

11 de junio de 2026

AL-A-0691-2026

Ing. Daniela López Rivera

Encargada Zona Marítimo Terrestre

Municipalidad de Osa

*Asunto: Procedimiento aplicable para el archivo de expedientes de solicitud de concesión y de concesiones otorgadas en la Zona Marítimo Terrestre. Ref. PZM-0164-2026*

Estimados señores:

En atención a la consulta formulada por el Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de Osa, mediante el documento PZM-0164-2026, del día 26 de mayo de 2026, mediante la cual se solicita criterio sobre el procedimiento aplicable para el archivo de expedientes de solicitud de concesión y de concesiones ya otorgadas, así como sobre los casos en que debe intervenir el Concejo Municipal, se emite el presente criterio jurídico. La consulta plantea, en concreto, supuestos de inactividad imputable al interesado, sociedades solicitantes disueltas, concesiones vencidas sin solicitud de prórroga, extinciones del artículo 52 y cancelaciones del artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Para mayor claridad, se transcriben las consultas formuladas:

- 1. Cuando se trate de inactividad o motivos imputables al interesado debe archivararse mediante acuerdo del Concejo Municipal o con un criterio técnico de departamento y resolución administrativa.*
- 2. Cuando se trata de una solicitud de concesión, pero la sociedad se encuentra disuelta.*
- 3. Cuando existe un expediente de concesión otorgado pero vencido, sin solicitud de prórroga de concesión, aunado, la sociedad se encuentra disuelta. Debe en este caso solicitarse la desinscripción de la concesión ante registro nacional.*
- 4. Cuando se trata de extinciones según artículo 52 de la Ley 6043.*
- 5. Cuando se trata de cancelaciones según artículo 53 de la Ley 6043.*
- 6. ¿Cuáles de los casos planteados, previo a archivararse el expediente deben contar con el acuerdo del Concejo Municipal?*

*7. Para los casos en los cuales se deba tomar acuerdo del Concejo Municipal para archivar el expediente. Cuál debe ser el procedimiento, se puede solicitar al Concejo Municipal mediante criterio de departamento con un visto bueno de la Alcaldía Municipal, o debe ser la Alcaldía cuando cuente con criterio técnico del departamento de ZMT y mediante resolución solicite el al Concejo se tome el acuerdo del archivo del expediente.*

## **I. MARCO NORMATIVO APLICABLE.**

**1. Régimen jurídico de la Zona Marítimo Terrestre y naturaleza de la concesión.** La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043, establece el régimen jurídico aplicable a la Zona Marítimo Terrestre y dispone que el uso privativo de la zona restringida solo puede realizarse mediante concesión otorgada conforme a esa normativa. Dentro de este régimen, la concesión es el título jurídico que autoriza a una persona física o jurídica a utilizar y aprovechar de manera privativa un bien de dominio público, bajo las condiciones, límites y plazo fijados por la ley y por el acto de una concesión correspondiente.

La administración de la zona restringida y el otorgamiento de concesiones corresponde a las municipalidades dentro de su respectiva jurisdicción, salvo aquellos casos expresamente exceptuados por la Ley N° 6043. Además, cuando el terreno se ubica en un sector declarado de aptitud turística, el artículo 42 de la Ley N° 6043 exige la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo; dicha aprobación forma parte del régimen especial de control previsto para este tipo de concesiones.

**2. Expediente administrativo, motivación y procedimiento.** La Ley General de la Administración Pública opera como marco supletorio del procedimiento administrativo en aquellos aspectos que no estén regulados de manera expresa por la Ley N° 6043 y su Reglamento. En ese sentido, el artículo 214 establece que el procedimiento administrativo tiene como finalidad asegurar el mejor cumplimiento de los fines de la Administración, con respeto a los derechos subjetivos e intereses legítimos de las personas administradas; asimismo, procura la averiguación de la verdad real de los hechos que servirán de base para el dictado del acto final.

Por su parte, el artículo 271 regula la integración del expediente administrativo, el cual debe contener la documentación que respalda la actuación de la Administración; esta exigencia resulta aplicable tanto en los casos de archivo de solicitudes de concesión como en los procedimientos dirigidos a declarar la extinción o cancelación de concesiones ya otorgadas.

Además, debe considerarse que el artículo 308 dispone la tramitación del procedimiento ordinario cuando el acto final pueda causar un perjuicio grave a la persona administrada,

imponerle obligaciones, suprimir o denegar derechos subjetivos, o lesionar de forma directa y grave sus derechos o intereses legítimos.

**3. Solicitudes de concesión no otorgadas y archivo por inactividad.** Debe distinguirse entre la solicitud de concesión en trámite y la concesión formalmente otorgada; en el primer supuesto, la persona interesada no cuenta aún con un derecho consolidado, sino únicamente con una gestión administrativa pendiente de análisis, sujeta al cumplimiento de los requisitos legales, técnicos previstos en el régimen de la Zona Marítimo Terrestre.

En ese contexto, el artículo 33 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre establece una regla específica para los expedientes de solicitud de concesión que permanecen inactivos por causas atribuibles al interesado, conforme a dicha disposición, cuando el expediente no registre movimiento durante un plazo de seis meses o más por motivos imputables a quien promovió la gestión, la Administración debe tener por desistida la solicitud y proceder al archivo correspondiente.

