

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
FACULTAD DE DERECHO

*“ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DOCKOMINIUMS Y FIGURAS
AFINES EN LAS CONCESIONES DE MARINAS
TURÍSTICAS”*

TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN
DERECHO

MARISOL MONGE CASTRO

CIUDAD UNIVERSITARIA RODRIGO FACIO

2008

DEDICATORIA

A mis papás, que son el motivo de mí
inspiración y modelo a seguir.

A mi hermana, que es un ejemplo
de perseverancia y esfuerzo.

A ta, que con su ejemplo de empeño, nos enseñó a muchos
la importancia del estudio, el trabajo y la superación.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por darme la sabiduría y la paciencia para culminar otra de mis metas en la vida.

A mi familia, por todo el apoyo y comprensión que tuvieron en este tiempo.

A todos los que de alguna manera contribuyeron a que alcance esta meta.

INDICE

ÍNDICE	1
INTRODUCCIÓN	4
TÍTULO I DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS	10
Capítulo 1. Los Derechos Reales	11
Sección A. Aspectos Generales de los Derechos Reales	11
A.1. Concepto	11
A.2. Teorías	13
Capítulo 2. Los Derechos Reales Administrativos	16
Sección A. Aspectos Generales sobre los Derechos Reales Administrativos	16
A.1. Concepto	16
A.2. Naturaleza Jurídica	22
A.3. Elementos.	26
Sección B. Nacimiento y comercio jurídico de los Derechos Reales Administrativos	34
B.1. Nacimiento	34
B.1.1. Por Ley	35
B.1.2. Por Prescripción	36
B.1.3. Por Concesión	39
B.2. Comercio Jurídico	41
Sección C. Extinción de los Derecho Reales Administrativos	42
C.1. Formas relativas al Sujeto	42
C.1.1. Respecto al titular del Derecho Real Administrativo	43
C.1.2. Respecto a la Administración	44
C.2. Formas relativos al objeto	46
C.2.1. Desaparición de la cosa	45
C.2.2. Desafectación	47
C.3. Modos Relativos al título de constitución	47
Capítulo 3. La concesión como Derecho Real Administrativo	49
Sección A. Aspectos generales sobre la concesión administrativa.	49
A.1. Concepto	49
A.2. Clasificación	51

A.2.1. De servicio Público	51
A.2.2. De uso	52
A.3. Características	53
A.4. Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y Área adyacente cubierta permanentemente por mar	60
TÍTULO II REGULACIÓN JURÍDICA DE LAS MARINAS TURÍSTICA Y LOS ATRACADEROS.	61
Capítulo 1. Las Marinas Turísticas y atracaderos en Costa Rica.	61
Sección A. Nociones generales sobre Marinas Turísticas y Atracaderos.	61
A.1. Concepto.	61
A.2. Naturaleza Jurídica.	64
Sección B. Concesión y funcionamiento de la Marinas Turísticas.	67
B. 1.Elementos de la Marina Turística.	67
B.2. Requisitos para obtener la concesión de Marina Turística.	70
B.3. Sujetos Partes de la Relación Jurídica	75
B.3.1. Sujeto activo.	75
B.3.2. Sujeto pasivo.	77
B.3. Tramite para obtener la concesión de Marina Turística.	78
B.4. Plazo y prórrogas.	83
B.5. Canon.	84
B.6. Garantías.	86
Capítulo 2. Régimen de Propiedad de las Marinas Turísticas.	89
Sección A. Sobre el Contrato de concesión de las Marinas Turísticas.	89
A.1. Generalidades sobre el contrato de concesión de las marinas turísticas.	89
A.2. Extinción de la concesión	91
A.3. Caducidad de la concesión	93
A.4. Comercio jurídico.	94
TÍTULO III LA POSIBLE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LOS DOCKOMINIUMS EN COSTA RICA.	96
Capítulo I Los Dockominiums en Costa Rica	97
Sección A. Posible Régimen de Propiedad Aplicable a las Marinas Turísticas.	97
A.1. La Propiedad en Condominio.	97
A.1.1. Generalidades del Régimen de Propiedad en Condominio.	97
A.1.2. Concepto	98
A.1.3. Naturaleza Jurídica	100
A.1.4.Características	103

