Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre
N° 6043

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,

DECRETA:

(Nota de Sinalevi: Mediante el artículo 82 de la ley N° 9036 del 11 de mayo del 2012, "Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER)", se estableció lo siguiente: "...Deróganse las obligaciones contempladas en la Ley Nº 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, de 2 de marzo de 1977, en relación con el Instituto de Desarrollo Agrario")

La siguiente

LEY SOBRE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º.- La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley.

Ficha articulo

Artículo 2º.- Corresponde al Instituto Costarricense de Turismo, en nombre del Estado, la superior y general vigilancia de todo lo referente a la zona marítimo terrestre.

Ficha articulo

Artículo 3º.- Sin perjuicio de las atribuciones de ese Instituto, compete a las municipalidades 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.

Ficha articulo

Artículo 4º.- 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.

Ficha articulo

Artículo 5º.- 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. Se exceptúan aquellas instalaciones de protección y salvamento, autorizadas por la respectiva municipalidad, que se hagan para resguardo de las personas y la seguridad en la navegación.

Ficha articulo

Artículo 6.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las zonas urbanas litorales, ni a las propiedades inscritas, con sujeción a la ley, a nombre de particulares, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.

(Así reformado por el artículo 25 de la Ley marco para la declaratoria de zona urbana litoral y su régimen de uso y aprovechamiento territorial, N° 9221 del 27 de marzo del 2014)

Ficha articulo

Artículo 7º.- Los terrenos situados en la zona marítimo terrestre no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizados a su nombre, por éste u otro medio.

Ficha articulo

Artículo 8º.- Se declara 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.

Ficha articulo

CAPITULO II

Zona Marítimo Terrestre

Artículo 9º.- 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 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.

Ficha articulo

Artículo 10.- La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones: la ZONA PUBLICA, 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.

Ficha articulo

Artículo 11.- Zona pública es también, sea cual fuere su extensión, la ocupada por todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional.

Ficha articulo

Artículo 12.- 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.

Ficha articulo

Artículo 13.- Las autoridades de la jurisdicción correspondiente y las municipalidades respectivas, tan pronto tengan noticia de las infracciones a que se refieren los dos artículos anteriores procederán, previa información levantada al efecto si se estimare necesaria, al desalojo de los infractores y a la destrucción o demolición de las construcciones, remodelaciones o instalaciones realizadas por aquellos, sin responsabilidad alguna para la autoridad o la municipalidad. El costo de demolición o destrucción se cobrará al dueño de la construcción o instalación. Todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones penales que procedan.

(La Sala Constitucional mediante resolución N° 5756 del 30 de octubre de 1996, declaró que la aplicación del presente artículo "…en procesos jurisdiccionales pendientes, que aún no concluyen con sentencia firme, no es violatorio del debido proceso y del derecho de defensa del imputado, siempre y cuando se interprete que es deber del juzgador, previo a la adopción de la medida de destrucción, demolición, constatar que los terrenos o las obras involucradas se encuentran efectivamente dentro de la zona marítimo terrestre y que éstas, se realizaron al margen de lo dispuesto en la presente Ley".)

Ficha articulo

Artículo 14.- Los dueños de fincas, inscritas o no en el Registro Público, o sus encargados, o las personas que adquieran concesiones, arrendamientos o posesión de terrenos colindantes con la zona marítimo terrestre, están obligados a protegerla y conservarla. Cuando se produzcan daños ocasionados por terceros, deberán denunciarlos inmediatamente a las autoridades respectivas.

Ficha articulo

Artículo 15.- Los dueños de propiedades colindantes con la zona marítimo terrestre podrán solicitar que sus inmuebles sean incorporados en la planificación que se haga de aquella, cubriendo por su cuenta la parte proporcional del costo respectivo y cediendo gratuitamente al Estado las áreas necesarias para usos públicos. En todo caso la planificación y explotación de esos terrenos, para edificaciones e instalaciones, deberá obedecer a las normas que señalen el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, antes de ser aprobados por la respectiva municipalidad.

Ficha articulo

Artículo 16.- Toda cesión de derechos o traspaso de terrenos, mejoras o construcciones e instalaciones, a favor del Estado o sus instituciones, en la zona marítima terrestre, ya fuere voluntariamente o por medio de expropiación, o en terrenos colindantes con aquella o para obras de la misma, estarán exentos de toda clase de impuestos a cargo del trasmitente o cedente.

Ficha articulo

Artículo 17.- La municipalidad respectiva, el Instituto Costarricense de Turismo y las autoridades y dependencias correspondientes, deberán dictar y hacer cumplir las medidas que estimaren necesarias, para conservar o evitar que se perjudiquen las condiciones originarias de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales.

