



12 de enero de 2026  
AL-DEST-IJU-002-2026

Señores (as)  
Comisión Permanente Especial de  
Turismo, Área V  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**

**ASUNTO: EXPEDIENTE N° 25.030**

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente **N° 25.030**, Proyecto de ley: **ADICIÓN DE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 30 DE LA LEY N° 6043 “LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE” DE 2 DE MARZO DE 1977 Y SUS REFORMAS. LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA TRANSPARENCIA DE LAS CONCESIONES EN ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.**

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez  
**Gerente Departamental**

\*/Isch 12-1-2026



**DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS**

**AL-DEST-IJU-002-2026**

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE TURISMO**

**INFORME DE PROYECTO DE LEY**

**ADICIÓN DE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 30 DE LA LEY  
N°6043 “LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE”  
DE 2 DE MARZO DE 1977 Y SUS REFORMAS  
LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA TRANSPARENCIA  
DE LAS CONCESIONES EN ZONA  
MARÍTIMO TERRESTRE**

**EXPEDIENTE N° 25.030**

**INFORME JURÍDICO**

**AUTORIZADO POR:**



**FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ  
GERENTE DEPARTAMENTAL**

**12 DE ENERO DE 2026**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>I. RESUMEN DEL PROYECTO</b>	<b>4</b>
<b>II. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE</b>	<b>5</b>
<b>III. ANÁLISIS DEL ARTICULADO</b>	<b>5</b>
<b>IV. VINCULACIÓN CON TEMAS DE GÉNERO</b>	<b>13</b>
<b>V. CONSIDERACIONES FINALES</b>	<b>13</b>
<b>VI. TÉCNICA LEGISLATIVA</b>	<b>14</b>
<b>VII. PROCEDIMIENTO</b>	<b>14</b>
7.1 Votación	14
7.2 Delegación	14
7.3 Consultas	14
<b>VIII. FUENTES</b>	<b>15</b>



**AL-DEST-IJU-002-2026**  
**INFORME JURÍDICO<sup>1</sup>**

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE TURISMO**

**ADICIÓN DE UN PÁRRAFO FINAL AL ARTÍCULO 30 DE LA LEY  
Nº6043 “LEY SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE”  
DE 2 DE MARZO DE 1977 Y SUS REFORMAS  
LEY PARA LA PROMOCIÓN DE LA TRANSPARENCIA  
DE LAS CONCESIONES EN ZONA  
MARÍTIMO TERRESTRE**

**Expediente Nº 25.030**

**I. RESUMEN DEL PROYECTO**

El proyecto de ley tiene como objetivo adicionar un párrafo final al artículo 30 de la Ley Nº6043, “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre”, del 2 de marzo de 1977, con el fin de fortalecer la transparencia en la información de las concesiones en la zona marítimo terrestre, estableciendo que la información sobre los contratos de concesión otorgados en esta zona deba ser accesible de forma fácil, sencilla y transparentes para todas las personas usuarias.

La exposición de motivos indica que la propuesta se sustenta en el resguardo del principio de publicidad que debe prevalecer en el sistema público costarricense, y por

---

<sup>1</sup>Elaborado por **Alexandra Quirós Arias**, Asesora Parlamentaria. Revisado y supervisado por **Cristina Ramírez Chavarría**, Jefa del Área Jurídica. Revisión y autorización final por **Fernando Campos Martínez**, Gerente del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



ello, lo que se plantea es establecer un mecanismo de publicidad y transparencia para tener acceso a la información sobre las concesiones otorgadas dentro de la zona marítimo terrestre.

El proponente refiere que el interés público que subyace en toda concesión administrativa, justifica plenamente que las personas administradas tengan el derecho de conocer en qué condiciones han sido otorgadas tales concesiones, quiénes son los beneficiarios, qué obligaciones deben cumplir y cuál es el uso previsto del bien público concesionado.