La Procuraduría General de la República, mediante Dictamen C-180-2010, precisó que este archivo no constituye una decisión de fondo sobre el otorgamiento o denegatoria de la concesión, sino una actuación de mera constatación administrativa, siempre que no resulte necesario valorar elementos técnicos o jurídicos propios de la aprobación o rechazo de la solicitud. Por ello, cuando se trate únicamente de verificar la inactividad imputable al gestionante, el archivo constituye una actuación de trámite que corresponde al Alcalde Municipal, o al Intendente en el caso de los Concejos Municipales de Distrito.

En consecuencia, la aplicación del artículo 33 citado no implica la cancelación de una concesión ni la extinción de un derecho, sino el cierre de un trámite administrativo inconcluso por inactividad del propio gestionante. Por ello, su aplicación resulta procedente únicamente cuando la concesión no ha sido aprobada ni formalizada, es decir, cuando todavía no existe una situación jurídica de una concesión perfeccionada a favor del solicitante

**4. Prórroga de concesiones y vencimiento del plazo.** Tratándose de concesiones ya otorgadas, el análisis no debe realizarse bajo las reglas aplicables al archivo de solicitudes iniciales, sino conforme al régimen propio de prórroga, vencimiento y extinción de concesiones.

El artículo 50 de la Ley N° 6043 regula la posibilidad de prorrogar las concesiones, siempre que concurren los presupuestos legales correspondientes: que exista solicitud del interesado presentada dentro del tiempo establecido por la ley, antes de que se venza el

plazo; la norma que, en caso de las solicitudes presentadas fuera del plazo legal, deberán tramitarse como nuevas solicitudes de concesión.

Por su parte, el artículo 53 del Reglamento a la Ley N° 6043 desarrolla el procedimiento aplicable a la prórroga; dicha disposición impone a la Municipalidad el deber de notificar al concesionario la fecha de vencimiento de la concesión con una antelación no menor de seis meses ni mayor de un año; a partir de esa comunicación, corresponde al concesionario gestionar la prórroga dentro del plazo reglamentario previsto, la omisión de esta notificación no genera ningún derecho para el concesionario.

De esta forma, si el plazo de la concesión vence sin que el concesionario haya solicitado oportunamente la prórroga, la situación jurídica debe examinarse a la luz de la causal de extinción prevista en el artículo 52 de la Ley N° 6043; en ese supuesto, no se está ante el simple archivo de un expediente de solicitud de concesión, sino ante la eventual extinción de una concesión, con efectos sobre una relación de una concesión ya existente.

**5. Extinción de concesiones.** La extinción de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre supone la terminación de una relación jurídica de una concesión. Por ello, su análisis debe partir de la existencia de una concesión válidamente otorgada, inscrita o formalizada según corresponda.

El artículo 52 de la Ley N° 6043 establece las causales legales de extinción de las concesiones. Dentro de ellas se contemplan, entre otras, el vencimiento del plazo sin que se haya solicitado prórroga en forma legal, la renuncia o abandono, el fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin adjudicación a herederos o presuntos herederos, la no aprobación de la prórroga y la cancelación de la concesión.

Los artículos 55 y 56 de la misma Ley regulan los efectos derivados de dicha extinción; en términos generales, esas disposiciones establecen el tratamiento jurídico de las edificaciones, instalaciones y mejoras existentes en la parcela, así como la reversión del uso y disfrute del terreno a favor de la Municipalidad, según la causa que haya dado lugar a la terminación de la concesión.

En consecuencia, cuando se esté ante una concesión ya otorgada, la extinción debe quedar debidamente documentada en el expediente administrativo, con indicación de la causal aplicable, los actos emitidos y los efectos derivados de la terminación. Asimismo, cuando corresponda, la Municipalidad deberá gestionar la cancelación o desinscripción registral respectiva, a fin de que la situación jurídica del inmueble refleje la extinción de la concesión.

A partir de lo anterior, resulta necesario diferenciar la extinción de la cancelación de la concesión; aunque la cancelación constituye una de las causales de extinción previstas en

el artículo 52 de la Ley N° 6043, ambas figuras no operan de la misma forma ni exigen el mismo tratamiento procedimental. La extinción puede derivar de causales objetivas, como el vencimiento del plazo sin solicitud de prórroga en forma legal, mientras que la cancelación responde a incumplimientos atribuibles al concesionario y exige la tramitación previa de un procedimiento administrativo con respeto del debido proceso. Para mayor claridad, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