A.2. La Propiedad Cuadridimensional o Multipropiedad Inmobiliaria.	107
A.2.1. Concepto	107
A.2.2. Naturaleza Jurídica	108
A.2.3. Características	111
A.3. Concesión en Condominio	112
A.3.1. Antecedentes	112
A.3.2. Situación Jurídica Actual	114
 Sección B. Los Dockominiums en Costa Rica.	 116
B.1. Concepto.	116
B.2. Naturaleza Jurídica de los Dockominiums	117
B.3. Nacimiento de la figura de los Dockominiums.	119
B.4. Aspectos importantes a regular sobre la figura del Dockominium.	122
B.4.1. Las fincas filiales y áreas comunes	122
B.4.2. Pago de canon y cuotas de mantenimiento	124
B.4.3. Reglamento Interno del condominio y Administración	125
B.5. Extinción del derecho.	130
B.6. Comercio Jurídico.	132
B.6.1. Dockominiums.	133
B.6.2. Condomarinas.	134
B.6.3. Propiedad cuadridimensional.	135
B.7. Propuestas.	138
Conclusión.	142
Bibliografía	148

INTRODUCCIÓN

En nuestro país, el sector turismo y la inversión extranjera constituyen unas de las principales fuentes de ingresos, de manera que siendo este un país con vocación turística, resulta de gran importancia, la regulación una serie de figuras jurídicas con gran atractivo a la hora de atraer este tipo de inversión a nuestro país.

Precisamente por esta vocación turística de nuestro país, quien fuera Ministro de Turismo, en la Administración de José María Figueres Ferrer (1994-1998), el señor Carlos Roesch Carranza, introdujo dentro del trámite parlamentario, la inclusión de la concesión dentro de los alcances de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Resulta que hoy se están creando una serie de nuevos Derechos reales, sean de carácter administrativo o no, los cuales no se encuentran regulados de manera expresa en nuestro ordenamiento jurídico, en este sentido el atraso normativo provoca que se desarrollen estas nuevas figuras de manera improvisada, por medio de otros mecanismos que, a pesar que se encuentran contemplados en la ley, no son los ideales.

Sin embargo, esta falta de apego de las normas a la realidad vigente, hace que en muchas ocasiones, la aplicación improvisada de situaciones jurídicas actuales

(novedosas), se deje sin regular, de manera precisa, elementos que revisten gran importancia en las relaciones que implican este nuevo tipo de Derechos reales.

La posibilidad de aplicar la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento N.º 7933, a las concesiones que se otorgan según la Ley de Concesión y Operación de Marinas Turísticas N.º 7744, constituyen hoy sin duda alguna, un tema de interés, ya que no solo se analiza la posibilidad de aplicación en nuestro país para dar paso a la creación de la figura que en inglés se ha denominado *dockominiums*, sino que también crea toda una disyuntiva sobre los alcances de esta.

La regulación que sobre los *dockominiums* se deba dar, es algo que nuestro ordenamiento jurídico no prevé, de manera que en un período no muy largo, la insistencia del sector turismo en querer invertir en este tipo de modalidad hará que se desarrollen en nuestro país y en consecuencia, de forma solapada pues aún no contamos con los mecanismos expresos de regulación.

Los *dockominiums* resultan ser, a escala mundial, una figura que cada día toma más auge; cuentan con gran aceptación por parte de los Gobiernos, pues es una manera de atraer inversión de capital al desarrollo del país; además, son una modalidad, cuyo comercio resulta ser más económico en muchos casos y por ende más accesible respecto al alquiler de marinas turísticas.

Es precisamente en virtud de esta creciente necesidad que se debe tener en cuenta que cada día resulta más atractivo invertir en propiedades que se encuentren afectadas a la Ley de Propiedad en Condominio; esto, por una serie de beneficios que se obtienen. Los condominios, ya sea en marinas o no, brindan seguridad, así como una serie de servicios que hacen que los inversionistas se sientan atraídos hacia ella.