Señala que actualmente, el artículo 30 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre prescribe que el Instituto Costarricense de Turismo, llevará un Registro General de Concesiones, el cual debe inscribirse en el Registro Nacional, sin embargo, en la práctica, el acceso a esta información resulta complejo, ya que no existe un sistema centralizado que permita consultar de forma unificada y transparente todas las concesiones otorgadas en la zona restringida a nivel nacional.

**Expone que la creación de un mecanismo de publicidad registral de las concesiones otorgadas en la zona marítimo terrestre es una herramienta para garantizar el acceso efectivo a la información pública, facilitar el control social sobre los actos administrativos y asegurar el cumplimiento de los fines que justifican la utilización de bienes demaniales.**

Por ello considera, que garantizar el acceso público a la información sobre las concesiones en la zona restringida de la zona marítimo terrestre, no solo fortalecería el principio de transparencia, sino que también permitiría el ejercicio efectivo de la participación ciudadana, la exigencia de rendición de cuentas, el control social sobre la administración pública y la defensa del interés colectivo, mediante el acceso fácil y gratuito a un listado público de todas las concesiones otorgadas en la zona marítimo terrestre, en la ya existente plataforma del Registro Nacional.

## **II. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE**

La Agenda 2020-2030 para el Desarrollo Sostenible, aprobada en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados miembros de las Naciones Unidas que la suscribieron, entre ellos Costa Rica, esta Agenda es la guía de referencia para el trabajo de la comunidad internacional hasta el año 2030. Conforme con lo anterior:

*“El proyecto de ley presenta una vinculación tangencial con la Agenda 2030, asimismo su impacto es positivo presente en los ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles” y ODS 16 “Paz, justicia e instituciones sólidas”.*



*Respecto al ODS 11, este proyecto contribuye a un desarrollo urbano y costero más ordenado y sostenible, al garantizar que la ciudadanía tenga acceso a información clara y actualizada sobre las concesiones otorgadas en la zona marítimo terrestre. Esto favorece una mejor planificación, control y participación ciudadana en el uso del espacio costero.*

*Respecto al ODS 16, la iniciativa impulsa la transparencia institucional, el acceso a la información pública y la rendición de cuentas, principios fundamentales para construir instituciones más sólidas, prevenir la corrupción y fortalecer la participación ciudadana en la gestión del territorio.*

*La viabilidad del proyecto dependerá del respectivo informe jurídico.”<sup>2</sup>*

### III. ANÁLISIS DEL ARTICULADO

La propuesta de ley se integra de un **Artículo Único** y dos normas transitorias, sobre las cuales se realiza las siguientes consideraciones de fondo:

#### ARTÍCULO ÚNICO

Propone adicionar un párrafo final al artículo 30 de la ley N° 6043 “Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre” de 2 de marzo de 1977.

Para apreciar de mejor forma la modificación planteada se presenta el siguiente cuadro comparativo entre la norma vigente y la propuesta de reforma:

Ley N°6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 02 de marzo de 1977	Propuesta de Reforma Proyecto de Ley N° 25.030
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>El Registro indicado pasará a formar parte del Registro Nacional, mediante decreto ejecutivo, aplicándose al efecto lo dispuesto en el párrafo segundo del transitorio</p>	<p>Artículo 30.- (...)</p>

<sup>2</sup>Análisis de Vinculación con ODS, elaborado por **Giovanni Rodríguez Rodríguez**, asesor parlamentario, supervisado por **Tonatiuh Solano Herrera**, jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



I de la Ley del Registro Nacional, N° 5695 de 28 de mayo de 1975.

**Toda la información registral sobre las concesiones otorgadas en zona marítimo terrestre deberá ser accesible para la consulta de cualquier persona interesada por medio de un listado actualizado de forma pública, gratuita y transparente en la plataforma digital del Registro Nacional."**

Como se aprecia, el objetivo de la reforma consiste en adicionar un último párrafo al **artículo 30** de la Ley N°6043, para que toda la información registral sobre las concesiones otorgadas en la Zona Marítimo Terrestre sea de acceso público para cualquier persona, a través de la plataforma del Registro Nacional.