Ficha articulo

Artículo 18.- En casos excepcionales, como la construcción de plantas industriales, instalaciones de pesca deportiva o instalaciones artesanales, de obras portuarias, programas de maricultura, u otros establecimientos o instalaciones similares, para cuyo funcionamiento sea indispensable su ubicación en las cercanías del mar, se podrá autorizar el uso de las áreas de la zona marítimo terrestre que fueren necesarias para facilitar su edificación y operación, siempre que se cuente con la aprobación expresa de la municipalidad respectiva, del Instituto Costarricense de Turismo, del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y demás instituciones del Estado encargadas de autorizar su funcionamiento, así como del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

En el caso de construcción, instalación y operación de astilleros y diques secos o flotantes, se podrá autorizar el uso de las áreas de la zona marítimo terrestre que fueren necesarias para su funcionamiento, previa aprobación expresa de la municipalidad respectiva. Sin embargo, cuando su vigencia exceda de quince años o sus prórrogas sumadas al plazo original sobrepasen ese plazo, se requerirá autorización legislativa.

(La reforma practicada a este artículo por el artículo 4° de la ley N° 6951 del 29 de febrero de 1984, posteriormente fue derogada por el artículo 37 (actual 38) de la Ley Nº 7210 de 23 de noviembre de 1990, "Ley de Régimen de Zonas Francas". Se advierte que dicha derogación no se ha aplicado a este texto, debido a que el ente emisor no indica expresamente que como consecuencia, debe volver éste al estado anterior a dicha reforma)

(Nota de Sinalevi: Ver artículo 36 de la Ley Nº 7210 de 23 de noviembre de 1990, "Ley de Régimen de Zonas Francas", en relación al funcionamiento de diques secos o Flotantes)

Ficha articulo

Artículo 19.- Hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones, de ninguna clase, en la zona marítimo terrestre.

Ficha articulo

CAPITULO III

Zona Pública

Artículo 20.- Salvo las excepciones establecidas por la ley, la zona pública no puede

ser objeto de ocupación bajo ningún título ni en ningún caso. Nadie podrá alegar derecho alguno sobre ella. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas. Las entidades y autoridades que indica el artículo 18 deberán dictar y hacer cumplir las disposiciones necesarias para garantizar el libre y seguro tránsito de las personas y el uso público de esta zona.

Ficha articulo

Artículo 21.- Se exceptúan de lo anterior aquellas secciones que por su configuración geográfica, su topografía o sus condiciones especiales, no puedan aprovecharse para uso público, en cuyo caso se autorizará su desarrollo por la municipalidad respectiva y el Instituto Costarricense de Turismo, siempre que no se enajenen y se establezca una zona de libre tránsito que facilite el uso y disfrute públicos de las playas, riscos y esteros y se garantice la seguridad de los peatones.

Ficha articulo

Artículo 22.- En la zona pública no se permitirá ningún tipo de desarrollo, excepto las obras de infraestructura y construcción que en cada caso aprueben el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y la respectiva municipalidad, atendiendo al uso público a que se destinen, o que se trate del establecimiento y operación de instalaciones turísticas estatales de notoria conveniencia para el país.

Cuando el tipo de desarrollo se refiera a esteros o manglares, o puedan afectarse éstos, se requerirá el criterio técnico del Ministerio de Agricultura y Ganadería sobre las consecuencias en las condiciones ecológicas de dichos lugares.

Ficha articulo

Artículo 23.- El Estado o las municipalidades deberán construir vías, para garantizar el acceso a la zona pública.

Se declara de interés público toda vía de acceso existente o que se origine en el planeamiento del desarrollo de la zona pública y procederá su expropiación. Pero si se trata de inmuebles que estuvieren con restricciones específicas para vías públicas a favor del Estado o sin inscribir en el Registro Público, bastará que sean declarados de libre tránsito mediante decreto ejecutivo.

Ficha articulo

Artículo 24.- Si por causas naturales variare la topografía del terreno con el consiguiente cambio en las distancias y por ese motivo una construcción o instalación resultare ubicada dentro de la zona pública, el propietario conservará sus derechos pero no podrá efectuar refacciones ni remodelaciones. Se procurará su traslado a la zona restringida o su alineación a ella, con ayuda que se autoriza de la respectiva municipalidad o del Instituto Costarricense de Turismo si se tratare de persona de escasos recursos económicos. De no ser posible lo anterior, procederá su expropiación.

Ficha articulo

Artículo 25.- En el caso de fincas debidamente inscritas en el Registro Público, que comprendan parcial o totalmente la zona pública, el uso particular de las mismas sólo se permitirá de conformidad con acuerdos expresos de la respectiva municipalidad, el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Ficha articulo

CAPITULO IV

Funciones del Instituto Costarricense de Turismo

Artículo 26.- 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.

Ficha articulo

Artículo 27.- 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.