Por el tipo de bienes sobre los que recaen los *dockominiums*, se debe tener especial consideración con respecto al cumplimiento de la normativa por aplicárseles, tanto la administrativa, la privada como la ambiental.

En la actualidad, cada vez más se realizan conferencias sobre el tema, pues resulta ser una figura jurídica novedosa y de una prominente aplicación y desarrollo en nuestro país, ya que cada día más esta modalidad de *dockominiums* atrae la inversión y siendo nuestro país un punto turístico importante, no falta mucho para que los inversionistas quieran no solo invertir, sino, también, desarrollar este tipo de proyectos.

En esta investigación se analizarán las características que deben contener estos nuevos Derechos reales administrativos para ser estimados como tales, la trascendencia dentro de la sociedad, el posible desarrollo y la aplicación de estos, así como la regulación jurídica existente.

Objetivo General

Analizar la aplicabilidad de la figura de los Dockominiums y figuras afines en las concesiones de marinas turísticas y atracaderos.

Objetivos Específicos

Estudiar las características, naturaleza y principios jurídicos que amparan la figura de las Marinas Turísticas y los atracaderos.

Analizar la posible aplicación a las concesiones de marinas turísticas y atracaderos de la Ley de la Propiedad en Condominio.

Señalar las características, naturaleza y principios jurídicos que amparan la figura de los Dockominiums

Indicar los principales factores a regular sobre los Dockominiums.

Mencionar los efectos tanto turísticos como comerciales de la implementación de la figura de los Dockominiums.

Hipótesis

¿Es posible aplicar los Dockominiums y figuras afines a las concesiones de marinas turísticas, teniendo en cuenta la normativa jurídica vigente?

Metodología

En la presente investigación se utiliza el método de investigación denominado hipotético deductivo, ya que por medio de este se plantea una hipótesis y una vez que se define la misma, se busca dar por medio de la investigación solución esta. Es decir, que se busca que la parte teórica no pierda su sentido, por ello la teoría se relaciona posteriormente con la realidad. En la presente investigación se estudia la doctrina y normativa relacionada con el tema central del trabajo y por medio de la información que se obtenga se busca dar solución a la hipótesis planteada como base para la realización de este trabajo final de graduación.

Estructura

La presente investigación se encuentra dividida en títulos los cuales abarcan de manera general temas que se deben abordar en le presente trabajo tales como: I Los Derechos reales administrativos, II La regulación jurídica de las marinas turística y los atracaderos y por ultimo, III La posible aplicación de la figura de los dockominiums.

Dentro de estos títulos se analiza el ciclo de vida de las principales figuras jurídicas a estudiar, así como el concepto, naturaleza jurídica, característica, comercio jurídico aplicable; y lo más importante todo esto teniendo en cuenta el ordenamiento jurídico vigente así como las carencias detectadas con respecto al mismo.

TÍTULO I. DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS

Dentro del presente título se van a analizar las generalidades de los Derechos reales y específicamente se estudiarán los Derechos reales de carácter administrativo, ya que es sobre estos que recae el derecho de concesión.

Se analizará la figura de la concesión como medio por el cual se accede al uso y goce de los bienes propiedad del Estado, así como su aplicación en la Zona Marítimo Terrestre y el área adyacente cubierta de manera permanente por el mar.

Este es un título introductorio con respecto al fondo del tema de investigación, de manera que ilustrará la naturaleza jurídica, ciclo de vida de los derechos obtenidos mediante la concesión y sobre la cual se tratará y basará toda la investigación posterior.

CAPÍTULO 1:

LOS DERECHOS REALES

Sección A. Aspectos Generales de los Derechos Reales

A.1. Concepto

Los Derechos reales son de carácter absoluto, siempre acompañan a la cosa; es decir, no importa en manos de quién estén, el titular puede ejercer su Derecho contra cualquiera que pretenda violentárselo. El contenido del Derecho real es el imperio que se le atribuye sobre la cosa, lo que indica el conjunto de potestades y deberes que tiene su titular.

El aspecto objetivo que caracteriza al Derecho real es lo que resulta ser su particularidad esencial, esa posibilidad de aplicación, *erga omnes*, además de su carácter inherente a la cosa; es decir, el derecho siempre va acompañando a la cosa sin importar quien sea el titular del derecho. Se dice que el Derecho real es un derecho absoluto.

“Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo Derecho real supone el dominio o la limitación de

alguno o algunos de los derechos que este comprende. El Derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.”¹

La anterior definición, indica claramente que el Derecho real es una relación entre el sujeto y el objeto (cosa) que se da de manera directa e inmediata; es una facultad que ostenta el titular de tener una utilidad o beneficio de este objeto sin que medie ninguna otra persona.

La doctrina también se ha encargado de dar contenido a la definición de Derecho real, definición que no ha sido fácil concordar; sin embargo, esta definición ha evolucionado hasta manejar un concepto de manera casi unitaria:

“El Derecho real atribuye así un poder directo sobre la cosa, que puede bien hacerse valer frente a cualquiera. Tal aspecto establece gran diferencia con el derecho de crédito, en donde el derecho –como apuntamos- puede hacerse valer únicamente contra el deudor (...) en efecto los Derechos reales se les da la denominación de reales por llevar el carácter esencial que los distingue, de recaer directamente sobre la cosa, sin sujeto pasivo individualmente determinado, dando lugar a una acción eficaz contra cualquier poseedor de la misma.”²

¹ Artículo 259. Código Civil de Costa Rica. 11ª edición. Editorial: Investigaciones Jurídicas, S. A.

² Albaladejo García, Manuel. (1987). Tratado de los Derechos Reales, en Antología de Derchos Reales. Facultad de Derecho, p. 256.

*“(...) se entiende así al Derecho real, como aquél que por contraste con el derecho de obligación, que supone un ligamen jurídico entre dos sujetos de derecho, se caracteriza por el reconocimiento de un poder inmediato sobre un objeto, que de esta forma, queda jurídicamente vinculado al sujeto.”*³

A.3. Teorías.

Con respecto al concepto o definición de lo que es un Derecho real a lo largo del tiempo han surgido teorías que tratan de establecerlo; según se citan estas teorías a continuación

Teoría Clásica o Teoría Dualista

Esta teoría indica que el Derecho real se entiende como aquel derecho en que el titular ejercita un poder inmediato sobre la cosa y hay una relación directa entre la persona y la cosa con eficacia *erga omnes*⁴.

De esta manera, se da la definición de Derecho real, donde esta teoría entra en divergencia con lo que se entiende por derecho de obligación, que supone una relación jurídica entre dos sujetos de derecho; en el Derecho real esta relación

³ Garrido Falla, Fernando. Citado por Alpízar Monge, José P. (1989) Los Derechos Reales Administrativos. Tesis de grado para optar por el título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho. U.C.R, p. 149.

⁴ Arangio Ruiz, citado por Sánchez Boza, Roxana.(1987). La Propiedad y los Derechos Reales Nuevos. Antología de Derechos Reales. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica, p. 88.

radica en el reconocimiento que se hace de un poder inmediato sobre un objeto o cosa que se encuentra jurídicamente ligado al sujeto de la relación.

Sin embargo, esta teoría es objeto de críticas, las cuales radican esencialmente en lo siguiente:

“ (...) es erróneo pensar que el Derecho real es una relación entre el hombre y la cosa, puesto que la relación jurídica se da siempre entre personas, y para admitir una relación entre hombre y cosa, sería preciso admitir que la cosa estuviere obligada frente a la persona.”⁵

Teoría Personalista o Teoría Monista

Esta teoría conceptualiza al Derecho real en lo que se ha denominado la obligación pasiva universal, la cual expresa:

“que el titular de un Derecho real no se encuentra en relación con la cosa, sino que la relación jurídica se establecía entre el titular del Derecho real y todos aquellos que componían la sociedad. Sobre estos dos últimos, recae entonces el deber de abstenerse de todo acto que moleste el disfrute del titular de Derecho real.”⁶

⁵ Pacheco Máximo citado por Alpizar Monge, José P, op. cit. p. 147.