De conformidad con el **inciso a) del artículo 2** de la Ley N°5695, Ley de Creación del Registro Nacional, del 28 de mayo de 1975, el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, forma parte del Registro Inmobiliario del Registro Nacional:

***"Artículo 2.-Forman el Registro Nacional, además de las dependencias que se adscriban por otras leyes, las siguientes:***

***El Registro Inmobiliario que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo, registro de marinas turísticas y catastro nacional. (...)"*** (El destacado no es del original).

Por su parte, la Ley N° 3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967, establece en su artículo 1<sup>o3</sup> ***que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, mediante la publicidad de estos bienes o derechos.*** Asimismo, en el artículo 32 de dicha ley se regula lo siguiente:

***"ARTÍCULO 32.- El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos."*** (El destacado no es del original).

<sup>3</sup> ARTICULO 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.



Ahora bien, tal como lo refiere la propia exposición de motivos la inscripción registral es uno de los pilares sobre los cuales se fundamenta el principio de publicidad, el cual a su vez garantiza la seguridad jurídica registral de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros.

En torno a la publicidad registral, la Sala Primera la Corte Suprema de Justicia, ha externado lo siguiente:

*“El principio de publicidad registral hace referencia a que los ciudadanos no pueden ignorar los actos inscritos en el Registro Nacional, precisamente porque constan en un asiento público, cuyo fin es darles certeza y publicidad. (...) **Es bien sabido que el Registro Público desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles, créditos y negociaciones inscribibles, e incluso acuerdos relacionados con los sujetos actuantes en la actividad registral. Es éste, sin duda alguna, un pilar fundamental para el desarrollo económico del país, en cuanto informa y asegura la propiedad, posesión, garantía y crédito de los bienes en general, consignando con claridad los derechos y deberes de los diferentes partícipes de la actividad jurídico- económica del país. En este sentido, la publicidad opera no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto, sino además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado o inscrito en dicha dependencia.**”<sup>4</sup> (El destacado no es del original).*

En cuanto a la inscripción registral de las concesiones otorgadas en la zona restringida en Zona Marítimo Terrestre, el Decreto Ejecutivo N°44647, Reglamento general del Registro Inmobiliario, del 28 de agosto del 2024, establece en el *Capítulo Cuarto del Título tercero: Documentos inscribibles en el Departamento Inmobiliario Registral*, a partir

---

<sup>4</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 00264 – 2008, de las ocho horas veinte minutos del once de abril de dos mil ocho.



del artículo 209<sup>5</sup> y siguientes, todos los requisitos necesarios para el trámite de inscripción, las cuales deben hacerse mediante protocolización notarial.

Ahora bien, propiamente sobre la iniciativa bajo estudio es importante hacer notar que el texto vigente del artículo 30 objeto de la presente reforma, presenta una inconsistencia en su redacción que tiende a generar confusión, *ya que en el primer párrafo de dicha norma* haciendo referencia al Instituto Costarricense de Turismo se indica expresamente que ***"El Instituto llevará el Registro General de concesiones de la zona marítimo terrestre..."***, *no obstante en el tercer párrafo de la misma norma de manera clara señala que* ***"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, N°5695 de 28 de mayo de 1975."***

Lo anterior persiste, pese a que desde el año 1975 ya la Ley N°5695, Ley de Creación del Registro Nacional, establecía en su artículo 2 que las concesiones de la zona marítimo-terrestre formaban parte del Registro Inmobiliario, tal como se indicó anteriormente.

