



10 de mayo de 2024

AL-A-0574-2024

Señor
Ángel Jiménez
Asistente Legal, Land & Business Attorneys
Email: ajimenez@lbalegal.com

Asunto: Fraccionamiento de la Garantía de cumplimiento en las concesiones sobre la zona marítimo terrestre.

Damos respuesta a consulta realizada vía correo electrónico, sobre la posibilidad de fraccionar la Garantía de cumplimiento de acuerdo a cada etapa del proceso, en las concesiones sobre la zona marítimo terrestre, el cual se encuentra inmerso en los artículos 33 de la Ley sobre la zona marítimo terrestre y el artículo 56 de su Reglamento. Lo anterior en relación con lo indicado en el acuerdo tomado por la Junta Directiva de este Instituto, numero SJD 318-2009, el cual fue publicado en La Gaceta N° 126-2009

En específico se consulta lo que sigue:

“... me gustaría confirmar si es posible fraccionar dicha garantía para cada etapa del proceso, es decir, otorgar un garantía correspondiente y equivalente a cada etapa...”

Previo a dar respuesta a las interrogantes planteadas, hacemos una breve reseña sobre temas relacionados con las competencias y conceptos básicos relacionados con la zona marítimo terrestre, con la finalidad de tener claro el panorama.

Tómese nota que todos artículos citados en el siguiente criterio corresponden a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre - Ley N° 6043, y su reglamento a menos que se indique otra norma.

Sobre el proyecto o perfil y garantía de ejecución. Los artículos 33 de la Ley sobre la zona marítimo terrestre y 56 de su Reglamento, señalan que todo interesado en desarrollar una explotación turística deberá rendir garantía de ejecución del proyecto que pretenden desarrollar en una concesión otorgada sobre la zona marítimo terrestre.

Garantía que tendrá en su custodia la Municipalidad, y que podrá ejecutar en caso de un eventual incumplimiento por parte del concesionario, en caso de no desarrollar el proyecto de explotación turística al cual se comprometió en el contrato de concesión.



Recordemos que el Estado, al otorgar concesiones sobre la zona marítimo terrestre, da la oportunidad a particulares para utilizar espacios y que estos puedan ser explotados y aprovechados, en procura de un desarrollo económico, social y ambiental de la localidad.

Si al darse en concesión una parcela a un particular, esta no se desarrolla de acuerdo a lo convenido en el contrato de concesión, estaría afectándose el desarrollo de la localidad, y de la misma manera representaría para la Municipalidad, un eventual menoscabo de su hacienda pública; situación que eventualmente puede compensar con la ejecución de la garantía otorgada, es decir esta caución actúa como medida coercitiva frente al concesionario para obligarlo a cumplir lo estipulado.

Los artículos mencionados describen condiciones específicas sobre dicha garantía, por ejemplo, debe rendirse a favor de la municipalidad respectiva, con la aprobación previa del ICT en cuanto al monto y al tipo de garantía; en ese sentido, señala la norma que el monto de la garantía se fijará entre el 1% y el 5%, del valor del proyecto, y que debe rendirse mediante cualquier forma de caución satisfactoria.

Sin embargo, dicha normativa, es omisa al indicar si dicha garantía puede ser fraccionada, ni tampoco si puede rendirse según el valor de cada etapa.

En tema de Garantías, sobre un eventual o posible fraccionamiento, la Procuraduría General de la República se pronunció en dictamen C-28-1994 de fecha 18 de febrero de 1994, indicando lo siguiente:

“Se trata de una garantía propia de los contratos administrativos, que la Administración puede ejecutar en evento de incumplimiento, sin demérito de reclamar mayores responsabilidades si los daños y perjuicios irrogados lo justifican. La caución actúa como medida compulsoria frente al concesionario para obligarlo a cumplir lo estipulado.- (...)

*Nótese que la Ley 6043, artículo 33, alude a la rendición de **garantía de ejecución del proyecto global**, y asimismo su Reglamento (artículo 56), con empleo de expresiones varias: “...deberán rendir la ejecución del proyecto”; “El monto se fijará entre el 1% y el 5% del valor del proyecto”; “...la garantía deberá rendirse en un plazo que exceda en un tercio al fijado por el interesado para la ejecución del proyecto”; “Una vez terminado el proyecto, la garantía será devuelta”.*

Lo que recién acaba de decirse nos lleva a advertir que la garantía de ejecución se devuelve hasta que la Administración tenga por ejecutado el contrato, a cabalidad y definitivamente, sin ser permisibles las devoluciones parciales.



La teoría es válida para otros contratos administrativos, como se observa de la Ley de la Administración Financiera de la República, cuando tras resaltar que la caución de cumplimiento garantiza la totalidad del contrato, prohíbe las devoluciones parciales (artículos 57 y 63 inciso b, en concordancia con el 15 de la Ley General de Concesiones de Obra Pública N° 7329 de 9 de febrero de 1993. Gaceta N° 51 de 15 de marzo de 1993).” (La negrita no es del original)

Según lo anteriormente expuesto, la normativa al referirse a “la Garantía de Cumplimiento” se refiere siempre a un todo, es decir a la totalidad de un monto que existe para garantizar a la Municipalidad que la parcela que ha dado en concesión, será explotada de la forma convenida y así, contribuir con el desarrollo del cantón, de acuerdo a los planes de desarrollo económicos, turísticos tanto locales como nacionales.

CONCLUSIONES. De conformidad con las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores, se concluye lo siguiente.

La Garantía de ejecución del proyecto, corresponde a un todo indiviso, pues representa el aval que va a tener la Municipalidad en caso de un eventual incumplimiento por parte del concesionario en la ejecución de la obra y proyecto al que se comprometió en el contrato, y que eventualmente vendría a compensar el no desarrollo de una parcela que podría estar siendo aprovechado por otro administrado. En virtud de lo anterior, se reitera que la norma, no permite expresamente la posibilidad de rendir garantía de ejecución por etapas.

Cordialmente,

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

Licda. Mónica Cedeño Castro
Asesoría Legal

NI-0465
c/archivo