Ficha articulo

Artículo 28.- El Instituto podrá formular proyectos de desarrollo turístico integral que comprendan parte o el total de una zona turística, lo que deberán ajustarse a las regulaciones de esta ley. Se podrán financiar y administrar, ya sea únicamente por el Instituto o conjuntamente con la municipalidad interesada, en los términos que ambas entidades convinieren.

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.

Ficha articulo

Artículo 29.- El Instituto Costarricense de Turismo, dictará de acuerdo con las normas de esta ley y sus reglamentos, las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística.

Ficha articulo

Artículo 30.- 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, Nº 5695 de 28 de mayo de 1975.

Ficha articulo

Artículo 31.- Todos los planos de desarrollos urbanos o turísticos que afecten la zona marítimo terrestre deberán ser aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, así como por los demás organismos oficiales que tuvieren competencia para intervenir al efecto de acuerdo con la ley.

Solamente podrán intervenir, en desarrollos turísticos en la zona marítimo terrestre o con acceso a ella, personas físicas o jurídicas costarricenses que puedan tener concesiones. Igualmente podrán intervenir entidades extranjeras siempre que se trate de empresas turística, cuyo capital para el desarrollo pertenezca en más de un cincuenta por ciento a costarricenses.

Ficha articulo

Artículo 32.- Los bancos del Sistema Bancario Nacional quedan autorizados para financiar la elaboración de planos y estudios de factibilidad relativos a esos desarrollos urbanos o turísticos, mediante créditos que otorguen a las municipalidades interesadas en tales proyectos.

Ficha articulo

Artículo 33.- Quienes se propusieren realizar explotaciones turísticas en la zona marítimo terrestre, además de requerir aprobación de sus planos conforme indica el artículo 31, deben garantizar ante la municipalidad correspondiente la debida ejecución de sus proyectos mediante garantía previamente aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo.

Ficha articulo

CAPITULO V

Funciones de las Municipalidades

Artículo 34.- Las municipalidades deberán atender directamente al cuidado y conservación de la zona marítimo terrestre y de sus recursos naturales, en sus respectivas jurisdicciones.

Para estos efectos, así como para el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, nombrarán los inspectores necesarios, quienes en el desempeño de sus funciones estarán investidos de plena autoridad para lo que tendrán libre acceso a todos los terrenos e instalaciones excepto a los domicilios particulares, todo conforme a la ley.

Ficha articulo

Artículo 35.- Las municipalidades correspondientes mantendrán bajo su custodia y administración las áreas de la zona marítimo terrestre no reducidas a dominio privado mediante título legítimo.

Deberán conservar la situación existente en la zona hasta tanto no se produzca la declaratoria de aptitud turística por el Instituto Costarricense de Turismo.

Ficha articulo

Artículo 36.- Las municipalidades deberán coordinar las funciones que esta ley les encomienda con el Instituto Costarricense de Turismo.

Ficha articulo

Artículo 37.- Ninguna municipalidad podrá autorizar proyectos de desarrollo turístico que ocupen áreas de la zona declarada turística, sin previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de su Junta Directiva, o sin autorización legislativa cuando se trate de islas o islotes.

El Instituto deberá resolver dentro de los tres meses siguientes al recibo de la gestión respectiva; si no lo hiciere en ese plazo se tendrá como otorgada tácitamente la aprobación.

Igual autorización se requerirá del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo aplicándose al efecto los mismos procedimientos anteriores.

Ficha articulo

Artículo 38.- Las municipalidades no podrán otorgar concesiones en las zonas turísticas, sin que el Instituto Costarricense de Turismo y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo hayan aprobado o elaborado los planos de desarrollo de esas zonas.

Las municipalidades podrán solicitar a esos institutos la elaboración de tales planos.

Ficha articulo

CAPITULO VI

De la Zona Restringida y sus Concesiones

(Nota de Sinalevi: Mediante el artículo 17° de la ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, N° 6990 del 15 de julio de 1985, se indica: "…Interpretase auténticamente la Ley sobre la Zona Marítimo-Terrestre, Nº 6043 del 10 de marzo de 1977, en el sentido de que todas las concesiones otorgadas sobre la zona restringida, con fundamento en dicha ley, no pueden impedir el acceso del público a la zona inalienable de cincuenta metros, salvo si dicho acceso es posible por una vía destinada a ese efecto")

Artículo 39.- Solamente en la zona restringida podrán otorgarse concesiones referentes a la zona marítimo terrestre, salvo disposiciones especiales de esta ley.

Ficha articulo

Artículo 40.- Unicamente 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.

Ficha articulo

Artículo 41.- 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.

Ficha articulo

Artículo 42.- 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.