En todo caso, el mandato del referido párrafo tercero del artículo 30, se hizo efectivo mediante el Decreto Ejecutivo N° 21756, ***Pasa Registro Concesiones Zona Marítimo-Terrestre al Registro Nacional, del 24 de noviembre de 1992***, que entre otros modificó los artículos 82, 83 y 86 del *Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre*<sup>6</sup>, que expresamente señalan lo siguiente:

*"Del Registro General de Concesiones*

*Artículo 82.- Establécese el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre como dependencia del Registro Nacional."*

---

<sup>5</sup> Artículo 209.- Inscripción de concesiones en zona marítimo terrestre reguladas en la Ley 6043. La inmatriculación de una concesión en zona marítimo terrestre constituida al amparo de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043, deberá hacerse por medio de protocolización notarial, que debe cumplir con las siguientes especificaciones: a) Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al alcalde o intendente para firmar el contrato. El acuerdo municipal debe contener el número de sesión, artículo e inciso del acuerdo, y la fecha de celebración. b) Transcripción literal del contrato de concesión firmado por el alcalde o intendente y la persona concesionaria. El contrato debe contener los siguientes datos: 1. Las calidades completas del alcalde o intendente, período del nombramiento, publicación en el diario oficial La Gaceta del nombramiento, la fecha de presentación de solicitud de la concesión, si existieron o no oposiciones en el procedimiento. 2. Las calidades completas de la persona concesionaria y el domicilio. Cuando el concesionario es una persona jurídica se deberán indicar las calidades completas del representante, así como el poder que ostenta con vista en el registro respectivo, y el número de cedula jurídica que le corresponde. 3. La fecha en que se otorgó la declaratoria y aprobó el plan regular por parte del Instituto Costarricense de Turismo, cuando haya sido declarada zona de aptitud turística. 4. La fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, por parte del INVU y la municipalidad. 5. La descripción completa de la concesión, mencionando naturaleza, medida, situación, linderos y plano catastrado. 6. El uso para el cual fue aprobada la concesión. 7. El plazo de la concesión. 8. El canon fijado para la concesión. 9. La fecha y el monto del avalúo de los terrenos concesionables. c) Cuando la concesión sea de aptitud turística, se debe transcribir literalmente la resolución de aprobación del Instituto Costarricense de Turismo. La fecha de esta resolución definirá el plazo de inicio de la concesión.

<sup>6</sup> Decreto Ejecutivo N°7841, Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 16 de diciembre de 1977.



***"Artículo 83.- En el Registro General de Concesiones se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas o cesiones de los respectivos contratos, los gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones, aplicando para este efecto las disposiciones siguientes y los procedimientos establecidos en el Código Civil, Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N°9885-J de 16 de abril de 1979 y sus reformas, Ley N°6145 de 18 de noviembre de 1977 (Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) y sus reformas y demás leyes conexas."***

***"Artículo 86.- La Dirección del Registro Público regulará el sistema por el cual se organizará y adecuará a su normativa interna, los trámites de recepción, calificación, inscripción y funcionamiento de este Registro." (El destacado no es del original).***

De tal forma que, a pesar de que el primer párrafo del **artículo 30 bajo análisis** establece como una función propia del ICT llevar el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, el tercer párrafo de la misma norma trasladó dicha dependencia a la estructura organizativa del Registro Nacional.

Por tal motivo, esta asesoría **sugiere que mediante este mismo proyecto se ajuste a la realidad jurídica y actualice la redacción del primer y tercer párrafo del artículo 30 de la Ley N°6043, de manera que se comprenda que el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, no recae ni pertenece a la estructura del Instituto Costarricense de Turismo (ICT).**

Incluso el propio ICT, con ocasión del criterio brindado a esta propuesta de ley manifiesta esta circunstancia, haciendo hincapié en que:

***"(...) es importante aclarar que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 42 de la ley 6043 la aprobación de una concesión requerirá de la intervención del ICT únicamente si el terreno se ubica en un área declarada de aptitud turística.***

***(...) nótese que el ICT únicamente cuenta con la copia de los documentos que son remitidos por las municipalidades para la aprobación de concesiones de terrenos ubicados en la zona marítimo terrestre declarada de aptitud turística, artículos 27 y 42 de la ley 6043 y además el decreto número 21756-MP-J-TUR establece, como se indicó, que dichos expedientes los custodia el Registro Nacional de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre.***

***El ICT no cuenta con los expedientes de concesiones otorgadas en sectores declarados de aptitud no turística, éstas, una vez concedidas por la municipalidad correspondiente pasan directamente al Registro Nacional de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre [artículo 84 del decreto 21756-MP-J-TUR], por tanto, el ICT no posee el listado completo de las concesiones que otorgan las corporaciones municipales y son éstas las que poseen la información actualizada y completa de éstas."<sup>7</sup> (El destacado no es del original).***

<sup>7</sup> Instituto Costarricense de Turismo, Oficio DM-383-2025 del 29 de agosto del 2025, remitido al Área de Comisiones Legislativas V.