⁶ Sánchez Boza, Roxana, op. cit, p 88

Esta teoría lo que indica es que la esencia del Derecho real no recae en la relación que tenga el titular del derecho sobre la cosa, sino que más bien, recae sobre el deber pasivo que tiene toda la sociedad de respetar el derecho que tiene el titular de este. Es un enfoque sobre el deber de la colectividad de abstenerse de perturbar al titular del Derecho real de su disfrute.

Esta teoría no radica en la relación que pueda tener el titular del Derecho real con el objeto mismo, sino la relación que tiene el titular del Derecho real sobre la sociedad en general. Se habla que existe un sujeto pasivo universal característica que no es exclusiva de los Derechos reales.

También, al respecto, se ha dicho: *“además no existe en realidad una obligación pasiva ya que su incumplimiento no trae consigo una coacción patrimonial, sino simplemente se trata de un acto ilícito.”*⁷

Teoría Ecléctica

Esta teoría critica tanto a la teoría clásica como a la personalista, por no haber tenido en cuenta todos los aspectos que encierran los Derechos reales; estas teorías se enfocan en un solo aspecto de los Derechos reales. El aspecto interno, que consiste en la relación jurídica del titular del derecho con la cosa misma y un

⁷ Ramírez Hernández, Gidget. (2007). Garantías Reales en Tema de Financiamiento de Concesiones sobre la Zona Marítimo Terrestre: referencia al proyecto turístico Golfo de Papagayo. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, p. 61.

segundo aspecto, el cual es el externo, que radica en la relación del titular de derecho con el sujeto universal pasivo (sociedad).

Las dos teorías mencionadas anteriormente, hacen relación de un solo aspecto del Derecho real así sea el interno o el externo, pero no efectúan una combinación de ambos, que es precisamente lo que viene a destacar la teoría ecléctica.

En este momento, la que prevalece por tener una mayor precisión a la hora de definir o conceptuar el Derecho real es la teoría ecléctica, al hacer hincapié no solo en un aspecto del Derecho real, sino en una generalidad de ellos, hoy reconocidos de manera más uniforme por la doctrina; al respecto se puede citar a Fernando Garrido Falla:

“Actualmente la doctrina parece manejar un concepto más uniforme, pronunciándose al respecto sin encontrar grandes diferencias en cuanto a su definición. Se denomina al Derecho real como aquel que por contraste con el Derecho de obligación, que supone un ligamen jurídico entre dos sujetos de derecho, se caracteriza por el reconocimiento de un poder inmediato sobre un objeto, que de esta forma, queda jurídicamente vinculado al sujeto.”⁸

Dentro de las características básicas que tienen los Derechos reales, se pueden mencionar: la eficacia, *erga omnes*; la inherencia; del derecho de persecución, y el carácter directo e inmediato, al respecto Gatti ha dicho:

⁸ Garrido Fallas, Fernando, citado por Alpízar Monge, José, op. cit, p 149

“un poder jurídico, de una persona sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud de la cual se puede obtener directamente de ella, todas, algunas o alguna de sus utilidades, con exclusión de ingerencias extrañas, y que con suficiente publicidad se adhiere y se sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado.”⁹

⁹ Gatti, Edmundo. (1975). Teoría General de los Derechos Reales. Buenos Aires: Abeledo Perrot, p.133.

CAPITULO 2:

LOS DERECHOS REALES ADMINISTRATIVOS

Sección A. Aspectos Generales sobre los Derechos Reales

Administrativos

A.1. Concepto

Ha sido una lucha doctrinaria y jurisprudencial sobre la existencia de los Derechos reales administrativos, pues hay quienes no aceptan que exista la combinación de lo que normalmente se conoce como Derechos reales con el Derecho administrativo.

La polémica en torno a la existencia de los Derechos reales administrativos se ha dado por dos puntos primordiales, los cuales son: la incompatibilidad de los Derechos reales con el principio de inalienabilidad de los bienes de dominio público, y la segunda es la facultad que se les reconoce a los particulares por parte del Estado sobre los bienes del dominio público, lo cual según los opositores, sobre estos no se puede hablar que se cumpla la característica esencial de los Derechos reales, la cual es su eficacia *erga omnes*.