| Aspecto                                                  | Extinción de concesión                                                                                                                                                                                                                                                   | Cancelación de concesión                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Naturaleza jurídica</b>                               | Es la terminación de la concesión por una causal prevista en el artículo 52 de la Ley N° 6043. Puede obedecer a causas objetivas, al vencimiento del plazo o a situaciones que impiden la continuidad del derecho.                                                       | Es una forma específica de terminación de la concesión, fundada en incumplimientos atribuibles al concesionario, conforme al artículo 53 de la Ley N° 6043.                                                                                    |
| <b>Norma principal</b>                                   | Artículo 52 de la Ley N° 6043.                                                                                                                                                                                                                                           | Artículo 53 de la Ley N° 6043 y artículo 80 del Reglamento a la Ley N° 6043.                                                                                                                                                                   |
| <b>Cuando aplica</b>                                     | Aplica cuando ocurre alguna causal legal de extinción, como vencimiento del plazo sin solicitud de prórroga en forma legal, renuncia, abandono, fallecimiento o ausencia legal sin adjudicación a herederos, no aprobación de la prórroga o cancelación de la concesión. | Aplica cuando el concesionario incurre en incumplimientos, como falta de pago del canon, incumplimiento de obligaciones legales, reglamentarias o contractuales, violación de la Ley N° 6043 o impedimento del uso general de la zona pública. |
| <b>Ejemplo</b>                                           | La concesión venció y el concesionario no solicitó prórroga.                                                                                                                                                                                                             | El concesionario no paga el canon, incumple el contrato de concesión o realiza un uso contrario a la normativa aplicable.                                                                                                                      |
| <b>¿Requiere procedimiento administrativo ordinario?</b> | No siempre. Si la causal es objetiva y documentalmente verificable, como vencimiento del plazo sin prórroga legal, basta verificar y documentar la causal, garantizando audiencia cuando pueda existir afectación o controversia.                                        | Sí. Debe tramitarse procedimiento administrativo previo, con respeto del debido proceso, porque se atribuye un incumplimiento al concesionario y se pretende suprimir un derecho de concesión otorgado.                                        |
| <b>Debido proceso</b>                                    | Debe garantizarse cuando la causal requiera valorar hechos discutibles, exista controversia o puedan afectarse derechos de terceros.                                                                                                                                     | Es indispensable. Debe existir acto de apertura, intimación de cargos, notificación, audiencia, posibilidad de aportar y controvertir prueba, valoración razonada y acto final motivado.                                                       |
| <b>Intervención del Concejo Municipal</b>                | Sí, cuando se trate de una concesión ya otorgada. El Concejo debe adoptar el acuerdo que tenga por verificada o declare la extinción y ordene las gestiones correspondientes.                                                                                            | Sí. El Concejo debe emitir el acto final de cancelación, una vez cumplido el procedimiento administrativo y las consultas exigidas por el Reglamento.                                                                                          |
| <b>Intervención de Alcaldía y Departamento de ZMT</b>    | El Departamento de ZMT debe emitir informe técnico; la unidad jurídica puede emitir criterio legal; y la Alcaldía debe elevar el expediente al Concejo, según la organización interna municipal.                                                                         | El Departamento de ZMT y la unidad jurídica deben sustentar el procedimiento; la Alcaldía canaliza el expediente al Concejo, conforme al trámite interno municipal.                                                                            |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Consulta al ICT</b>                | No es propia de toda extinción. Dependerá del tipo de acto y de si la normativa especial exige aprobación, comunicación o gestión institucional.                                                                              | Sí. El artículo 80 del Reglamento exige consulta previa al ICT o al órgano competente, según corresponda.                                                                                                                                 |
| <b>Efectos registrales</b>            | Si la concesión está inscrita, debe gestionarse la cancelación o desinscripción registral que corresponda, una vez firme el acto municipal.                                                                                   | Una vez firme la cancelación, debe comunicarse al ICT cuando corresponda y gestionarse la cancelación registral respectiva.                                                                                                               |
| <b>Efecto sobre mejoras y terreno</b> | Operan los efectos de los artículos 55 y 56 de la Ley N° 6043: tratamiento de edificaciones, instalaciones o mejoras y reversión del uso y disfrute de la parcela a favor de la Municipalidad, según la causa de terminación. | También produce la terminación del derecho de concesión y puede generar efectos sobre mejoras y reversión, pero al tratarse de incumplimiento, deben valorarse las consecuencias previstas en la Ley, el contrato y el acto de concesión. |
| <b>Resultado final</b>                | La concesión termina por la causal legal aplicable. Luego se archiva el expediente como consecuencia del acto que declara o tiene por verificada la extinción.                                                                | La concesión se cancela por incumplimiento. El archivo del expediente procede solo después de firme el acto final y cumplidas las comunicaciones o gestiones registrales.                                                                 |

| Supuesto                                                    | Figura aplicable | Procedimiento mínimo                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Concesión vencida sin solicitud de prórroga legal           | Extinción        | Informe técnico de ZMT, criterio jurídico si corresponde, elevación por Alcaldía, acuerdo del Concejo Municipal y gestión registral si está inscrita.          |
| Renuncia expresa del concesionario                          | Extinción        | Verificación de la renuncia, informe técnico, criterio jurídico, acuerdo del Concejo y gestiones administrativas o registrales.                                |
| Abandono de la concesión                                    | Extinción        | Verificación de hechos, informe técnico, audiencia si corresponde, criterio jurídico, acuerdo del Concejo y gestiones registrales.                             |
| Fallecimiento o ausencia legal sin adjudicación a herederos | Extinción        | Verificación registral y sucesoria, informe técnico-jurídico, audiencia a interesados si los hay, acuerdo del Concejo y gestión registral.                     |
| No aprobación de la prórroga                                | Extinción        | Incorporar el acto de no aprobación, acuerdo municipal cuando corresponda y actualización administrativa o registral.                                          |
| Falta de pago del canon                                     | Cancelación      | Procedimiento administrativo con debido proceso, consulta previa al ICT o ente competente y al IFAM, acto final del Concejo y gestión registral.               |
| Incumplimiento contractual o legal                          | Cancelación      | Procedimiento administrativo ordinario, prueba del incumplimiento, defensa del concesionario, consultas legales, acto final motivado y comunicación registral. |
| Violación de la Ley N° 6043 o afectación del uso público    | Cancelación      | Procedimiento administrativo previo, prueba, audiencia, consulta al ICT/IFAM, acuerdo final del Concejo y anotación registral si procede.                      |

En síntesis, la extinción responde a la ocurrencia de una causal legal que termina la concesión; la cancelación es una extinción calificada por incumplimiento del concesionario y exige siempre debido proceso previo.

**6. Cancelación de concesiones.** La cancelación de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre constituye una forma de extinción de una relación de una concesión, fundamentada en el incumplimiento de obligaciones legales, reglamentarias o contractuales atribuibles al concesionario; por esa razón, se exige la verificación de una causal legal específica y la tramitación del procedimiento correspondiente.