Establecido lo anterior, lo planteado en el párrafo que se pretende adicionar al artículo 30 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre de cita, **vendría a ratificar la función y obligación que tiene y realiza el Registro Nacional** como órgano encargado de garantizar la publicidad de la inscripción registral de bienes y derechos de naturaleza inscribible, como es el caso de las concesiones sobre bienes inmuebles pertenecientes a la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre.

La inscripción y adecuada publicidad de la información respecto a estas concesiones además de garantizar la seguridad registral frente a terceros, permite que cualquier persona pueda acceder y conocer de manera transparente el uso y aprovechamiento que se da sobre bienes que forman parte del demanio público, fortaleciendo así la transparencia respecto al uso y la gestión que se hace de la Zona Marítimo Terrestre.

Ahora bien, es importante resaltar que de conformidad con el Oficio N° DGL-1262-2025, remitido por la Dirección General del Registro Nacional en respuesta a la solicitud de información enviada por el Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos<sup>8</sup>, de fecha 18 de diciembre de 2025, **el Registro Nacional indica que la información del Registro General de Concesiones es de acceso público mediante el Sistema de Información Registral (SIRE):**

*"El Decreto Ejecutivo N° 21756 del 24 de noviembre de 1992 trasladó el Registro Concesiones Zona Marítimo-Terrestre (ZMT) al Registro Nacional, desde la entrada en vigor de dicho Decreto, **las inscripciones practicadas relacionadas con concesiones en la zona marítimo terrestre han pasado a formar parte de la publicidad registral inmobiliaria, diferenciándose de la propiedad inmueble común y condominal, con la adición de la letra "z" en el número de matrícula generado al momento de la inscripción originaria.***

*El proceso de registración ha evolucionado de acuerdo con los medios y sistemas de registración utilizados en el Registro Inmobiliario a lo largo de los años. **En la actualidad el conjunto de información histórica y actualizada relativa a concesiones se encuentra en el Sistema de Información Registral (SIRE), en el cual existe un módulo específico para la registración de concesiones y los demás actos relacionados con estas, los que, se generan y modifican mediante el procesamiento electrónico de datos. Cabe agregar que, en dicha base de datos consta el contenido del estado jurídico registral de la respectiva concesión y cualquier otra inscripción que se lleve a cabo en esta, siguiendo un elemento de unidad en el que se cumple con el principio de especialidad registral.***

*Efectivamente, **el Registro Inmobiliario cuenta con el Sistema de Información Registral por sus siglas "SIRE", este sistema permite publicitar la información jurídica y literal de todas las fincas que existen dentro del territorio nacional, incluyendo las concesiones.***

<sup>8</sup> Oficio AL-DEST-SII-147-2025, del 9 de diciembre de 2025, enviado por Tonatuih Solano Herrera, jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



*De acuerdo con el artículo 449 del Código Civil la información del Registro Nacional es pública y puede ser consultada por cualquier persona.” (El destacado no es del original).*

**Con base en lo anterior, el Registro Público de la Propiedad afirma que, la información registral sobre las concesiones otorgadas en Zona Marítimo Terrestre ya es de acceso público, a través de la plataforma digital del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, mediante el Sistema de Información Registral “SIRE”, con lo cual el objetivo de la reforma planteada ya estaría cubierto.**

No obstante, lo anterior, de mantenerse la propuesta de modificación, es oportuno sugerir que resultaría más adecuado que el párrafo que se plantea adicionar al artículo 30 sea reubicado como parte del **Capítulo VI de la Ley N°6043, denominado “De la Zona Restringida y sus Concesiones”**, el cual se integra por los artículos 39 al 60, normas en las cuales se regulan todos los aspectos relativos al otorgamiento de concesiones.