Al respecto, la misma doctrina ha tratado de dilucidar esta polémica y se ha logrado demostrar que no existe una incompatibilidad de los Derechos reales administrativos con el principio de inalienabilidad de los bienes de dominio público,

pues, como se verá más adelante, sí cabe toda posibilidad de comercio jurídico sobre los bienes de dominio público.

Sobre el dominio público, existe la posibilidad de constituirse derechos subjetivos a favor de particulares, como se analizará adelante, lo que nos deja de cara al análisis de ver si además estos derechos subjetivos son de carácter real. Sobre el tema, para aclarar la discusión, se puede citar a Ballbe:

*“(...) siendo la Administración titular de los bienes dominiales, puede como todo dueño y por derivación natural de derecho de propiedad pública o privada, ejercer las facultades de goce inherentes al dominio mediante la autorización a un administrado, para que disfrute de dichos bienes dominiales, bajo las formas que permite el Derecho Público, principalmente la concesión.”*¹⁰

Entonces; para entender, los Derechos reales administrativos son un híbrido de Derecho civil con el Derecho público; al respecto Altamira indica: *“los Derechos reales administrativos no se rigen por el Derecho civil sino por el Derecho público, o sea, administrativo, pues sus características son ser temporario y revocable en el interés de servicio.”*¹¹

¹⁰ Ballbe, Manuel, citado por Alpízar Monge, José, op. cit, p. 153.

¹¹ Altamira Pedro, Guillermo. (1971). Curso de Derecho Administrativo. Buenos Aires, Editorial: Depalma. p. 681.

Por su parte Jesús González Pérez¹², expone que el Derecho real administrativo debe contener tres elementos esenciales que conforman su definición, los cuales son: que exista un auténtico derecho subjetivo, que el derecho sea real y, por último, que el objeto de este sea un bien de dominio público. Elementos que serán brevemente destacados a continuación.

Que sea un derecho subjetivo: el derecho subjetivo resulta ser un requisito elemental para que se conforme el Derecho real administrativo, ya que se habla de que un particular tiene un poder concreto sobre una cosa. Su esencia se manifiesta en el doble valor de la titularidad que se presenta primero como poder sobre una situación jurídica (facultad de disposición), y segundo, por ser lícitos sus actos dentro de la esfera concedida (ámbito de lo lícito).

Por lo tanto, no se puede hablar de derecho subjetivo cuando el ordenamiento jurídico no confía esa situación de poder concreto, sino que se limita a una reglamentación de la realidad que puede producir un beneficio a determinadas personas; es por esto que se puede hablar de la exclusión de los Derechos reales administrativos, de los bienes que producen derechos de uso común sobre los bienes de dominio público, ya que en estos se da la imposibilidad de la individualización de los beneficiarios; caso contrario al objeto de este estudio.

¹² Vease en González Pérez, Jesús, Los Derechos Reales Administrativos. Madrid, Editorial: Cívitas, S. A. pp. 29-36

Que sea un Derecho real: cuando se habla de Derecho real es porque necesariamente este derecho recae sobre una cosa y esta cosa son bienes dominiales; es decir, recae sobre cosa pública con la posibilidad de producir efecto *erga omnes*, lo cual lo hace que se pueda ejecutar contra terceros, incluyendo a la Administración.

Este segundo elemento de la definición del concepto, son los casos en que, existiendo un derecho subjetivo, su titular no ostenta un poder concreto sobre la cosa, sino no un derecho frente a la Administración, derecho en virtud del cual esta viene obligada a realizar alguna prestación o abstenerse de llevar a cabo determinadas actividades en perjuicio de la situación jurídica reconocida a favor del particular.

Que sea un bien de dominio público: son Derechos reales cuyo objeto es siempre un bien de dominio público; resulta indiscutible que la totalidad de los Derechos reales que recaigan sobre bienes de dominio público han de ser de carácter administrativo, pues los Derechos reales civiles son incompatibles con el dominio público.

Cuando se habla de dominio público como propiedad administrativa, el objeto de los Derechos reales administrativos, va a ser siempre, un objeto de dominio público, pues en materia administrativa es necesario que esté de por medio un bien propiedad del Estado o la Administración; en este caso, es evidente que deben ser bienes de dominio público por su misma naturaleza.