El artículo 53 de la Ley N° 6043 establece las causales de cancelación de concesiones; entre ellas se encuentran la falta de pago del canon, el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley, el contrato o el acto de otorgamiento, la infracción de la normativa bajo la cual se concedió el derecho, así como el impedimento o estorbo del uso general de la zona pública. La misma norma dispone que, una vez firme la cancelación, esta debe comunicarse al Instituto Costarricense de Turismo cuando no haya sido decretada por dicho Instituto, y anotarse en la inscripción correspondiente.

Por su parte, el artículo 80 del Reglamento a la Ley N° 6043 regula el procedimiento aplicable para la cancelación de concesiones. Dicha disposición establece que toda cancelación acordada por una Municipalidad debe consultarse previamente al Instituto Costarricense de Turismo o al órgano competente, según corresponda, exige observar el debido proceso, conforme a las reglas y garantías previstas en la Ley General de la Administración Pública.

En consecuencia, cuando se pretenda cancelar una concesión ya otorgada, la Municipalidad debe instruir un procedimiento administrativo previo, debidamente documentado en el expediente, en el cual se identifique con claridad la causal imputada, los hechos que la sustentan y la prueba correspondiente. Asimismo, debe garantizarse al concesionario el derecho de defensa, audiencia, acceso al expediente y posibilidad de aportar prueba, antes de la emisión del acto final por parte del órgano municipal competente.

La cancelación firme produce efectos sobre la vigencia de la concesión y sobre la situación registral correspondiente, por lo que, una vez cumplidas las consultas legales y agotadas las etapas procedimentales aplicables, deberá gestionarse la cancelación registral respectiva, a fin de que el asiento refleje la terminación del derecho de una concesión.

**7. Debido proceso aplicable a la cancelación de concesiones.** La cancelación de una concesión en Zona Marítimo Terrestre requiere la observancia del debido proceso, por

tratarse de una decisión que puede afectar directamente un derecho de una concesión. Esta garantía encuentra sustento tanto en el artículo 80 del Reglamento a la Ley N° 6043 como en los principios constitucionales desarrollados por la jurisprudencia de la Sala Constitucional

“Esta Sala ha señalado en reiterada jurisprudencia, que el principio y el derecho al debido proceso implica la obligatoriedad de respetar un debido proceso constitucional en todo procedimiento que tienda a la imposición de una sanción o supresión de un derecho.

(...)

Ahora bien, esta Sala ha tenido sobradas oportunidades para examinar cuáles son los elementos básicos constitutivos del debido proceso constitucional en sede administrativa, indicándose fundamentalmente que tal derecho está constituido por los principios siguientes: a) Hacer traslado de cargos al afectado, lo cual implica comunicar en forma individualizada, concreta y oportuna, los hechos que se imputan; b) Permitirle el acceso irrestricto al expediente administrativo; c) Concederle un plazo razonable para la preparación de su defensa; d) Concederle la audiencia y permitirle aportar toda prueba que considere oportuna para respaldar su defensa; e) Fundamentar las resoluciones que pongan fin al procedimiento; f) Reconocer su derecho a recurrir contra la resolución sancionatoria (véase sentencia No. 1995-005469 de las 18:03 hrs. del 4 de octubre de 1995).”

Al respecto, la Sala Constitucional, indicó que el debido proceso comprende una serie de garantías destinadas a proteger a la persona administrada frente al silencio, el error o la arbitrariedad de la Administración; además, señaló que dichas garantías no se limitan al ámbito penal, sino que también resultan aplicables a los procedimientos sancionadores y a aquellos que puedan culminar con la limitación, afectación o supresión de derechos subjetivos. (Voto no. 19152-2021 de las 9 horas 15 minutos de 27 de agosto de 2021).

Previo al inicio del procedimiento administrativo para la eventual cancelación, debe nombrarse un órgano director encargado de instruir el procedimiento, garantizar el debido proceso, realizar la intimación correspondiente, recibir la prueba y emitir la recomendación final.

Dicho nombramiento debe ser realizado por el órgano competente para adoptar la decisión final, es decir, por el órgano decisor; en el caso de concesiones cuyo conocimiento corresponda al Concejo Municipal, será este quien deberá acordar la apertura del procedimiento y designar al órgano director.

El órgano director cumple una función instructora y no sustituye al órgano decisor. Por ello, una vez concluida la tramitación, deberá remitir el expediente con la recomendación respectiva para que el órgano competente resuelva lo que en derecho corresponda sobre la eventual cancelación de la concesión.

Trasladado al régimen de concesiones en ZMT, el debido proceso para cancelar una concesión exige, como mínimo, las siguientes actuaciones:

**a) Apertura formal del procedimiento administrativo.** Debe dictarse un acto inicial debidamente motivado, en el cual se identifique la posible causal de cancelación prevista en el artículo 53 de la Ley N° 6043.

**b) Intimación clara al concesionario.** El acto de inicio debe indicar los hechos concretos que se atribuyen, la norma presuntamente infringida, la causal legal invocada y las posibles consecuencias jurídicas del procedimiento.

**c) Notificación válida.** La apertura del procedimiento y los cargos formulados deben notificarse al concesionario o a su representante legal, de manera que se garantice el conocimiento efectivo del trámite.

**d) Audiencia y plazo razonable para la defensa.** Debe concederse al concesionario la oportunidad de pronunciarse, aportar prueba, ofrecer prueba adicional y controvertir los elementos incorporados al expediente.

