



8 de abril de 2025

AL-A-0382-2025

Licda. Lidieth Porras Córdoba  
Coordinadora Zona Marítimo Terrestre  
Concejo Municipal Distrito de Cóbano  
coordinadorzmt@municobano.go.cr

*Asunto: Consulta sobre el vencimiento, cesión y extinción de concesiones de la zona marítimo terrestre.*

Estimada señora

En atención a oficio ZMT-107-2025, del 21 de marzo de 2025, en donde realiza consultas sobre la solicitud de prórroga extemporánea, cesión parcial y cancelación y desinscripción registral de una parcela otorgadas en concesiones, procedemos a indicar lo siguiente:

**i. Solicitud de prórroga extemporánea.** Indica la consulta: **Sobre solicitud de prórroga de concesión presentada extemporánea. El artículo 50 de la Ley 6043 sobre Zona Marítimo Terrestre, al final del párrafo segundo indica “La solicitud de prórroga presentada extemporáneamente se tendrá como nueva solicitud de concesión” ante esta situación es que solicito su ayuda a fin de aclarar algunos aspectos que no se encuentran en la Ley sobre su tramitación, los cuales indico de manera general a continuación;**

De previo a referirnos a lo consultado, cabe recordar el carácter autónomo de las Municipalidades.

Sobre los alcances de esta autonomía, ha señalado el Tribunal Constitucional lo siguiente: ". Desde un punto de vista jurídico-doctrinario, esta autonomía debe ser entendida como la capacidad que tienen las Municipalidades de decidir libremente y bajo su propia responsabilidad, todo lo referente a la organización de determinada localidad (el cantón, en nuestro caso). Así, algún sector de la doctrina ha dicho que esa autonomía implica la libre elección de sus propias autoridades; la libre gestión en las materias de su competencia; la creación, recaudación e inversión de sus propios ingresos; y específicamente, se refiere a que abarca una autonomía política, normativa, tributaria y administrativa, definiéndolas, en términos muy generales, de la siguiente manera: autonomía política: como la que da origen al autogobierno, que conlleva la elección de sus autoridades a través de mecanismos de carácter democrático y representativo, tal y como lo señala nuestra Constitución Política en su artículo 169; autonomía normativa: en virtud de la cual las municipalidades tienen la



potestad de dictar su propio ordenamiento en las materias de su competencia, potestad que en nuestro país se refiere únicamente a la potestad reglamentaria que regula internamente la organización de la corporación y los servicios que presta (reglamentos autónomos de organización y de servicio); autonomía tributaria: conocida también como potestad impositiva, y se refiere a que la iniciativa para la creación, modificación, extinción o exención de los tributos municipales corresponde a estos entes, potestad sujeta a la aprobación señalada en el artículo 121, inciso 13 de la Constitución Política cuando así corresponda; y autonomía administrativa: como la potestad que implica no sólo la auto normación, sino también la autoadministración y, por lo tanto, la libertad frente al Estado para la adopción de las decisiones fundamentales del ente.” (Sala Constitucional, resolución número 1999-5445 de las catorce horas treinta minutos del catorce de julio de 1999)

**- ¿Cómo se procede con el expediente que tramitó la concesión durante los 20 años?**

Corresponderá a la Municipalidad, conforme a sus procedimientos, determinar si procede al cierre y archivo del expediente, y aperturar un nuevo expediente en donde se trámite la nueva concesión, dado que la solicitud de prórroga presentada de forma extemporánea se tiene como solicitud de nueva concesión.

Para efectos de aprobación de esa nueva concesión por parte del ICT, únicamente deberán enviarse los documentos en donde conste el cumplimiento de los requisitos para la aprobación de concesiones nuevas, por ejemplo, la solicitud de la concesión, la publicación del edicto, la inspección municipal, el avalúo, proyecto de resolución, acuerdo y contrato.

**- ¿Se debe aperturar un procedimiento administrativo para cancelar la concesión y proceder con la desinscripción registral?** Antes de responder a esta pregunta, es fundamental recordar, lo indicado por el artículo 52 de la ley sobre la zona marítimo terrestre, que indica que las concesiones se pueden **extinguir** por:

- 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.



