley*. Diccionario usual. Recuperado el 9 de julio del 2025. <https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/fraude-de-ley>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Gravar*. Diccionario usual. Recuperado el 9 de julio del 2025. <https://dictionariosusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/gravar>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f). *Inalienable*. Diccionario usual.

Recuperado el 10 de julio del 2025. https://dictionariouseusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=Inalienable&catid=1&glossarysearchmethod=1&_ncforminfo=dLaqhKgrkZhQHaHvKfOahOs7ZT4SO9qUiCZbecoyQ6pkk0Yu5dn-sbRnwwz2c4VqFsx2NO_SWN4mkYwlc2gpZBgDizErjKKWikY5mpCn2AvsuaTLqyF_ITz4FBPM-dQJY6IzBQb_r_BrojEq7G7KXEbpMO5AaTd1DeIJeHTCZJLSTEOR24PDRYDQ_CUIT9Qtg

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f). *Imprescriptible*. Diccionario usual.

Recuperado el 10 de julio del 2025. https://dictionariouseusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=Imprescriptible&catid=1&glossarysearchmethod=1&_ncforminfo=MBLkWepKDQqGSCTg7ZOqx-33ezHCrVvClod5PIhWFpKisSkndi62H1xK0yj1c41rxubG5V1zHwAMfwgCKFCMUrrTtR96skP0JQuUMFuFbc-wfT_p-mfYBOVFmXhHvRgMw8yHZpfqN-rIIR9nggJwm9ECChdQPyRY3L_wDgRRrV_-snTwM9bg5PaylbZpEhT8

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.). *Inembargable*. Diccionario usual.

Inembargable. https://dictionariouseusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario?option=com_seoglossary&view=glossaries&catid=1&filter_search=Inembargable&catid=1&glossarysearchmethod=1&_ncforminfo=0YJlqlsZLnDtIsG-RXDh28LqwQua6OGGtPD5s2--DwBRGCDYTeCjK_jZcA4UTcDSYrmNPT3TyOmRNUlI-

tPfHNb90CzEXNSqsaW82KZshDEwYU5RnU63zV8woob5V9fg8RK_KWOgMUS9qCGEWPMq62Y4YFY3SuUCpJPe7Hn9_n-Da-ZqhM2xgp27rzHRSI3p

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Persona jurídica*. Diccionario usual. Recuperado el 11 de junio del 2025. <https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/persona-jur%C3%ADdica>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Persona jurídica de derecho privado*. Diccionario usual. Recuperado el 16 de junio del 2025. <https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/persona-jur%C3%ADdica-de-derecho-privado>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Persona jurídica de derecho público*. Diccionario usual. Recuperado el 16 de junio del 2025. <https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/persona-jur%C3%ADdica-de-derecho-p%C3%BAblico>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.). *Sociedad anónima*. Diccionario usual. Recuperado el 17 de junio del 2025. <https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/sociedad-an%C3%B3nima>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.). *Sociedad de responsabilidad limitada*. Diccionario usual. Recuperado el 17 de junio del 2025. <https://dictionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/sociedad-de-responsabilidad-limitada>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.). *Titular 1*. Diccionario usual. Recuperado el 8 de julio del 2025. <https://diccionariousual.poderjudicial.go.cr/index.php/diccionario/titular-1>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.). *Transformar*. Diccionario usual. Recuperado el 12 de junio del 2024. <https://diccionariousual.poderjudicial.go.cr/index.php/diccionario/transformar>

Poder Judicial de la República de Costa Rica. (s.f.). *Turismo*. Diccionario usual. Recuperado el 11 de junio del 2025. <https://diccionariousual.poderjudicial.go.cr/index.php/diccionario/turismo>

Procuraduría General de la República. (15 de octubre de 1998). Dictamen C-212-98. SINALEVI. Recuperado el 1 de Julio del 2025. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=6081&strTipM=T#:~:text=c\)%20Aprobaci%C3%B3n%20legislativa%20de%20concesiones,indicar%20expresamente%20en%20forma%20razonada](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=6081&strTipM=T#:~:text=c)%20Aprobaci%C3%B3n%20legislativa%20de%20concesiones,indicar%20expresamente%20en%20forma%20razonada).

Procuraduría General de la República. (17 de mayo de 1993). *Dictamen C-067-1993*. SINALEVI. Recuperado el 9 de julio del 2025. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=2263&strTipM=T#:~:text=Consiste%20en%20palabras%20de%20Brenes,la%20transmisi%C3%B3n%20de%20la%20propiedad.

Procuraduría General de la República. (3 de abril de 2006). *Opinión Jurídica OJ-045-2006*. SINALEVI. Recuperado el 10 de julio del 2025.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=13790&strTipM=T

Procuraduría General de la República. (19 de noviembre de 2013). *Dictamen C-254-2013*. SINALEVI. Recuperado el 9 de julio del 2025.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=17811&strTipM=T

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (27 de mayo de 2019). *Costa Rica presenta avances, desafíos y oportunidades sobre su estado de la biodiversidad*. PNUD Costa Rica. Recuperado el 10 de julio del 2025.
<https://www.undp.org/es/costa-rica/comunicados-de-prensa/costa-rica-presenta-avances-desafios-y-oportunidades-sobre-su-estado-de-la-biodiversidad>

Registro Nacional de la República de Costa Rica. (2025). *Consulta gratuita por número de finca 5-288-Z-000*. [Archivo PDF].
<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:32fba36e-38fc-4b4e-b56a-b78d29dbfb50>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (1999). *Resolución N°00023-1999*. [Archivo PDF].
<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:5eb2c87a-199d-4b8a-b44e-5ed1d5ca3823>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2016). *Resolución N°91609-2016*. [Archivo PDF].

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:cbc49f6e-40c5-4326-94c7-fcd7942694e8>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. (2022). *Resolución N°22606-2022*.

[Archivo PDF]. <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:60cef3ad-d1ca-4b93-9e02-9fa67bd3cd9a>

Torrealba, F., (2018)., *RELACIONES ENTRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL, LA RESPONSABILIDAD LIMITADA Y LOS SEGUROS*. [Archivo PDF].

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:f3afed4c-5d81-4053-956e-9ffe52f6623>

Travel + Leisure. (2024). *Los mejores 50 lugares para viajar en 2024*. Travel + Leisure.

Recuperado el 10 de junio del 2025. <https://www.travelandleisure.com/best-places-to-go-2024-8385979>

Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Primera. (2013). *Resolución N°00148-*

2013. [Archivo PDF]. <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:cea8bcc0-e8aa-4200-b6f3-1354418708bc>

Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Quinta. (2024).

Resolución N°09705-2024. [Archivo PDF].

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:1bf55205-f027-4b5c-b229-cd0b08e56ae3>

Tribunal Contencioso Administrativo Y Civil de Hacienda, Sección Tercera. (2024).

Resolución *N°00947-2024.* [Archivo PDF].

<https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:7cc0aa78-ad11-450b-9971-a75ccf12cc66>