

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**“REFORMA AL ARTÍCULO 1 DE LA LEY N.º 9577, PROTECCIÓN A LOS
OCUPANTES DE ZONAS CLASIFICADAS COMO ESPECIALES, DE 27 DE
JUNIO DE 2018, Y SUS REFORMAS”**

**CAROLINA DELGADO RAMÍREZ
DIPUTADA**

**DANIEL VARGAS QUIRÓS
DIPUTADO**

EXPEDIENTE N.º 25.548

ABRIL 2026

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
PROYECTO DE LEY

**“REFORMA AL ARTÍCULO 1 DE LA LEY N.º 9577, PROTECCIÓN A LOS
OCUPANTES DE ZONAS CLASIFICADAS COMO ESPECIALES, DE 27 DE
JUNIO DE 2018, Y SUS REFORMAS”**

Expediente N.º25.548

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Costa Rica arrastra, desde hace décadas, una deuda estructural con miles de familias que habitan en territorios sometidos a regímenes especiales de protección, tales como la zona marítimo terrestre, la zona fronteriza y el patrimonio natural del Estado. La situación de las personas que habitan en territorios sujetos a regímenes especiales de protección, como la zona marítimo terrestre, la zona fronteriza y el patrimonio natural del Estado, constituye uno de los problemas estructurales no resueltos del ordenamiento territorial costarricense. Se trata de una realidad consolidada a lo largo de décadas, en la cual miles de familias han desarrollado su vida en condiciones de incertidumbre jurídica, pero con arraigo social, económico y comunitario plenamente configurado.

Este fenómeno no responde a una sola causa, sino a la convergencia de múltiples factores, como la ausencia histórica de procesos efectivos de planificación territorial, la limitada capacidad institucional para implementar instrumentos de ordenamiento, y la falta de alternativas reales de regularización o reasentamiento para las poblaciones involucradas. Por lo que, como resultado se ha configurado una tensión persistente entre la naturaleza demanial de estos territorios y las condiciones materiales de quienes los habitan.

Frente a esta realidad, el legislador ha recurrido, de manera reiterada, a la adopción de medidas temporales orientadas a suspender la ejecución de desalojos, demoliciones y otras actuaciones administrativas. Estas medidas no han sido producto de decisiones aisladas, sino de un reconocimiento sostenido de que la aplicación inmediata del ordenamiento jurídico, sin medidas de transición, puede generar consecuencias sociales desproporcionadas.

No obstante, la reiteración de estos regímenes de suspensión también evidencia una situación que debe ser reconocida con claridad, siendo que el Estado costarricense aún no ha logrado implementar una solución integral, definitiva y operativa para esta problemática. Los avances en materia de planificación y ordenamiento territorial han sido desiguales, y en muchos casos insuficientes frente a la magnitud del desafío.

La formulación e implementación de planes reguladores, así como otros instrumentos de planificación territorial, continúa enfrentando importantes limitaciones técnicas, administrativas y de coordinación interinstitucional. En estos procesos intervienen múltiples actores, entre ellos, las municipalidades, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y otras entidades competentes, lo que incrementa su complejidad y prolonga los plazos requeridos para su consolidación efectiva.

En ese contexto, el vencimiento de los plazos de suspensión actualmente vigentes no constituye un simple evento normativo, sino un punto de inflexión con potenciales consecuencias sociales de gran escala. La eventual reactivación de procesos de desalojo, demolición de obras y suspensión de actividades productivas podría afectar de manera directa a miles de personas, comprometiendo no solo su acceso a vivienda, sino también sus medios de subsistencia y su estabilidad familiar.

Desde la perspectiva constitucional, el Estado está llamado a procurar el bienestar de todos los habitantes y a garantizar condiciones que permitan el desarrollo digno

de las personas. A la vez, tiene el deber de proteger el ambiente y resguardar los bienes de dominio público. Estas obligaciones no son excluyentes, pero sí exigen un ejercicio de ponderación que permita armonizar intereses legítimos en tensión.