Es relevante destacar que existe una distinción entre la cancelación y la extinción de las concesiones. En este caso, nos encontramos ante una extinción, ya que se ajusta al inciso a) del artículo 52 citado. En consecuencia, no es necesario iniciar un procedimiento administrativo para llevar a cabo la desinscripción de la concesión. Así que, la Municipalidad puede, de oficio y tras verificar la extinción, solicitar la desinscripción de la concesión ante el Registro Público.

- **¿Qué sucede si la concesionaria posee patentes?** El otorgamiento de una concesión es un acto jurídico independiente del otorgamiento de la patente, habrá que determinar si de conformidad con el Derecho Municipal y las condiciones del otorgamiento de la patente, ésta depende de la existencia o no de la concesión y proceder de conformidad.

- **¿Qué sucede con las construcciones que existen en la parcela?** En caso de la extinción de una concesión, las mejoras y construcciones existentes se incorporan al dominio del municipio. Es decir, el concesionario pierde sus derechos sobre las construcciones sin derecho a indemnización, salvo que la ley o el contrato de concesión establezcan lo contrario.

Es importante recalcar, que, en el caso de esta consulta, se presentó una prórroga de una concesión de forma extemporánea, y por lo que esa solicitud de prórroga se tiene como una solicitud de nueva concesión.

- **¿Se debe realizar desalojo?** En el caso que nos ocupa, deberá la Municipalidad, valorar si es necesario realizar el desalojo; dado que la solicitud de prórroga extemporánea, se tiene ahora como una solicitud de concesión nueva, en ese caso, nos encontraríamos con la situación de que es la misma persona la que solicita la misma parcela, bajo ese contexto, garantizar la continuidad de la concesión resulta relevante, ya que no se vulnera el carácter demanial del bien. Además, no se evidencia una intención de apropiación indebida, sino más bien la voluntad de la exconcesionaria de continuar con el derecho de explotación otorgado originalmente mediante la concesión.

**Asimismo, solicito su apoyo de respuesta a las mismas preguntas en el caso específico que sea la sociedad concesionaria que presentó prórroga extemporánea quien presenta solicitud de concesión sobre la misma parcela.**

**SEGUNDO: Sobre cesión parcial de concesión. En este caso solicito su apoyo sobre la tramitación de la cesión parcial de derechos concesionarios, para lo cual expongo lo siguiente:**

Tratándose de cesiones parciales, es necesario presentar:



1. Solicitud de cesión parcial.
2. Describir la parte del derecho de concesión cedido y el resto que se reserva el cedente (art. 45 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, arts. 59, 85 y 87 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, art. 88 del Código Notarial y art. 67 del Reglamento del Registro Público - Principio de Especialidad-).
3. Indicar número de plano catastrado correspondiente a lo cedido. El notario deberá dar fe de que la descripción de la concesión coincide en todo con el plano catastrado (arts. 18 y 30 de la Ley del Catastro Nacional)
4. Avalúo de la parte del derecho de concesión que se cede (art. 46, inc. i, del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre).
5. Pagar los tributos conforme al avalúo (ver inciso a.5 del punto referente a inscripciones)
6. En caso de ser personas jurídicas, Certificación de personería y de distribución de capital social.
7. Certificación de la inscripción de la concesión.
8. Acuerdo Municipal aprobando la cesión parcial.

- **¿El plano/croquis de la porción de terreno cedido debe presentarse a nombre del cedente o a nombre del cesionario?** El plano o croquis del terreno puede estar a nombre de cualquier persona, ya que este documento no define la titularidad de la concesión. Lo fundamental es que el plano o croquis describa con precisión el área y la ubicación de la concesión, y que cumpla con lo establecido en el Plan Regulador Costero vigente.

- **¿Se debe publicar edicto del terreno cedido?** No debe publicarse edicto del terreno cedido.

- **¿Se debe publicar edicto de terreno que se reserva el concesionario?** No debe publicarse edicto del terreno que se reserva el concesionario.

- **¿Se debe realizar adendum al contrato de concesión en virtud de la medicación realizada por la cesión parcial?** La normativa no indica que deba realizarse una adenda al contrato por la cesión parcial, por lo que no es necesaria. Sin embargo, como una buena práctica y para el nuevo concesionario conozca sus obligaciones, y efectos de orden sería recomendable confeccionar uno.