**e) Recepción y valoración de la prueba.** La Administración debe recibir y valorar la prueba conforme a los principios de amplitud, contradicción y razonabilidad, de modo que la decisión final se apoye en elementos objetivos y debidamente incorporados al expediente administrativo.

**f) Informe o recomendación técnica y legal.** Cuando corresponda, el Departamento de ZMT y la unidad jurídica municipal deberán emitir el criterio respectivo, con análisis de los hechos, la prueba, la causal invocada y la procedencia o improcedencia de la cancelación.

**g) Consulta previa al ICT o al órgano competente y al IFAM.** Antes de adoptar la decisión municipal definitiva, debe cumplirse con la consulta prevista en el artículo 80 del Reglamento a la Ley N° 6043.

**h) Emisión del acto final motivado.** El órgano municipal competente debe resolver de forma expresa y fundamentada sobre los hechos acreditados, la prueba valorada, la causal legal aplicable y la procedencia o no de cancelar la concesión.

**i) Notificación del acto final e indicación de recursos.** La resolución final debe notificarse al concesionario, indicando los recursos administrativos que procedan contra lo resuelto.

**j) Comunicación registral e institucional.** Una vez firme la cancelación, deberán realizarse las comunicaciones registrales e institucionales correspondientes, incluida la anotación o desinscripción cuando proceda, así como la comunicación al ICT si este no decretó directamente la cancelación.

En consecuencia, la cancelación de una concesión al afectar un derecho ya constituido debe estar precedida de un procedimiento formal, contradictorio, debidamente documentado y motivado, en el que se respeten plenamente los derechos de audiencia y defensa del concesionario.

**8. Sociedades disueltas como solicitantes o concesionarias.** El Código de Comercio también resulta relevante cuando la persona solicitante o concesionaria es una sociedad mercantil que aparece disuelta, pues regula los efectos jurídicos de la disolución y la etapa posterior de liquidación. En ese sentido, el artículo 201 establece las causales por las cuales una sociedad puede disolverse, entre ellas el vencimiento del plazo social, la imposibilidad de cumplir su objeto, la pérdida definitiva de una parte sustancial del capital social, el acuerdo de los socios y las demás causales previstas en la ley o en el pacto social.

Por su parte, el artículo 206 dispone que, cuando la disolución ocurre por vencimiento del plazo fijado en la escritura social, esta opera de pleno derecho. En los demás supuestos, se requiere la inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo o de la declaración de disolución correspondiente.

Una vez producida la disolución, el artículo 209 señala que la sociedad entra en etapa de liquidación y conserva su personalidad jurídica únicamente para los fines propios de ese proceso. En relación con ello, el artículo 210 establece que la liquidación debe estar a cargo de uno o más liquidadores, quienes asumen la administración y representación legal de la sociedad dentro de los límites propios de la liquidación.

En consecuencia, si una sociedad disuelta figura como solicitante o concesionaria, corresponde verificar su estado registral, si cuenta con liquidador inscrito, la vigencia de su representación y si jurídicamente puede continuar con el trámite respectivo. Esa valoración dependerá de si se está ante una simple solicitud de concesión aún no otorgada o ante una concesión ya válidamente constituida.

**9. Competencia interna municipal: Concejo Municipal y Alcaldía.** La determinación del órgano municipal competente resulta esencial cuando la actuación administrativa se relaciona con solicitudes, trámites o concesiones en la Zona Marítimo Terrestre; para ello,

debe atenderse la distribución funcional prevista en el Código Municipal entre el Concejo Municipal y la Alcaldía.

El artículo 12 del Código Municipal establece que el gobierno municipal está integrado por un cuerpo deliberativo denominado Concejo Municipal y por un Alcalde a partir de esa estructura, el ordenamiento diferencia entre las funciones de decisión y normativa propias del Concejo, y las funciones de administración, ejecución y dirección ordinaria que corresponden a la Alcaldía.

En ese sentido, el artículo 13 del Código Municipal regula las atribuciones del Concejo Municipal como órgano encargado de adoptar los acuerdos municipales en las materias sometidas a su competencia, dichos acuerdos constituyen la manifestación formal de voluntad del órgano colegiado y resultan necesarios cuando el asunto requiere una decisión municipal de fondo.

Por su parte, el artículo 17 del mismo Código establece las atribuciones de la Alcaldía Municipal, entre ellas ejercer la administración general de la Municipalidad, fungir como jefatura de las dependencias municipales, ejecutar los acuerdos del Concejo y vigilar el cumplimiento de las leyes y reglamentos, de esta forma, la Alcaldía tiene a su cargo la conducción administrativa ordinaria, la ejecución de decisiones municipales y la coordinación técnica de las dependencias competentes.

Asimismo, los artículos 44 y 46 del Código Municipal regulan la forma de adopción de los acuerdos del Concejo Municipal y la conformación del expediente de los asuntos sometidos a su conocimiento, incluyendo mociones, dictámenes, informes y acuerdos adoptados. Estas disposiciones resultan relevantes cuando el acto requerido exige deliberación y acuerdo formal del Concejo.

Con base en esa distribución funcional, los actos de gestión administrativa, impulso procedimental o mero trámite pueden ser atendidos por la Alcaldía, con el sustento técnico de la dependencia municipal competente. Esto comprende actuaciones preparatorias, requerimientos de información, solicitudes de criterio, prevención de requisitos, conformación de expedientes y demás gestiones necesarias para la tramitación ordinaria del asunto.