La presente iniciativa se apegá precisamente a esa lógica de equilibrio. No pretende desconocer la naturaleza jurídica de los bienes involucrados ni legitimar situaciones de ocupación irregular. Tampoco implica una renuncia a las potestades de control y tutela ambiental que corresponden al Estado. Por el contrario, mantiene incólumes las excepciones que permiten la ejecución de medidas cuando exista daño ambiental, peligro o amenaza de daño, garantizando así la vigencia de los principios de prevención y precaución.

De igual forma, la propuesta no suspende el curso de los procesos judiciales o administrativos en trámite, ni limita la posibilidad de su interposición. Su alcance se circunscribe, como en la legislación vigente, a la suspensión de la ejecución de determinadas medidas en situaciones específicas, preservando el marco institucional y las competencias de las autoridades correspondientes.

El propósito de la reforma es evitar una ruptura abrupta del régimen de protección actualmente existente, en un contexto donde las condiciones estructurales que justificaron su adopción persisten. La ampliación del plazo de suspensión responde a la necesidad de otorgar un margen razonable para que el Estado continúe avanzando en la construcción de soluciones de fondo, sin generar impactos sociales de difícil o imposible reversión.

En este sentido, el plazo propuesto, que contempla una extensión inicial y una prórroga adicional en los mismos términos, no debe interpretarse como una medida arbitraria, sino como una respuesta proporcional a la complejidad de los procesos de ordenamiento territorial y a las limitaciones reales de la gestión pública en esta materia. Se trata de un plazo que reconoce la dimensión del problema, pero que a la vez reafirma el carácter temporal y excepcional de la medida.

Es importante enfatizar que la moratoria que se amplía no genera derechos de propiedad ni consolida situaciones jurídicas a favor de los ocupantes a título precario. Tampoco implica la desafectación de bienes de dominio público ni una alteración de su régimen jurídico. Asimismo, se mantiene la obligación del Estado de prevenir nuevas ocupaciones irregulares, así como de adoptar las medidas necesarias para atender de manera integral la problemática existente.

En consecuencia, la ampliación del plazo debe entenderse también como un llamado a la acción institucional. No se trata únicamente de extender un régimen de protección, sino de reconocer la urgencia de avanzar, de manera decidida, en la formulación e implementación de políticas públicas que permitan resolver esta situación de forma definitiva.

La Asamblea Legislativa, en ejercicio de su función, está llamada a adoptar decisiones que consideren no solo la dimensión jurídica de los problemas, sino también sus implicaciones sociales y humanas. En este caso, ello implica evitar que la ausencia de soluciones estructurales se traduzca en medidas que agraven las condiciones de vulnerabilidad de amplios sectores de la población.

Por las razones expuestas, se somete a consideración de las señoras diputadas y los señores diputados el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

**“REFORMA AL ARTÍCULO 1 DE LA LEY N.º 9577, PROTECCIÓN A LOS
OCUPANTES DE ZONAS CLASIFICADAS COMO ESPECIALES, DE 27 DE
JUNIO DE 2018, Y SUS REFORMAS”**

ARTÍCULO ÚNICO- Se reforma el artículo 1 de la Ley N.º 9577, Protección a los Ocupantes de Zonas Clasificadas como Especiales del 27 de junio de 2018 y sus reformas, para que se lea de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 1- Por el plazo de treinta y seis meses se suspenderá el desalojo de personas, la demolición de obras, la suspensión de actividades comerciales, agropecuarias y cualquier otra actividad lícita y proyectos existentes en la zona marítima terrestre, zona fronteriza y patrimonio natural del Estado, salvo aquellas que sean ordenadas mediante resolución judicial o administrativa en firme, fundamentándose en la comisión de daño ambiental o cuando exista peligro o amenaza de daño al medio ambiente.

A partir del vencimiento del plazo establecido, la suspensión se prorrogará por un período adicional de cuarenta y ocho meses, en los mismos términos, condiciones y excepciones establecidas en el párrafo anterior.”

Rige a partir de su publicación.

Carolina Delgado Ramírez
Diputada

Daniel Vargas Quirós
Diputado