



21 de abril de 2026

AL-A-0437-2026

Marcelo González Jiménez
Asesor. Dirección de Inversión
Política Internacional de IED
Correo. marcelo.gonzalez@comex.go.cr

Andrea Rojas Jiménez
Correo. andrea.rojas@comex.go.cr

Asunto: Alcance de la expresión “extranjeros” contenida en el artículo 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043, y su relación con el artículo 13 de la Ley marco para la declaratoria de zona urbana litoral y su régimen de uso y aprovechamiento territorial, N° 9221.

Estimados señores:

En atención a la consulta planteada, por medio de correo electrónico el día 13 de abril de 2026, relativa a si la expresión “extranjeros” contenida en el artículo 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043 comprende tanto a la persona física extranjera como a la persona jurídica extranjera, así como si ese mismo entendimiento resulta aplicable al artículo 13 de la Ley N° 9221, se emite el presente criterio.

Respecto de la aplicación de los artículos 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y 25 de su Reglamento, se recomienda consultar el criterio legal AL-1427-2022, de fecha 28 de octubre de 2022, emitido por esta Asesoría Legal, el cual se encuentra disponible en el [Tesauro](#) de esta unidad, en la página oficial del ICT. (ingresar a criterio [puede ver aquí.](#))

I. Sobre si la expresión “extranjeros” contenida en el artículo 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, comprende tanto a la persona física extranjera como a la persona jurídica extranjera.

La respuesta es afirmativa, en efecto el artículo 47 regula expresamente distintos supuestos subjetivos de exclusión para ser concesionario en la zona marítimo terrestre.

A. Condiciones que debe cumplir la persona física concesionaria. Cuando la concesión pretenda ser otorgada a una persona física extranjera, esta debe cumplir con



la condición legal de haber residido en el país por lo menos durante cinco años. El Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre precisa, además, que dicha residencia debe haber sido continua y constar mediante la certificación emitida por la autoridad nacional competente en materia migratoria.

Esta exigencia no constituye una formalidad aislada, sino una manifestación del régimen especial que rige el aprovechamiento de la zona marítimo terrestre, en el cual el legislador ha considerado legítimo exigir al concesionario extranjero un grado suficiente de arraigo al territorio nacional, de manera que se garantice su permanencia, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión y el uso efectivo del bien demanial conforme al interés público.

En consecuencia, la persona física extranjera solo puede ser titular de una concesión cuando:

1. haya residido en Costa Rica durante cinco años o más;
2. esa residencia haya sido continua;
3. dicha condición se acredite con la certificación migratoria correspondiente; y
4. no se encuentre comprendida en algún otro supuesto legal de impedimento.

Debe precisarse, además, que esta condición es propia de la persona física extranjera que solicita directamente la concesión, y no resulta trasladable, por analogía, a los accionistas de una persona jurídica concesionaria, por tratarse de supuestos normativos distintos.

B. Condiciones que debe cumplir la persona jurídica concesionaria. Cuando la concesionaria sea una persona jurídica, el examen legal se orienta a verificar su conformación subjetiva y su composición accionaria, no la residencia migratoria de sus integrantes.

En este sentido, la persona jurídica concesionaria debe satisfacer, al menos, las siguientes condiciones:

1. No estar domiciliada en el exterior. No puede ser concesionaria una sociedad o entidad domiciliada fuera del país, pues el artículo 47 de la Ley N° 6043 excluye expresamente a las sociedades o entidades domiciliadas en el exterior del régimen concesional sobre la zona marítimo terrestre.



2. No estar constituida por extranjeros, entendida esa constitución en su conformación actual. La expresión legal referida a “entidades constituidas en el país por extranjeros” no debe entenderse reducida al momento histórico de la constitución formal de la sociedad. La interpretación jurídicamente correcta conduce a examinar la conformación actual de la entidad, esto es, si en su estructura subjetiva presente se encuentra integrada de forma contraria al régimen legal. Por ello, la relevancia no radica únicamente en quiénes comparecieron al acto constitutivo originario, sino en la realidad societaria vigente al momento de valorar la concesión o sus modificaciones.

3. Mantener mayoría de capital en manos costarricenses. La persona jurídica no puede ser concesionaria si sus acciones, cuotas o capital corresponden en más de un cincuenta por ciento a extranjeros. De ello se sigue que, para ajustarse a derecho, debe poder demostrarse que más del cincuenta por ciento de su capital social pertenece a costarricenses. En este punto, conviene precisar que la condición de residente temporal o permanente no modifica la nacionalidad del accionista. La residencia constituye una categoría migratoria, mientras que la nacionalidad es el vínculo jurídico-político que une a una persona con un Estado. En consecuencia, para efectos del porcentaje accionario permitido por la ley, quien sea extranjero continúa siendo extranjero, aunque cuente con residencia regular en Costa Rica.

4. Mantener esas condiciones durante toda la vigencia de la concesión. La observancia del artículo 47 no se agota en el momento inicial del otorgamiento, las condiciones subjetivas exigidas por la ley deben mantenerse durante toda la vida jurídica de la concesión, de manera que no puede desnaturalizarse la condición del concesionario mediante cesiones, traspasos de acciones, modificaciones en la integración del capital o cualquier otra alteración societaria incompatible con la norma.

5. No efectuar traspasos accionariales contrarios al régimen legal. La persona jurídica titular de la concesión no puede traspasar sus acciones o cuotas:

- a personas físicas extranjeras, cuando ello produzca una situación contraria al artículo 47;
- a personas jurídicas extranjeras; o
- de forma tal que la composición final del capital social quede en más de un cincuenta por ciento en manos extranjeras.



