

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE TURISMO

PROYECTO DE LEY

**ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA
MARÍTIMO TERRESTRE, LEY N.º 9242 DE 6 DE MAYO DE 2014**

EXPEDIENTE N.º 25.157

Texto Sustitutivo Aprobado

(Moción N° 12, aprobada en la sesión N° 23 celebrada el 17 de marzo de 2026)

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS V
DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 8 A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN LA ZONA RESTRINGIDA DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, LEY N.º 9242, DE 6 DE MAYO DE 2014

ARTÍCULO 1- Se adiciona un artículo 8 a la Ley para la Regularización de las Construcciones Existentes en la Zona Restringida de la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º 9242, de 6 de mayo de 2014, el cual se leerá de la siguiente manera:

Artículo 8- Se crea la figura de concesión especial para aquellas personas físicas o jurídicas que hayan adquirido fincas, bajo la publicidad registral del Registro Inmobiliario, cuyos títulos posteriormente hayan sido afectados por acto administrativo o anulados por orden judicial, por encontrarse sobre la zona restringida de la zona marítimo terrestre.

La concesión especial tendrá carácter temporal y excepcional y será emitida por la municipalidad respectiva únicamente en aquellos lugares donde no exista un plan regulador costero vigente.

En ningún caso se otorgarán concesiones especiales sobre la zona pública, sobre áreas del Patrimonio Natural del Estado ni sobre terrenos en los que judicialmente se haya ordenado el desalojo y/o la demolición.

Las concesiones especiales se inscribirán en el Registro Nacional de Concesiones del Registro Inmobiliario y se informará al Instituto Costarricense de Turismo para los efectos pertinentes.

El plazo de la concesión especial será de veinte años y podrá prorrogarse sucesivamente al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, a solicitud del interesado, por plazos no mayores al anteriormente señalado.

Las concesiones especiales pagarán a la Municipalidad respectiva un canon de acuerdo con la legislación vigente. Los recursos generados a partir del canon de la concesión especial contemplada en el presente artículo, serán destinados exclusivamente al financiamiento de los gastos asociados a la elaboración y actualización de los planes reguladores costeros, así como para la fiscalización y el control de las concesiones especiales.

Las edificaciones existentes en estos terrenos podrán conservarse y utilizarse, no obstante, la concesión especial regulada en este artículo no habilitará ampliaciones, aumento de huella constructiva, reconstrucción sustancial ni nuevas edificaciones, sin perjuicio de las labores de mantenimiento, reparación y mejoras estrictamente necesarias o urgentes que autorice la normativa aplicable. Solo se permitirán nuevas edificaciones, una vez aprobado el plan regulador correspondiente y en

estricto cumplimiento de este. Las edificaciones anteriores a la aprobación del plan deberán ajustar su uso a lo que este establezca.

Para efectos de este artículo, la persona solicitante deberá acreditar su buena fe mediante elementos objetivos, incluyendo al menos la inscripción registral previa, la inexistencia de advertencias o anotaciones registrales relacionadas con la condición demanial del inmueble al momento de la adquisición, el pago de los tributos correspondientes y la ausencia de sanciones firmes por ocupación ilegal.

Para lo no contemplado en el presente artículo, se aplicarán las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N.º 6043, del 2 de marzo de 1977, y sus reformas.

ARTÍCULO 2- El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley, dentro de los seis meses siguientes a su publicación.

Rige a partir de su publicación.

Leído y confrontado por: Leonardo/Mauricio