Ficha articulo

Artículo 43.- Aunque no se exprese en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y del Instituto de Tierras y Colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

Ficha articulo

Artículo 44.- Las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, el reglamento de esta ley podrá establecer un orden de prioridades atendiendo a la naturaleza de la explotación y a la mayor conveniencia pública de ésta; pero en igualdad de condiciones se ha de preferir al ocupante del terreno que lo haya poseído quieta, pública y pacíficamente en forma continua.

Ficha articulo

Artículo 45.- Es prohibido ceder o comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, las concesiones o los derecho 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.

Ficha articulo

Artículo 46.- La municipalidad correspondiente, en la zona bajo su jurisdicción, no podrá otorgar ninguna concesión a favor de sus regidores, propietarios o suplentes, o del ejecutivo municipal, o de sus parientes en primero o segundo grados por consanguinidad o afinidad. Tanto respecto a ellos como para quienes intervinieren en el otorgamiento o autorización de concesiones y en general, regirán las disposiciones que establece el artículo 107 de la Ley de la Administración Financiera de la República Nº 5901 de 20 de abril de 1976. Se exceptúan las concesiones otorgadas antes de elegirse o nombrarse el funcionario respectivo.

Ficha articulo

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.

Ficha articulo

Artículo 48.- Las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años y deberán indicar el canon a pagar y su forma de pago. Ese canon sustituye el impuesto territorial.

El reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud, las modalidades de la concesión, el canon a pagar en cada zona de acuerdo con sus circunstancias y, en forma especial, con la diferente situación de los pobladores o habitantes de la zona y quienes no lo sean, así como cualesquiera otras disposiciones que se estimaren necesarias para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

Ficha articulo

Artículo 49.- En caso de fallecimiento, o ausencia declarada del concesionario, sus derechos podrán adjudicarse a sus herederos o presuntos herederos parientes. Si no los hubiere, la concesión se tendrá como cancelada y volverá a la municipalidad respectiva incluyendo las construcciones y mejoras existentes.

Ficha articulo

Artículo 50.- Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, por plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48, siempre que lo solicite el interesado, lo acuerde la municipalidad respectiva y lo apruebe el Instituto correspondiente.

La solicitud deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes al aviso que dé la municipalidad al interesado sobre su vencimiento del plazo de su concesión. Tales avisos podrá darlos la municipalidad, directamente o por medio de publicación en el Diario Oficial. Para tramitar la solicitud es indispensable que el interesado se encuentre al día en el pago del canon respectivo y que esté a derecho en el cumplimiento de las obligaciones que establece esta ley; si no lo estuviere o se encontrare atrasado en el pago se tendrá como presentada su solicitud en la fecha en que haga el pago o cumpla sus obligaciones. La solicitud de prórroga presentada extemporáneamente se tendrá como nueva solicitud de concesión.

En caso de prórroga, el canon a pagar será el vigente, conforme al reglamento

correspondiente, a la fecha en que se acuerde la prórroga por la municipalidad respectiva.

La persona concesionaria podrá solicitar de forma anticipada una prórroga y la municipalidad respectiva podrá otorgarla únicamente cuando el objetivo sea utilizar los derechos de concesión como garantía financiera para desarrollar nuevas inversiones o realizar mejoras en el inmueble, o para readecuar o refinanciar condiciones crediticias propias de la actividad realizada en la zona concesionada, sin perjuicio de los requisitos señalados en el párrafo segundo del presente artículo. La solicitud podrá plantearse una vez que haya transcurrido al menos la mitad del plazo otorgado en la concesión.

(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo único de la ley Fomentar la inversión y atracción turística en las concesiones autorizadas correspondientes a la zona marítimo terrestre, N° 9974 del 9 de abril 2021)

Ficha articulo

Artículo 51.- La municipalidad o el instituto correspondiente podrán denegar la prórroga de concesiones por motivos de utilidad pública o conveniencia general, porque la parcela haya quedado ubicada en la zona pública o se requiera para planes o desarrollos urbanísticos o turísticos debidamente aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Costarricense de Turismo, o por incumplimiento de las obligaciones del concesionario establecidas en la ley, sus reglamentos o en el contrato. En todo caso los motivos deberán ser debidamente comprobados.

Ficha articulo

Artículo 52.- Las concesiones se extinguen por cualquiera de las siguientes causas:

a) Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal;

b) Por renuncia o abandono que hicieren los interesados;

c) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes;

d) Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior; y

e) Por cancelación de la concesión.

Ficha articulo

Artículo 53.- Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Por falta de pago de los cánones respectivos;

b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;

c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión;

d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; y

e) Por las demás causas que establece esta ley.

De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30.

Ficha articulo

Artículo 54.- De cada concesión deberá extenderse el respectivo contrato con los requisitos que señale el reglamento de esta ley.