Para finalizar entonces, se puede indicar que cuando se trata de Derechos reales administrativos, se está haciendo referencia a un poder que tiene un sujeto sobre una cosa, cosa que resulta ser un bien de dominio público el cual le fue otorgado o reconocido por la Administración. Es primordial que para hacer referencia a los Derechos reales administrativos se tomen en cuenta los elementos indicados anteriormente.

A.2. Naturaleza jurídica

Los Derechos reales administrativos se tienen que entender como un verdadero Derecho real que está por su objeto ligado al Derecho público; esto, por tratarse de bienes demaniales.

Se trata de una figura de Derecho real que recae sobre un bien perteneciente a la Administración; por lo tanto, al recaer sobre un bien demanial del cual la Administración Pública es titular, se rige, exclusivamente, por los principios del Derecho administrativo o público.

Al ser un Derecho real, entran en juego las características que son propias de todo Derecho real, ya que estos siempre recaen sobre una cosa o bien, siendo su titular quien ostenta de un derecho subjetivo, el cual tiene para su protección medios jurídicamente inherentes a los Derechos reales y la eficacia *erga omnes* .

Al respecto, González Pérez¹³ nos hace un análisis sobre la naturaleza jurídica e indica que esta viene dada por dos características fundamentales que integran su concepto. Estas son: que se consideran Derechos reales, pero no privados, y que por ende son de carácter administrativo, es por esto que explica ambas características de este concepto

Así, González Pérez señala:

“(...) pues lo que tiene de particular el Derecho real administrativo es que está sometido a un régimen jurídico especial, exorbitante del derecho común, dominado por los principios de la ejecutoriedad y de acción de oficio, en el que la Administración puede, como intérprete del interés público, declarar por sí extinguido el derecho y llevar a cabo la ejecución forzosa de esta declaración en los casos de resistencia de los titulares de derecho extinguido.”¹⁴

Son Derechos reales: se puede encontrar las características que en principio son propias de esta categoría, como se reconoce que estos derecho recaen sobre una cosa o bien, y que su titular está facultado para hacer uso de los medios de protección jurídica que indica al respecto el ordenamiento jurídico; esto, en aras de asegurar su protección, y que esta protección o Derecho es aplicable *erga omnes*

¹³ Véase al respecto Gonzáles Pérez, Jesús, op. cit, p. 36.

¹⁴ González Pérez, Jesús, op. cit, pp. 52-53

Son de carácter administrativos: es importante mencionar que no se tratan de Derechos reales tradicionales del derecho privado, sino que se trata de una figura propia del Derecho administrativo, es decir, el hecho de que recaigan sobre un bien de dominio público implica su sometimiento al régimen jurídico especial, propio del Derecho público.

Sin embargo, el aspecto administrativo de esta clase de Derechos reales radica no solo en el objeto demanial sobre el que recae, sino, también, sobre el acto de nacimiento de estos derechos, el cual se da por medio de la concesión; siendo esta un régimen completamente de Derecho público, regulado por una serie de normas de carácter administrativo.

El carácter de administrativo de los Derechos reales administrativos, se da primero porque recae sobre un bien perteneciente al Estado, y segundo, porque su otorgamiento y la relación que nace se va a basar en normas de Derecho público; esto, por el principio del interés público que está detrás de toda la actuación del Estado.

Se parte entonces de que tanto la concesión como otras formas de nacimiento de los Derechos reales administrativos, así como la relación posterior al nacimiento, en este caso por ejemplo, la relación existente entre el concesionario, el Estado y la actividad que se desarrolle, se encuentran reguladas por normas establecidas para este tipo de relaciones propias del Derecho público.

El mismo concepto o nombre nos indica que son Derechos reales no de carácter privado, sino que se encuentran regidos por normativa administrativa especial; es decir son de una naturaleza jurídica mixta, ya que involucra Derechos de carácter real privado, así como regulación de carácter público.