Distinta es la situación cuando la actuación administrativa incide directamente sobre una concesión ya otorgada o sobre una decisión sustantiva en materia de Zona Marítimo Terrestre; en esos casos, actos como la extinción, cancelación, prórroga, modificación, aprobación, denegatoria o cualquier otra decisión que afecte el derecho de una concesión

deben ser conocidos por el Concejo Municipal, cuando correspondan a materias propias de su competencia decisoria.

**10. Intervención de otras instituciones.** En el régimen de concesiones de la Zona Marítimo Terrestre, determinadas actuaciones municipales requieren coordinación con otros órganos o instituciones, según la naturaleza del acto, la ubicación del inmueble y los efectos jurídicos que se pretendan producir.

Cuando la concesión se ubique en áreas declaradas de aptitud turística, el artículo 42 de la Ley N° 6043 exige la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo para el otorgamiento de concesiones; esta intervención también debe observarse en aquellos actos posteriores que, por su naturaleza, incidan sobre la concesión otorgada, tales como prórrogas, modificaciones u otros supuestos en los que la normativa especial exija aprobación o intervención del Instituto.

En materia de cancelación de concesiones, el artículo 80 del Reglamento a la Ley N° 6043 establece que toda cancelación de concesiones que decida una municipalidad deberá ser consultada previamente al ICT, así como al Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM); dicha consulta debe realizarse dentro del procedimiento respectivo y sin perjuicio de la obligación municipal de garantizar el debido proceso al concesionario.

Asimismo, el artículo 53 de la Ley N° 6043 dispone que, una vez firme la cancelación, esta debe informarse al Instituto Costarricense de Turismo cuando dicho Instituto no la haya decretado, y anotarse en la inscripción correspondiente.

En los casos de extinción, cancelación, modificación o cualquier otro acto que afecte una concesión inscrita, una vez adoptado el acto municipal competente y cumplidos los requisitos legales aplicables, la Municipalidad debe gestionar ante el Registro Nacional la anotación, cancelación, desinscripción o modificación registral que proceda.

## II. SOBRE LAS CONSULTAS.

se transcriben las consultas formuladas:

1. **Cuando se trate de inactividad o motivos imputables al interesado debe archiversse mediante acuerdo del Concejo Municipal o con un criterio técnico de departamento y resolución administrativa.** Cuando se trate de una solicitud de concesión que aún no ha sido otorgada, y el expediente permanezca inactivo durante seis meses o más por causas imputables al interesado, procede aplicar el artículo 33 del Reglamento a la Ley N° 6043.

En este supuesto, no se requiere acuerdo del Concejo Municipal, porque no existe todavía un derecho de concesión constituido; por tanto, el archivo puede disponerse mediante criterio técnico o técnico-legal del Departamento de Zona Marítimo Terrestre y resolución administrativa de la Alcaldía Municipal, debidamente motivada y notificada al interesado, con indicación de los recursos que procedan.

**2. Cuando se trata de una solicitud de concesión, pero la sociedad se encuentra disuelta.** Cuando la sociedad interesada se encuentra disuelta, la Municipalidad debe distinguir si el expediente corresponde a una solicitud de concesión aún no otorgada o si, por el contrario, ya existe una concesión otorgada a favor de esa sociedad.

En el primer escenario, si se trata de una solicitud de concesión todavía no otorgada, no existe un derecho de concesión constituido, sino únicamente una gestión administrativa en trámite; por ello, la Municipalidad debe verificar el estado registral de la sociedad, la existencia de liquidador inscrito, la vigencia de la representación y la posibilidad jurídica de continuar con la gestión; si de esa verificación resulta que la sociedad no cuenta con representación válida o que su condición jurídica impide continuar razonablemente el trámite, procede el archivo del expediente mediante informe técnico o técnico-legal del Departamento de ZMT y resolución administrativa de la Alcaldía Municipal. En este supuesto no se requiere acuerdo del Concejo Municipal, porque no se está afectando una concesión ya otorgada ni un derecho de concesión transmisible.

En el segundo escenario, si la concesión ya fue otorgada a favor de una sociedad que posteriormente aparece disuelta, la Municipalidad debe verificar el estado registral de la sociedad, si existe liquidador con representación vigente, el plazo de la concesión, el cumplimiento de obligaciones, la existencia de causales de extinción o cancelación y la situación registral del derecho de concesión.

Si la concesión se encuentra vigente, la sola disolución de la sociedad no autoriza, por sí misma, el archivo automático del expediente ni la cancelación inmediata de la concesión. Debe valorarse si la sociedad en liquidación puede actuar válidamente por medio de su liquidador y si existe una causal legal que permita extinguir o cancelar el derecho. Si lo que corresponde es declarar una extinción, tramitar una cancelación o gestionar actuaciones registrales sobre la concesión, deberá intervenir el Concejo Municipal, previo informe técnico y criterio jurídico, y con respeto del debido proceso cuando la decisión pueda afectar derechos del concesionario.

En consecuencia, si no hay concesión otorgada, la disolución de la sociedad puede conducir al archivo administrativo de la solicitud por resolución de Alcaldía, previa verificación técnica y registral. Si ya existe concesión otorgada, la Municipalidad no debe

archivar el expediente, sino someter al Concejo Municipal la decisión que corresponda, especialmente si se pretende declarar extinción, cancelar la concesión o solicitar cancelación o desinscripción ante el Registro Nacional.

**3. Cuando existe un expediente de concesión otorgado pero vencido, sin solicitud de prórroga de concesión, aunado, la sociedad se encuentra disuelta. Debe en este caso solicitarse la desinscripción de la concesión ante registro nacional.** Cuando existe una concesión ya otorgada, con el plazo vencido y no consta solicitud de prórroga presentada, debe valorarse la causal de extinción prevista en el artículo 52 de la Ley N° 6043, por vencimiento del plazo sin solicitud de prórroga en tiempo.