Ficha articulo

Artículo 55.- Extinguida una concesión por causas ajenas al concesionario, se le deberá reconocer a éste el valor de las edificaciones y mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión.

Extinguida una concesión por motivos imputables al concesionario, las mejoras, edificaciones e instalaciones que hubiere en esa parcela quedarán en favor de la municipalidad respectiva, sin que ésta deba reconocer suma alguna por aquellas. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la municipalidad para demandar al concesionario la reparación civil correspondiente por su incumplimiento o por los daños y perjuicios respectivos, rebajándose de éstos el valor de dichas mejoras y edificaciones.

Ficha articulo

Artículo 56.- Extinguida una concesión, el uso y disfrute plenos de la parcela revertirán a la municipalidad respectiva.

Ficha articulo

Artículo 57.- En las zonas declaradas turísticas por el Instituto Costarricense de Turismo, además de las normas anteriores, las concesiones quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

a) Los lotes o parcelas destinados a edificar en ellos residencias o quintas de recreo para uso del concesionario y sus allegados, y que no constituyan actividad lucrativa, serán concedidos de acuerdo con el plan de desarrollo de la zona. Estos planes procurarán una distribución y uso racional de la tierra de acuerdo con las técnicas urbanísticas, determinarán la localización, el tamaño y el destino de los lotes, sin permitir cabidas menores a las mínimas establecidas por las normas sanitarias;

b) Las parcelas destinadas a establecimientos de centros de recreo, instalaciones hoteleras, restaurantes y similares, residencias o quintas para alquilar, negocios comerciales, u otra clase de actividades fuera de las indicadas, podrán otorgarse por el área máxima que sea técnicamente necesaria de conformidad con los respectivos proyectos, de acuerdo con la planificación de la zona previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo;

c) Hasta una cuarta parte de la zona deberá ofrecerse, como concesiones, para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones, a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunales o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, sin ánimo de lucro. En estos casos las concesiones llevan la condición implícita de que las instalaciones que se construyan no podrán dedicarse a fines lucrativos ni usarse para fines político electorales, todo lo cual les estará prohibido;

d) En ningún caso podrán darse parcelas para industrias que no sean las relacionadas con la explotación turística; y

e) Ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores, podrá tener más de una concesión.

Ficha articulo

Artículo 58.- Las concesiones para fines agropecuarios deberán indicar el destino que se dará a los terrenos y la cabida de la parcela o lote respectivo, a cuyo efecto deberá levantarse el plano del área a concederse. Quedan sujetas a la condición de que el concesionario no podrá impedir, antes bien la facilitará, la construcción de vías de acceso a la zona pública, sin que el Estado o sus instituciones, ni las municipalidades deban reconocer suma alguna por las áreas tomadas para esas vías ni por los trabajos para hacerlas.

Ficha articulo

Artículo 59.- Los ingresos que perciban las municipalidades por concepto de concesiones en la zona restringida se distribuirán en la forma siguiente:

a) Un veinte por ciento se destinará a formar un fondo para el pago de mejoras según lo previsto en esta ley;

b) Un cuarenta por ciento será invertido en obras de mejoramiento en las correspondientes zonas turísticas, incluyendo en aquellas todas las inversiones necesarias en servicios de asesoramiento y gastos de administración requeridos para los fines de la presente ley.

Asimismo, se podrá utilizar para cubrir costos de implementación y operación de las unidades de guardavidas.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 11 de la Ley Implementación de unidades de guardavidas en las playas nacionales, N° 9780 del 19 de diciembre de 2019)

c) El cuarenta por ciento restante será invertido en obras de mejoramiento

del cantón.

Ficha articulo

Artículo 60.- El otorgamiento de concesiones se efectuará directamente con los solicitantes; pero en los casos en que se haya pagado por concepto de expropiación o de mejoras una suma mayor a la fijada por los incisos c) de los artículos 93, 94 y 95 de la Ley de la Administración Financiera de la República Nº 5901 de 20 de abril de 1976, el lote o parcela con las mejoras y construcciones que originaron dicho pago, sólo podrá ser objeto de concesión mediante licitación privada o pública conforme a las normas de esos artículos.

Ficha articulo

CAPITULO VII

Sanciones

Artículo 61.- Quien explotare, sin la debida autorización, la fauna o flora existentes en la zona marítimo terrestre o los manglares a que se refiere el artículo 11, será reprimido con prisión de seis meses a cuatro años, sin perjuicio de las sanciones de otro tipo que procedieren y salvo que el hecho implicare un delito de mayor gravedad.

Ficha articulo

Artículo 62.- Quien en la zona marítimo terrestre construyere o realizare cualquier tipo de desarrollo contra lo dispuesto en esta ley o en leyes conexas, o impidiere la ejecución de una orden de suspensión o demolición de obras o instalaciones, o la aplicación de una sanción a un infractor a las disposiciones de aquellas leyes, sin perjuicio de las sanciones de otra clase, será reprimido con prisión de un mes a tres años, excepto que el hecho constituya delito de mayor gravedad.