- **¿Se debe realizar nuevo contrato de concesión a la cesionaria?** La normativa no indica que deba realizarse una adenda al contrato por la cesión parcial, por lo que no es necesaria. Sin embargo, como una buena práctica y para el nuevo concesionario conozca sus obligaciones, y efectos de orden sería recomendable confeccionar uno.

### **TERCERO: En el caso de cancelación y desinscripción registral de una parcela.**

Antes de responder a las consultas, es importante aclarar que comúnmente se confunden los conceptos de *extinción* y *cancelación* de concesiones. Por ello, a continuación, se realiza la siguiente explicación:

La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, establece en su artículo 52, las razones por las que una concesión se puede **extinguir**, cito:

- 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.*

Nótese que el inciso e) del artículo 52, indica que, una de las causales de extinción de las concesiones es la cancelación.

En todos los casos contemplados en los incisos del artículo 52, una vez verificada la extinción, se podrá proceder con la desinscripción ante el Registro Nacional, cumpliendo para ello con los requisitos establecidos en la [Guía de Calificación Registral](#), emitida por dicha institución.

Para proceder con una cancelación, debe haberse llevado a cabo previamente un procedimiento administrativo para cancelar la concesión, conforme a lo establecido en el artículo 214 de la Ley General de la Administración Pública. Dicho procedimiento se sustentaría en las causales indicadas en el artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y debe realizarse en estricto apego al principio del debido proceso. El acto final emitido por la Municipalidad deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 128 y concordantes de la Ley General de la Administración Pública. Una vez concluido el procedimiento, se deberá remitir una copia del expediente de la cancelación al ICT y al IFAM, entidades que emitirán un criterio no vinculante respecto al procedimiento seguido. (Reglamento Ley sobre la zona marítimo terrestre, art 80)



Una vez aprobada la cancelación por parte del ICT, deberá la Secretaria del Concejo Municipal por medio de resolución considerada comunicar al Registro Nacional para dejar sin efecto la inscripción correspondiente.

Para efectos de lo anteriormente dicho, se indican las causales de cancelación de concesiones contenidas en el artículo 53 del Reglamento a la Ley sobre la zona marítimo terrestre:

1. Por falta de pago de los cánones respectivos;
2. Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;
3. Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorgó el arrendamiento o concesión;
4. Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; y
5. Por las demás causas que establece esta ley.

Según lo indicado arriba, la Sala constitucional ha señalado como elementos mínimos del Debido proceso los siguientes:

1. Un nombramiento del órgano director, por autoridad competente, en este caso sería el concejo Municipal.
2. Notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento.
3. Derecho de ser oído y oportunidad del interesado para presentar los argumentos y producir las pruebas que entienda pertinentes.
4. Oportunidad para la administrado de preparar su alegación lo que incluye necesariamente el acceso a la información y a los antecedentes administrativos vinculados con la cuestión que se trate.
5. Derecho de la administrado de hacerse representar y asesorar por abogados, técnicos y otras personas calificadas.
6. Motivos en que se funda la decisión de la administración.



7. Notificación adecuada de la decisión que dicta la administración

8. Derecho de interesado de recurrir la decisión dictada

- **¿Como se procede de manera correcta para que esta parcela sea otorgada nuevamente en concesión?** Una vez desinscrita la concesión, la parcela quedará inscrita a favor de la Municipalidad o Concejo Municipal y podrá disponerse como cualquier otra parcela; y la persona que quiera optar por su concesión, deberá presentar la solicitud de concesión nueva y cumplir con lo establecido por la ley para su otorgamiento.

- **¿Como se procede si hay construcciones en la parcela?** La Municipalidad o Concejo municipal en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de determinar si mantiene o derriba las construcciones legales existentes en la parcela.

En caso que las construcciones fueren las señaladas en el artículo 12 de la Ley sobre la zona marítimo terrestre, es decir que se hayan realizado sin la debida autorización legal, deberá aplicarse lo indicado en el artículo 13 del mismo cuerpo legal que indica: que 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.

Queda de esta forma evacuada su consulta;

Cordialmente,

Msc. Rosibel Ureña Cubillo  
Coordinadora de Unidad  
Gestión Jurídico-Administrativa

Licda. Mónikha Cedeño Castro  
Asesoría Legal

ICT | **Firmado**  
**Digitalmente**  
**Valide las firmas digitales**

RUC/mcc/AL-2025  
NI 426  
c.c. Archivo