



8 de septiembre de 2025
AL-A-0960-2025

Señora
Yajaira Valverde Acuña
Departamento Zona Marítimo Terrestre
Municipalidad de Garabito

Estimada señora:

En atención a la ampliación de la consulta realizada a esta Asesoría Legal, nos permitimos indicar lo siguiente:

Como indicamos en oficio AL-A-0918-2025, a Ley 9577 Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales, suspendió el desalojo de personas y la demolición de obras ubicadas en estas zonas especiales. Dicho plazo fue prorrogado por 36 meses más, por Ley 10489, del 13 de mayo de 2024.

De acuerdo con los artículos 4 y 5 de esta Ley, en ningún caso se constituyen derechos a favor de los ocupantes, señalando además que el Estado no debe permitir que se den nuevas ocupaciones.

La posibilidad de cobro de canon por uso de suelo a título precario, fue establecida por la Ley 9242 Regularización de las Construcciones en Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre publicada en Gaceta N° 109, del 9 de junio de 2014, cuyo artículo 4 fue recientemente reformado por Ley 10735 del 1° de julio de 2025, en el que se amplía plazo para regular las construcciones existentes previa a la entrada de esta Ley, para la zona marítimo terrestre que aún no cuenta con plan regulador.

La modificación del artículo 4 de la Ley 9242 señala:

“Artículo 4-Las municipalidades con jurisdicción en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, que no cuenten con plan regulador costero vigente, despondrán de ocho años para concretar la aprobación del plan.



Durante dicho plazo las municipalidades podrán conservar las construcciones existentes, en tanto la autoridad administrativa o judicial competente no acredite la comisión de daño ambiental, peligro o amenaza de daño al medio ambiente.

Asimismo, dichas construcciones podrán ser utilizadas a título precario, siempre medie el pago de un canon por uso de suelo a título precario, fijado por la municipalidad de la respectiva jurisdicción. El pago por uso de suelo en precario no generará derecho alguno.

A partir de la entrada en vigencia del plan regulador costero de la respectiva jurisdicción, las construcciones que se conserven dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre deberán ajustarse a dicha planificación. Para ello, deberá atenderse el procedimiento dispuesto en el artículo 3 de esta ley.”

Considerando lo expuesto anteriormente, procedemos a dar respuesta a su consulta:

¿Si no es posible desalojar ni llevar a cabo demoliciones; así como tampoco otorgar uso de suelo en precario a nuevas ocupaciones, cual sería la figura legal para que la municipalidad pueda cobrar por la permanencia en zona marítimo terrestre a ocupantes que refiere dicha ley?

La posibilidad de cobrar canon por uso de suelo a título precario fue establecida por la Ley 9242, pero aplica únicamente para las construcciones existentes al momento de entrada en vigencia de esta ley, que se ubiquen en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, y que no cuente con plan regulador.

Corresponde a la Municipalidad identificar los casos que cumplan con estas características, y en los casos que proceda, otorgar el uso de suelo en precario, y establecer el monto de canon a cobrar.

Debe tenerse presente que ni la Ley 9577, ni la 9242 facultan a las municipalidades para autorizar nuevas construcciones, ni confieren derechos a los ocupantes de esta franja del Estado.



INSTITUTO
COSTARRICENSE
DE TURISMO

GOBIERNO
DE COSTA RICA



Cordialmente,

José Francisco Coto Meza, Msc
Asesor Legal

Rosibel Ureña Cubillo
Coordinadora
Gestión Jurídica Administrativa

Marlene Marengo Vargas
Asesoría Legal

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

NI-1256
JFC/RUC/MMV/mmv Documentos 2025