Ficha articulo

Artículo 63.- El funcionario o empleado que otorgare concesiones o permisos de

ocupación o de desarrollo o aprobare planos, contra las disposiciones de esta ley o leyes conexas, o impidiere o hiciere nugatoria la orden de suspensión o demolición, legalmente decretadas o dispuestas, de una obra o instalación, o la sanción de algún infractor a las normas de esta ley y sus reglamentos, será reprimido con prisión de tres meses a dos años si no se tratare de delito más grave. Además será despedido de su empleo sin responsabilidad patronal. Si el funcionario fuere de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar.

Ficha articulo

Artículo 64.- *Anulado por Resolución de la Sala Constitucional Nº 5755-94 de las 14:57 horas del 4 de octubre de 1994.*

Ficha articulo

Artículo 65.- En todos los casos de penas impuestas por delitos indicados en esta ley, o con motivo de hechos en relación con el abuso de la propiedad en la zona marítimo terrestre, si el autor o cómplice fuere un concesionario, perderá su concesión, que será cancelada, así como las edificaciones o mejoras o instalaciones que tuviere en su parcela y deberá pagar los daños y perjuicios causados con su acción u omisión.

Ficha articulo

CAPITULO VIII

Disposiciones Especiales

Artículo 66.- En todos los casos de expropiación para los efectos de esta ley se seguirán, en lo que fueren aplicables, los trámites indicados en el título VI de la ley Nº 4574 de 4 de mayo de 1970 y sus reformas (artículos 157 a 170 del Código Municipal).

Ficha articulo

Artículo 67.- Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado

quedan autorizados para conceder préstamos a los concesionarios de la zona restringida en la zona marítimo terrestre, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones.

Ficha articulo

Artículo 68.- Quienes en virtud de concesiones o arrendamientos estén, a la entrada en vigencia de esta ley, en posesión de lotes ubicados total o parcialmente en la zona pública, siempre que sus contratos hayan sido otorgados legalmente y estén vigentes, continuarán en posesión de sus parcelas mientras permanezcan en ellas, en los términos de sus respectivos contratos y en tanto no se remodelen, destruyan las edificaciones o instalaciones o se cancelen o extingan las concesiones o contratos.

Ficha articulo

Artículo 69.- Aquellas zonas donde hubiere edificaciones sin la respectiva autorización, conforme a esta ley, serán objeto de planificación de acuerdo con las normas urbanísticas que se dicten, las cuales les aplicarán gradualmente en casos de remodelaciones o reconstrucciones.

Ficha articulo

Artículo 70.- Los pobladores de la zona marítimo terrestre, costarricenses por nacimiento, con más de diez años de residencia en ella, según información de la autoridad de la Guardia de Asistencia Rural local o certificación del Registro Electoral sobre el domicilio del solicitante, podrán continuar en posesión de sus respectivos lotes siempre que fuere su única propiedad. Sin embargo, deberán sujetarse a la planificación de la zona, a cuyo efecto podrán ser reubicados e indemnizadas sus mejoras de acuerdo con esta ley. En todo caso deberá respetarse la zona pública.

Ficha articulo

Artículo 71.- Son absolutamente nulos todos los actos, contratos, acuerdos y disposiciones, realizados o tomados, a partir de la promulgación de la ley Nº 5602 de 4 de noviembre de 1974 y que fueren contrarios a sus disposiciones.

Ficha articulo

Artículo 72.- En caso de variarse la denominación, la organización o la naturaleza de las instituciones o entidades aquí indicadas, las funciones que les asigna esta ley serán llevadas a cabo por el organismo que las sustituya.

Ficha articulo

Artículo 73.- La presente ley no se aplica a las zonas marítimo terrestres, incluidas en los parques nacionales y reservas equivalentes, las cuales se regirán por la legislación respectiva.

Ficha articulo

Artículo 73 bis.-Todas las atribuciones y competencias conferidas a las municipalidades mediante esta Ley, corresponderán a los respectivos concejos municipales de distrito que posean territorio en la zona costera. El usufructo, la administración de la zona marítima y, en general, todas las disposiciones de esta Ley Sobre la Zona Marítima para las municipalidades, corresponderán a los concejos municipales de distrito, en sus respectivas jurisdicciones.

Los funcionarios de los concejos municipales de distrito estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 63 de esta Ley. Si se trata de funcionarios de elección popular, se les aplicará además lo establecido en el inciso e), del artículo 24 del Código Municipal, Ley Nº 7794, de 30 de abril de 1998, en relación con la pérdida de credenciales.