Para estos efectos, debe entenderse por persona jurídica extranjera aquella domiciliada en el exterior, la constituida en el país por extranjeros, o aquella cuyas acciones, cuotas o capital correspondan en más de un cincuenta por ciento a extranjeros y que todo traspaso realizado en contravención de estas reglas carece de validez.

En síntesis, las condiciones que deben cumplir los sujetos concesionarios son las siguientes:

La persona física extranjera solo puede ser concesionaria si acredita haber residido en el país por al menos cinco años en forma continua, conforme a certificación migratoria.

La persona jurídica solo puede ser concesionaria si:

- no está domiciliada en el exterior;
- su conformación actual no corresponde a una entidad integrada por extranjeros en contravención de la ley; y
- más del cincuenta por ciento de su capital pertenece a costarricenses.

Desde esta perspectiva, cuando el artículo 47 utiliza la expresión “extranjeros”, esta comprende tanto a extranjeros persona física como a personas jurídicas extranjeras o a entidades con predominio extranjero en su composición societaria.

Por consiguiente, el entendimiento expuesto en la consulta es correcto en lo sustancial: la persona jurídica titular de una concesión no puede traspasar sus acciones ni a personas físicas extranjeras ni a personas jurídicas extranjeras.

También debe resaltarse que la restricción no opera únicamente al momento del otorgamiento inicial de la concesión, sino que su alcance se proyecta durante toda la vigencia de esta. La ley no solo controla quién puede ser titular de una concesión, sino también impide que, durante la vida de la relación, se desnaturalice la estructura subjetiva exigida por el ordenamiento a través de cesiones o traspasos del capital social.

Para efectos de claridad se transcribe el artículo 47 de la Ley.

Artículo 47.- No se otorgarán concesiones: a) A extranjeros que no hayan residido en el país por lo menos durante cinco años; b) A sociedades anónimas con acciones al portador; c) A sociedades o entidades domiciliadas en el exterior; ch) A entidades constituidas en el país por extranjeros; y d) A entidades cuyas acciones o cuotas o



capital, correspondan en más de cincuenta por ciento a extranjeros. Las entidades que tuvieren concesiones no podrán ceder o traspasar cuotas o acciones, ni tampoco sus socios, a extranjeros. En todo caso, los traspasos que se hicieren en contravención a lo dispuesto aquí, carecerán de toda validez.

II. Sobre si el entendimiento de la aplicación del artículo 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 es el mismo para el artículo 13 de la Ley marco para la declaratoria de zona urbana litoral y su régimen de uso y aprovechamiento territorial, N° 9221

La respuesta también es afirmativa, el entendimiento de fondo es el mismo, aunque en la Ley N° 9221 la regulación aparece formulada con mayor claridad y detalle.

El artículo 13 de la Ley N° 9221 distingue expresamente entre:

- personas físicas extranjeras que no hayan residido en el país al menos cinco años;
- personas físicas extranjeras con estatus migratorio irregular;
- personas jurídicas domiciliadas en el exterior; y
- personas jurídicas cuyas acciones correspondan en más de un cincuenta por ciento a extranjeros.

La técnica legislativa empleada en esta disposición confirma el mismo criterio interpretativo: cuando se regula la restricción a “extranjeros” en materia de concesiones sobre áreas litorales de naturaleza demanial, el legislador comprende tanto el plano de la persona física como el de la persona jurídica, así como el control sobre la estructura del capital social de esta última.

Incluso, en la Ley N° 9221 ese control es más intenso, porque no se limita a establecer quién no puede recibir la concesión, sino que además impone dos deberes permanentes a la persona jurídica concesionaria:

1. mantener durante todo el plazo de la concesión el porcentaje accionario permitido por la ley; y
2. reportar a la municipalidad los movimientos realizados en el libro de accionistas.



El incumplimiento de esas obligaciones no solo torna ilegítima la situación jurídica de la concesionaria, sino que la propia ley le asigna una consecuencia expresa: la pérdida definitiva de la concesión.

Así las cosas, el artículo 13 de la Ley N° 9221 no solo comparte la misma lógica del artículo 47 de la Ley N° 6043, sino que la desarrolla de manera más explícita.

Se procede a brindar la presente respuesta, aclarando que los criterios emitidos por este Instituto constituyen opiniones de carácter orientador, que este oficio corresponde a una opinión no vinculante de esta Asesoría Legal. Asimismo, en caso de persistir alguna duda sobre la interpretación jurídica correspondiente, puede plantear la consulta a la Procuraduría General de la República, que ostenta la competencia de control de legalidad en el tema del régimen de la zona marítimo terrestre (artículo 4, Ley 6043).

Cordialmente,

JOSE FRANCISCO COTO MEZA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
JOSE FRANCISCO COTO
MEZA (FIRMA)
Fecha: 2026.04.22
13:03:11 -06'00'

Lic. José Francisco Coto Meza. MSc.
Asesor Legal

ROSIBEL MARIA UREÑA CUBILLO
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ROSIBEL MARIA
UREÑA CUBILLO (FIRMA)
Fecha: 2026.04.22
13:24:44 -06'00'

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

MONIKHA CEDEÑO CASTRO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
MONIKHA CEDEÑO CASTRO
(FIRMA)
Fecha: 2026.04.22 13:50:39 -06'00'

Licda. Monikha Cedeño Castro
Asesoría Legal

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

FCM/RUC/MCC/AL-2026

NI 534

c.c. Andrea Rojas Jiménez andrea.rojas@comex.go.cr

Archivo