De manera tal, que en apego a una adecuada técnica legislativa, **resultaría más conveniente adicionar un nuevo artículo bis a dicho Capítulo** en el que se haga referencia a que la información registral sobre las concesiones otorgadas en zona marítimo terrestre será de acceso público, tal como lo pretende la propuesta de ley bajo análisis.

Si bien dicha información ya es de acceso público, la reforma podría tener como aspecto positivo una actualización y mejor concordancia entre las normas del referido Capítulo VI de la Ley N°6043, con respecto al marco normativo registral, específicamente con la Ley N°5695, Ley de Creación del Registro Nacional, del 28 de mayo de 1975 y la Ley N° Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967.

**En cuanto al ajuste al primer párrafo del artículo 30 al que se hizo referencia en este Informe, esta asesoría mantiene dicha sugerencia.**

#### **TRANSITORIO I-**

Establece que el Registro Nacional tendrá un plazo de seis meses a partir de la publicación de la presente ley para realizar la preparación de su plataforma web para que las personas usuarias puedan acceder fácilmente a la información registral sobre las concesiones otorgadas en zona marítimo terrestre en los términos establecidos en esta ley.

Conviene recordar que las normas transitorias tienen la particularidad de distinguirse por *“facilitar el tránsito al régimen jurídico previsto en la nueva regulación.”*<sup>9</sup> Su vigencia es

---

<sup>9</sup> García, P. (2011). Manual de Técnica Legislativa. Thomson Reuters. España. p.p. 137 y 219.



temporal y hasta provisional y su contenido típico es el del derecho inter temporal, o sea, servir de puente en la transición de la ley anterior a la nueva, y regular situaciones jurídicas nacidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva legislación tales como hechos, actos, relaciones jurídicas y sus consecuentes efectos ya sean consumados o futuros.

Conforme con lo anterior, si bien lo establecido en el Transitorio I cumple con las características propias de este tipo de disposiciones, **se recalca que la información registral sobre las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, ya es de acceso público** a través de la plataforma digital del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, mediante el Sistema de Información Registral "SIRE"; tal como ya se expuso, así lo informó la Dirección General del Registro Nacional mediante Oficio N° DGL-1262-2025, remitido en respuesta a la solicitud de información enviada por el Área de Investigación y Gestión Documental de este Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos<sup>10</sup>, de fecha 18 de diciembre de 2025.

Dicha consulta y su consecuente respuesta, no obstan para que las diputaciones reiteren mediante consulta facultativa, enviar **la presente iniciativa de ley al Registro Nacional**.

Aclarado lo anterior, debido a que, con la información suministrada por la Dirección General del Registro Nacional, **la información registral sobre las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, ya es de acceso público, la norma Transitoria I no resulta necesaria.**

#### **TRANSITORIO II-**

Establece que las municipalidades y el Instituto Costarricense de Turismo dispondrán de un plazo de seis meses a partir de la adaptación de la plataforma del Registro Nacional para facilitarle a esta entidad toda la información actualizada sobre las concesiones otorgadas en Zona Marítimo Terrestre.

Si bien lo señalado se ajusta a los requisitos propios de este tipo de normas, **se reitera que el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, ya cuenta con el Sistema de Información Registral "SIRE"**, mediante el cual cualquier persona puede acceder a la información sobre las concesiones otorgadas en Zona Marítimo Terrestre. De manera que **la norma Transitoria II tampoco resulta necesaria.**

Finalmente, la iniciativa de ley **no indica el plazo de entrada en vigor o "Rige"**, por lo que de conformidad con el **primer párrafo del artículo 129<sup>11</sup>** de la Constitución Política, en caso de que la misma sea aprobada, **entraría en vigencia diez días después de su publicación en el Diario Oficial.**

---

<sup>10</sup> Oficio AL-DEST-SII-147-2025, del 9 de diciembre de 2025, enviado por Tonatiuh Solano Herrera, jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.