La disolución de la sociedad concesionaria no sustituye la causal de extinción, pero sí obliga a la Municipalidad a verificar la representación vigente, la existencia de liquidador y la forma correcta de notificar cualquier actuación; la causa principal de terminación, en este escenario, sería el vencimiento de la concesión sin prórroga legalmente gestionada.

Por tratarse de una concesión, debe intervenir el Concejo Municipal, mediante acuerdo que tenga por verificada la causal de extinción, ordene las gestiones administrativas correspondientes y, si la concesión se encuentra inscrita, disponga solicitar ante el Registro Nacional la cancelación o desinscripción que proceda.

**4. Cuando se trata de extinciones según artículo 52 de la Ley 6043.** Las extinciones señaladas en el artículo 52 de la Ley N° 6043, son

- a) Por vencimiento del plazo fijado sin haber solicitud de prórroga en forma legal;
- b) Por renuncia o abandono que hicieren los interesados;
- c) Por fallecimiento o ausencia legal del concesionario sin hacerse adjudicación a los herederos o presuntos herederos parientes;
- d) Por no acordarse su prórroga conforme establece el artículo anterior; y
- e) Por cancelación de la concesión.

Cuando la causal sea objetiva y verificable documentalmente, como el vencimiento del plazo sin solicitud de prórroga en forma legal, la Municipalidad debe dejar constancia de esa situación en el expediente, emitir los informes técnicos y legales correspondientes, y elevar el asunto al Concejo Municipal para que adopte el acuerdo respectivo.

Si la causal exige valorar hechos discutibles, como abandono, renuncia o situaciones que puedan afectar derechos de terceros, deberá garantizarse un trámite suficiente para resguardar el derecho de audiencia y defensa de quienes puedan resultar afectados.

En todos los casos de extinción de una concesión ya otorgada, el archivo del expediente será una consecuencia posterior al acto que declare o tenga por verificada la extinción, no el acto principal.

**5. Cuando se trata de cancelaciones según artículo 53 de la Ley 6043.** La cancelación de una concesión es distinta de la extinción; opera frente a incumplimientos atribuibles al concesionario, tales como falta de pago del canon, incumplimiento de obligaciones legales o contractuales, infracción de la Ley N° 6043 o afectación del uso general de la zona pública.

Por afectar directamente un derecho otorgado, la cancelación requiere procedimiento administrativo previo, con respeto del debido proceso; esto implica acto de apertura, intimación clara de los hechos y normas presuntamente infringidas, notificación válida, audiencia, posibilidad de ofrecer y controvertir prueba, valoración razonada de los elementos del expediente, consulta previa al ICT cuando la concesión se encuentre en área declarada de aptitud turística, y acto final debidamente motivado.

En consecuencia, la cancelación debe ser resuelta por el Concejo Municipal, una vez instruido el procedimiento correspondiente y cumplidas las consultas legales; el archivo del expediente solo procedería después de firme el acto final y de realizadas las comunicaciones institucionales o registrales que correspondan.

**6. ¿Cuáles de los casos planteados, previo a archivar el expediente deben contar con el acuerdo del Concejo Municipal?** De los supuestos consultados, no requieren acuerdo del Concejo Municipal los casos referidos al archivo de una solicitud de concesión no otorgada por inactividad imputable al interesado, ni el archivo de una solicitud presentada por una sociedad disuelta cuando no exista aún concesión otorgada.

Sí requieren intervención del Concejo Municipal los casos en que exista una concesión ya otorgada y se pretenda declarar o tener por verificada su extinción, tramitar su cancelación, resolver sobre vencimiento sin prórroga, ordenar actuaciones con efectos registrales, o adoptar cualquier decisión que incida sobre el derecho de la concesión.

En términos prácticos, la diferencia está en el efecto jurídico del acto: si se archiva una solicitud inicial sin derecho constituido, puede resolver la Alcaldía; si se afecta una concesión ya otorgada, debe intervenir el Concejo Municipal.

| Supuesto consultado                                               | Situación jurídica                                                                                                                                                                             | Órgano competente                                                                                            | Procedimiento recomendado                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inactividad o motivos imputables al interesado                    | Si se trata de una solicitud de concesión no otorgada, no existe todavía derecho de concesión. Aplica el artículo 33 del Reglamento a la Ley N° 6043.                                          | Alcaldía Municipal, con sustento técnico del Departamento de ZMT.                                            | Informe técnico o técnico-legal que acredite la inactividad por seis meses o más, imputable al interesado, y resolución administrativa motivada de Alcaldía.                              |
| Sociedad disuelta en solicitud de concesión no otorgada           | No existe concesión ni derecho transmisible. La Municipalidad debe verificar estado registral, liquidador, representación y posibilidad jurídica de continuar.                                 | Alcaldía Municipal, con informe del Departamento de ZMT.                                                     | Informe técnico o técnico-legal con certificación registral y análisis de personería; resolución administrativa de archivo si no hay representación válida o viabilidad jurídica.         |
| Sociedad disuelta con concesión ya otorgada                       | Ya existe una concesión. La disolución de la sociedad no produce por sí sola la cancelación automática de la concesión.                                                                        | Concejo Municipal, cuando deba resolverse extinción, cancelación o actuación con efectos sobre la concesión. | Verificar estado registral, liquidador, plazo de la concesión, cumplimiento de obligaciones y posible causal legal. Elevar al Concejo mediante Alcaldía, con informes técnico y jurídico. |
| Concesión otorgada, vencida, sin prórroga y con sociedad disuelta | Existe una concesión, pero vencida. La falta de solicitud de prórroga en forma legal configura causal de extinción del artículo 52 de la Ley N° 6043.                                          | Concejo Municipal.                                                                                           | Informe técnico y jurídico; verificación de plazo, ausencia de prórroga y estado de la sociedad; acuerdo del Concejo declarando o teniendo por verificada la extinción.                   |
| Extinciones del artículo 52 de la Ley N° 6043                     | Presuponen una concesión ya otorgada. Pueden originarse por vencimiento sin prórroga, renuncia, abandono, fallecimiento sin adjudicación hereditaria, no aprobación de prórroga o cancelación. | Concejo Municipal, por afectar una concesión ya constituida.                                                 | Informe técnico y jurídico que identifique la causal. Si la causal es objetiva, se documenta y se eleva al Concejo. Si hay hechos discutibles, debe garantizarse audiencia.               |
| Cancelaciones del artículo 53 de la Ley N° 6043                   | Proceden por incumplimientos atribuibles al concesionario: falta de pago, incumplimiento contractual o legal, infracción de                                                                    | Concejo Municipal, como órgano decisor del acto final, una vez                                               | Procedimiento administrativo previo: apertura, intimación, notificación, audiencia, prueba, informes técnico-legales,                                                                     |