(Así adicionado por el artículo 1° de la ley N° 8506 del 28 de abril de 2006)

Ficha articulo

CAPITULO IX

Casos Especiales

Artículo 74.- En cuanto al proyecto de Desarrollo Integral de la Bahía Culebra, cuyo litoral limita al Norte en el punto de la Cuadrícula Lamber Costa Rica, latitud 2/94 y longitud 3/53, extendiéndose hasta el punto de latitud 2/84 y longitud 3/50, o sea desde Punta Cabuyal hasta Punta Cacique, las áreas afectadas quedarán bajo la administración directa del Instituto Costarricense de Turismo. La reglamentación que regirá ese desarrollo será formulada por el Poder Ejecutivo, previa consulta a ese Instituto.

Todo lo anterior sin perjuicio del usufructo y cánones que correspondan a las municipalidades respectivas conforme a esta ley.

Ficha articulo

Artículo 75.- La Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica continuará con el dominio sobre los terrenos que le fueron traspasados en virtud del artículo 41, inciso b) de la ley Nº 5337 de 27 de agosto de 1973, excepto en la zona marítimo terrestre correspondiente a ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado. En esa zona regirán con pleno vigor las estipulaciones de esta ley.

Ficha articulo

Artículo 76.- Se autoriza a la Municipalidad del cantón central de Puntarenas para que venda a los ocupantes actuales, o en su defecto, a quienes pueda interesar, las demasías de los terrenos vendidos por el Instituto Costarricense de Turismo en la franja marítimo terrestre comprendida entre Chacarita y la desembocadura del río Barranca, previo avalúo que de tales demasías hará la Dirección General de la Tributación Directa. El producto de dichas ventas los destinará la Municipalidad a obras de saneamiento de las poblaciones ubicadas al Este de La Angostura.

La Municipalidad reservará una zona no menor de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria que dedicará a la construcción de una alameda, cuya planificación hará conjuntamente con el Instituto Costarricense de Turismo.

Queda así reformado lo dispuesto en el artículo 2º de la ley Nº 4071 de 22 de enero de 1968.

Igualmente, reservará una zona no menor de cincuenta metros de ancho (50 m) a partir de la pleamar ordinaria, que dedicará a la construcción de la sección de la carretera panorámica comprendida entre "La Vuelta", ubicada en el distrito doce, Chacarita, y las inmediaciones del "Yacht Club", en el distrito primero, Puntarenas; la cual, por tratarse de una ruta de la red vial nacional estará a cargo del Ministerio de Obras Públicas y

Transportes (MOPT) y su conservación vial a cargo del Consejo Nacional de Vialidad (Conavi).

(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 3° de la Ley para la construcción de la carretera panorámica en la angostura de Puntarenas, N° 9946 del 15 de febrero del 2021)

Ficha articulo

Artículo 77.- Los poseedores de predios colindantes por el Norte con el estero de Puntarenas podrán solicitar concesiones de las tierras que se obtengan por accesión natural o artificial, así como de la parte de mar que utilicen para embarcaderos u otras instalaciones de tipo industrial o artesanal, siempre que no contribuyan a la contaminación de las aguas.

Ficha articulo

Artículo 78.- La isla de San Lucas conservará su situación jurídica actual bajo la administración de la Municipalidad de Puntarenas.

Ficha articulo

Artículo 79.- Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a las áreas de las zonas litorales del distrito de Caldera administradas por la Municipalidad de e Esparza. Para impulsar e incentivar el desarrollo del puerto de Caldera y las zonas a su alrededor, se aplicará en dichas áreas el ordenamiento territorial por medio de un plan regulador urbano, de conformidad con lo establecido en la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana, de 15 de noviembre de 1968.

Se exceptúan de esta reforma las zonas que se encuentran bajo regímenes especiales: la Zona Portuaria Reservada Ley 5582 y su reforma por la Ley 7915, la Zona Protectora Tivives según decreto N.° 17023, los terrenos Patrimonio Natural del Estado definidos según la Ley Forestal 7575, los manglares, bosques y terrenos forestales, y la zona pública correspondiente a los primeros cincuenta metros de la playa a partir de la pleamar ordinaria.

Las construcciones, las instalaciones y los predios situados en las zonas litorales del distrito de Caldera, administradas por la Municipalidad de Esparza, deben considerar el

desarrollo comunal, turístico, urbanístico, habitacional, comercial y agropecuario, de manera sostenible con los recursos naturales.

(Así reformado por el artículo único de la Ley N° 10236 del 5 de abril del 2022)

Ficha articulo

Artículo 80.- No son aplicables las disposiciones del artículo 20 a la zona de la Playa de Tivives arrendada a la Cooperativa Tivives, R. L., por haberse planeado su urbanización sobre la base del contrato con el Estado anterior a esta ley.