<sup>11</sup> ARTÍCULO 129.- Las leyes son obligatorias y surten efectos desde el día que ellas designen; a falta de este requisito, diez días después de su publicación en el Diario Oficial. (...).



En caso de que las diputaciones pretendan que, de aprobarse esta iniciativa, entre en vigencia en el momento en que sea publicada, se sugiere adicionar la frase sacramental de cierre al final del articulado sin numeración y que simplemente debe indicar: “Rige a partir de su publicación”.

#### **IV. VINCULACIÓN CON TEMAS DE GÉNERO**

El proyecto de ley bajo estudio no se vincula de manera directa con instrumentos internacionales para la protección de los derechos humanos de las mujeres como la CEDAW o la Convención Belém do Pará.

Sin embargo, el principio de publicidad en materia registral es un mecanismo que garantiza el acceso a la información pública, que es un derecho de todas las personas por igual, además tratándose de contratos sobre bienes de naturaleza demanial como es el caso de las concesiones sobre inmuebles pertenecientes a la Zona Marítimo Terrestre, dicho principio adquiere una relevancia particular, en relación con la transparencia y el control ciudadano en la gestión de los bienes de dominio público.

#### **V. CONSIDERACIONES FINALES**

- La información registral sobre las concesiones en Zona Marítimo Terrestre ya es de acceso público a través de la plataforma digital del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, mediante el Sistema de Información Registral “SIRE”, con lo cual el objetivo de la reforma planteada ya estaría cubierto.
- En caso de que se insista con la iniciativa de reforma, se sugiere tomar en cuenta que en aplicación de una correcta técnica legislativa, sería más adecuado que la propuesta bajo estudio se reubique **como un artículo bis** dentro del **Capítulo VI de la Ley N°6043, denominado “De la Zona Restringida y sus Concesiones”**, además de actualizar **el primer párrafo** del texto vigente del artículo 30 de manera que se comprenda que el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, no recae en el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), sino que la institución la que recae es en el Registro Público de la Propiedad.
- La reubicación de la propuesta de ley como un nuevo artículo bis dentro del Capítulo VI y la actualización del artículo 30 tendría como aspecto positivo una mejor concordancia y armonización jurídica entre la Ley N°6043 con respecto al marco normativo registral.
- La adecuada publicidad de la información registral respecto a las concesiones permite que cualquier persona pueda acceder y conocer de manera transparente el uso y aprovechamiento que se da sobre bienes que forman parte del demanio público, como es el caso de la Zona Marítimo Terrestre.



- En el Informe se indicó el oficio formal recibido por parte de la Dirección Nacional del Registro Nacional, en el cual confirman que las concesiones en Zona Marítimo Terrestre, ya son de acceso público a través de la plataforma digital del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, mediante el Sistema de Información Registral “SIRE”, con lo cual el objetivo de la reforma planteada ya estaría cubierto. Por lo anterior las normas transitorias no resultan necesarias.
- En el informe se han indicado observaciones de fondo y de técnica legislativa que se sugiere aplicar para la correcta redacción e integración de la iniciativa al ordenamiento jurídico, en caso de ser aprobada.

## **VI. TÉCNICA LEGISLATIVA**

Las consideraciones respecto a técnica legislativa, fueron señalados en el análisis del fondo del articulado que integra la iniciativa de ley bajo estudio.

## **VII. PROCEDIMIENTO**

### **7.1 Votación**

De conformidad con lo establecido en el artículo 119 de la Constitución Política, esta iniciativa requiere para su aprobación de mayoría absoluta de los votos presentes.