|  |                                              |                              |                                                                                     |
|--|----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | la Ley N° 6043 o afectación del uso público. | tramitado el debido proceso. | consulta al ICT o ente competente, acto final motivado y notificación con recursos. |
|--|----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**7. Para los casos en los cuales se deba tomar acuerdo del Concejo Municipal para archivar el expediente. Cuál debe ser el procedimiento, se puede solicitar al Concejo Municipal mediante criterio de departamento con un visto bueno de la Alcaldía Municipal, o debe ser la Alcaldía cuando cuente con criterio técnico del departamento de ZMT y mediante resolución solicite el al Concejo se tome el acuerdo del archivo del expediente.** Debe partirse de que la Municipalidad, como gobierno local, cuenta con autonomía administrativa y potestad para organizar sus procedimientos internos, conforme a su normativa municipal, reglamentos, manuales, acuerdos y demás instrumentos de gestión aplicables; por ello, corresponde a cada Municipalidad definir formalmente la ruta interna mediante la cual los expedientes de Zona Marítimo Terrestre son preparados, revisados y elevados al Concejo Municipal.

Sin perjuicio de esa autonomía, cuando se trate de asuntos vinculados con concesiones en Zona Marítimo Terrestre que deban ser conocidos por el Concejo Municipal, se recomienda que el trámite interno contemple, como mínimo, una ruta que asegure la debida fundamentación técnica, jurídica y administrativa del asunto.

En primer término, el Departamento de Zona Marítimo Terrestre debería emitir un informe técnico en el que identifique el expediente, describa los antecedentes relevantes, determine la situación actual de la concesión, precise la causal aplicable y recomiende la actuación procedente.

Cuando el asunto involucre extinción, cancelación, desinscripción registral, sociedad disuelta, vencimiento sin prórroga o cualquier aspecto que pueda afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, resulta recomendable incorporar criterio jurídico, a fin de respaldar la legalidad de la actuación y delimitar el procedimiento aplicable.

Con esos insumos, y salvo que la normativa interna municipal disponga una ruta distinta, lo procedente es que la Alcaldía Municipal eleve formalmente el expediente al Concejo Municipal, mediante oficio, resolución administrativa de traslado o el acto interno que corresponda, indicando la recomendación administrativa respectiva.

El Concejo Municipal, una vez recibido el expediente, deberá adoptar el acuerdo que corresponda, con fundamento en los informes técnicos y jurídicos incorporados. Si se trata de una extinción, el acuerdo debería tener por verificada la causal y ordenar las gestiones administrativas o registrales pertinentes. Si se trata de una cancelación, el acuerdo deberá

emitirse como acto final del procedimiento, una vez cumplido el debido proceso y realizadas las consultas previas exigidas por el Reglamento a la Ley N° 6043.

\*\*\*

Con lo expuesto, se tienen por atendidas las consultas formuladas por la Municipalidad, en el entendido de que el presente criterio constituye una opinión jurídica administrativa emitida por el Instituto Costarricense de Turismo, de carácter orientador y no vinculante. Asimismo, debe reiterarse que la Municipalidad, como gobierno local autónomo, tiene la competencia para definir, regular y aplicar sus procedimientos internos conforme a su propia normativa, organización administrativa y distribución funcional. En caso de persistir dudas sobre la Municipalidad podrá acudir a la Procuraduría General de la República, como órgano superior consultivo técnico jurídico de la Administración Pública.

Cordialmente,

JOSE FRANCISCO  
COTO MEZA (FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE  
FRANCISCO COTO MEZA (FIRMA)  
Fecha: 2026.06.12 10:50:54 -06'00'

Lic. José Francisco Coto Meza. MSc.  
Asesor Legal

ROSIBEL MARIA  
UREÑA CUBILLO  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
ROSIBEL MARIA UREÑA CUBILLO  
(FIRMA)  
Fecha: 2026.06.12 10:55:20  
-06'00'

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

MONIKHA CEDEÑO  
CASTRO (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
MONIKHA CEDEÑO CASTRO  
(FIRMA)  
Fecha: 2026.06.12 11:44:28  
-06'00'

Licda. Monikha Cedeño Castro  
Asesoría Legal

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

FCM/RUC/MCC/AL-2026  
NI 0787  
Archivo