Ficha articulo

Artículo 81.- El Poder Ejecutivo dictará las reglamentaciones necesarias para la ejecución de la presente ley.

Ficha articulo

Artículo 82.- Esta ley es de orden público, deroga la Nº 4558 de 22 de abril de 1970 y sus reformas, así como todas las demás que se le opongan excepto la ley Nº 4071 de 22 de enero de 1968 y sus reformas y la ley Nº 5469 de 25 de abril de 1974. Rige a partir del día de su publicación.

Ficha articulo

Disposiciones transitorias

Transitorio I.- Las concesiones o contratos de arrendamiento otorgados con fundamento en leyes anteriores, salvo las excepciones aquí establecidas, pasarán a

control de las municipalidades respectivas y continuarán en los mismos términos y condiciones en que fueron convenidos, pero a su vencimiento y si fuere acordada su prórroga, se modificarán con arreglo a las normas de esta ley. Lo anterior referido a la zona marítimo terrestre.

Ficha articulo

Transitorio II.- Las municipalidades y el Instituto de Tierras y Colonización deberán remitirle al Instituto Costarricense de Turismo, dentro de los seis primeros meses de vigencia de esta ley, copias de los contratos o concesiones que hubieren otorgado en la zona marítimo terrestre, sin perjuicio de que los interesados presenten, también en ese plazo, sus contratos a ese Instituto, todo para efectos de su registro en el mismo. Vencido ese término sin haberse presentado dichos contratos, carecerán de validez y se tendrán como extinguidos.

Si no se hubieren extendido contratos deberán presentarse los comprobantes que existieren.

En todos caso deberá adjuntarse constancia de que se está al día en el pago de los cánones respectivos. La ausencia de esa constancia será comprobación de que los cánones no se han satisfecho.

Para los efectos de este transitorio podrán presentarse los originales de los documentos o copias fotostáticas de los mismos, suscritas por el interesado o por el representante de la entidad correspondiente.

Ficha articulo

Transitorio III.- Las construcciones e instalaciones situadas actualmente en la zona marítimo terrestre, dedicadas al turismo en virtud de concesiones o arrendamientos otorgados por el Estado o sus instituciones, no podrán destinarse a actividades de diferentes naturaleza. Las municipalidades respectivas y el Instituto Costarricense de Turismo dictarán y harán ejecutar las medidas que estimaren convenientes para impedir esa transformación. En todo caso si se violare esta prohibición será cancelada la concesión otorgada.

Ficha articulo

Transitorio IV.- Los proyectos de desarrollo turístico aprobados por el Instituto Costarricense de Turismo con anterioridad a la vigencia de esta ley no serán afectados por las disposiciones de la misma.

Ficha articulo

Transitorio V.- No se aplicarán las normas de esta ley a las propiedades cuyos títulos se encuentren en trámite actualmente, siempre y cuando se ajusten a la ley en que se funda la información correspondiente.

Casa Presidencial.-San José, a los dos días del mes de marzo de mil novecientos setenta y siete.

Ficha articulo

Transitorio VI.- Se exceptúan de las disposiciones de esta ley, los predios de la zona marítimo-terrestre, declarada zona urbana del distrito nueve del Cantón Central, provincia de Puntarenas, poseídos por personas, que los hubiesen adquirido legítimamente y que tengan plena posesión de ellos. Previo pago, de una suma alícuota de cinco mil colones por hectárea, a favor del Concejo administrativo municipal de Jacó o del cantón respectivo, cuando así sea ordenado por la ley.

(Así adicionado por el artículo 1º de la ley N° 6515 del 25 de setiembre de 1980)

Ficha articulo

Transitorio VII.- Las municipalidades con jurisdicción en la zona marítimo-terrestre cobrarán el canon que establece esta ley para los ocupantes de la misma.

El cobro se hará de acuerdo con el uso y con el avalúo actual de la Dirección General de la Tributación Directa. Esta autorización tendrá carácter provisional, hasta tanto no entre en vigencia el plan de desarrollo para la respectiva zona, y no produce derecho alguno para los ocupantes en lo que a concesión se refiere.

(Así adicionado por el artículo 20 de la ley N° 6890 del 4 de setiembre de 1983)

Ficha articulo

Transitorio VIII: Exonérese del pago de derecho de arrendamiento en la zona marítimo terrestre a la siguientes instituciones: Temporalidades de la Iglesia Católica, centros de salud y nutrición, Guardia Rural, salones comunales y las juntas de educación ya establecidas.

(Así adicionado por el artículo 142 de la ley N° 6975 del 30 de noviembre de 1984, "Ley de Presupuesto Extraordinario")

Ficha articulo

Fecha de generación: 22/2/2024 20:43:16

Ir al principio del documento