### **7.2 Delegación**

El proyecto de ley **sí puede ser delegado** en una Comisión con Potestad Legislativa Plena, **por no encontrarse** dentro de los supuestos de excepción establecidos en el párrafo tercero del artículo 124<sup>12</sup> de la Constitución Política, **ya que la propuesta no plantea modificaciones en torno a las concesiones en Zona Marítimo Terrestre, sino específicamente en relación con la publicidad registral de las mismas.**

### **7.3 Consultas**

#### **Obligatorias**

- Instituto Costarricense de Turismo (ICT).
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).
- Todas las Municipalidades de Zonas Costeras que son:

#### Provincia de Guanacaste

- Municipalidad del Cantón de Liberia

<sup>12</sup> Artículo 124.- (...)

No procede la delegación si se trata de proyectos de ley relativos a la materia electoral, a la creación de los impuestos nacionales o a la modificación de los existentes, al ejercicio de las facultades previstas en los incisos 4), 11), 14), 15) y 17) del artículo 121 de la Constitución Política, a la convocatoria a una Asamblea Constituyente, para cualquier efecto, y a la reforma parcial de la Constitución Política.

(...).



- Municipalidad del Cantón de Nicoya
- Municipalidad del Cantón de Santa Cruz
- Municipalidad del Cantón de Carrillo
- Municipalidad del Cantón de Nandayure
- Municipalidad del Cantón de La Cruz
- Municipalidad del Cantón de Hojancha
- Municipalidad del Cantón de Abangares

#### Provincia de Puntarenas

- Municipalidad del Cantón de Puntarenas
- Municipalidad del Cantón de Esparza
- Municipalidad del Cantón de Osa
- Municipalidad del Cantón de Quepos
- Municipalidad del Cantón de Golfito
- Municipalidad del Cantón de Parrita
- Municipalidad del Cantón de Garabito
- Municipalidad de Puerto Jiménez

#### Provincia de Limón

- Municipalidad del Cantón de Limón
- Municipalidad del Cantón de Pococí
- Municipalidad del Cantón de Siquirres
- Municipalidad del Cantón de Talamanca
- Municipalidad del Cantón de Matina

### **VIII. FUENTES**

- Constitución Política de la República de Costa Rica, del 7 de noviembre de 1949.

#### **Leyes**

- Ley N°6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestres, del 02 de marzo de 1977.
- Ley N°5695, Ley de Creación del Registro Nacional, del 28 de mayo de 1975.
- Ley N°3883, Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, del 30 de mayo de 1967.

#### **Reglamentos**

- Decreto Ejecutivo N°21756, Pasa Registro Concesiones Zona Marítimo-Terrestre al Registro Nacional, del 24 de noviembre de 1992.
- Decreto Ejecutivo N°7841, Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, del 16 de diciembre de 1977.
- Decreto Ejecutivo N°44647, Reglamento general del Registro Inmobiliario, del 28 de agosto del 2024.



## Jurisprudencia

- Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Resolución N° 00264 – 2008, de las ocho horas veinte minutos del once de abril de dos mil ocho.

## Proyectos Similares en la Corriente Legislativa<sup>13</sup>

- Expediente N°22.553, Reforma integral a la ley 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre del 02 de marzo de 1977 y sus reformas, actualmente en trámite de mociones 137.
- Expediente N°22.992, Reforma de varios artículos de la Ley de Zona Marítimo Terrestre, Ley 6043, de 02 de marzo de 1977, asignado a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Sociales en fecha 29 de abril del 2022.
- Expediente N°23.779, Reforma a varios artículos de la Ley N° 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y sus reformas, de 2 de marzo de 1977, dictaminado en la Comisión Permanente Especial de Turismo, ingresó al Orden del Día del Plenario en fecha 19 de setiembre del 2024.

*Elaborado por: aqa*  
*Supervisado por: crch*  
*Autorizado por: fcm*  
*/\*/Isch//12-01- 2026*  
*c. archivo//D/S/SIL*

---

<sup>13</sup>Antecedentes recopilados por Giovanni Rodríguez Rodríguez, asesor parlamentario, supervisado por Tonatiuh Solano Herrera, jefe del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.