Al respecto, Fiorini nos da su concepción de la naturaleza jurídica de los Derechos reales administrativos

“El Derecho real administrativo, (...) constituye un Derecho real sobre ciertas partes de dominio público, el cual puede emparentarse con el contenido de sustancia jurídica real, pero administrativa, distinta a la de Derecho civil privado. (...) el Derecho real administrativo es así, por una parte, un derecho verdadero real, que tiene su origen en el uso preferencial o diferencial que a un particular se le reconoce sobre una cosa perteneciente al dominio público (...) es un Derecho real sobre la cosa administrativa y regido también por el Derecho administrativo.”¹⁵

También, Altamira indica lo siguiente: *“los Derechos reales administrativos no se rigen por el Derecho civil sino por el Derecho público, o sea, administrativo, pues sus características son ser temporario y revocable en el interés de servicio.”¹⁶*

¹⁵ Fiorini, Barolomé citado por Alpízar Monge, José, op. cit, pp. 185-186

¹⁶ Altamira Pedro, Guillermo, op. cit, p. 681.

Es importante destacar que estos Derechos reales administrativos tienen no únicamente de naturaleza privada, sino, todo lo contrario, también son de naturaleza propia del Derecho administrativo, teniendo ambas una trascendencia importante con respecto al régimen jurídico aplicable. Es importante no querer cuadrar estos Derechos reales administrativos únicamente en campo del Derecho civil, pues esto haría totalmente incompatible la figura, al igual que tratar de hacer lo contrario, aplicar únicamente las normas del Derecho público a esta figura pues resulta imposible conciliarla con las características propias con la normativa administrativa.

Por todo lo expuesto, se tiene, a manera de conclusión que la naturaleza jurídica de los Derechos reales administrativos la constituya la aplicación de un conjunto de normas de carácter civil armonizadas con normas de Derecho público. Esta aplicación conjunta de la normativa, como se destacó anteriormente, se da no solo por ser un Derecho real, el cual recae sobre un bien de dominio público, sino porque tanto el nacimiento de esa relación como todo el desarrollo está reglado tanto por la normativa civil como por la de Derecho público.

A.3. Elementos

Los Derechos reales administrativos, al igual que los Derechos reales simples, se caracterizan por tener tres elementos esenciales reconocidos por la doctrina; sin embargo, la diferencia se da por el tipo de materia del que se trata.

Estos tres elementos que componen los Derechos reales administrativos son el sujeto, el objeto y el contenido. A continuación se explicarán brevemente estos tres componentes. Es importante destacar que por ser el principal objeto de investigación se analizan los elementos desde el punto de vista de la concesión como acto que da nacimiento al Derecho real administrativo.

➤ Sujeto: en esta relación de derecho, existe un sujeto activo y un sujeto pasivo, los cuales se diferencian de la teoría general de los Derechos reales comunes.

En la concesión, el sujeto pasivo, como se aclaró anteriormente, es un sujeto colectivo o de manera indeterminada, incluyéndose dentro de esta categoría a la misma Administración. Es importante mencionar que anteriormente esto no se aceptaba; por ejemplo la jurisprudencia francesa señalaba que el Derecho real administrativo, no podía ejercerse ante todos, que la eficacia que caracteriza a los Derechos reales comunes quebraba con los Derechos reales administrativos, ya que estos podían ser ejercitados contra todos a excepción de la Administración.

Es en el año 1906 cuando se da este cambio en la jurisprudencia francesa, con arreglo a este se reconoce la posibilidad de ejercer los Derechos reales administrativos (por parte del concesionario) contra la colectividad incluida la Administración.

“Ahora bien, mientras la Administración pública no declare extinguido el derecho en aquellos casos en que sea posible -y con la exigencia de la indemnización- , su titular puede ejercitarle frente a todos incluso frente a la Administración Pública.”¹⁷

Al respecto, también la doctrina española se aplica en concordancia con nuestra legislación o marco jurídico, dentro del cual el Derecho real administrativo puede ser aplicado, incluyendo como sujeto pasivo, a la Administración Pública.

Por otra parte, sobre el sujeto activo, es importante mencionar que se debe establecer por medio del estudio del régimen jurídico aplicable en cada país, pues no es posible hablar de una lista uniforme de requisitos para ser sujeto activo, sino que cada legislación los establece.

Cuando se habla de sujeto activo, la teoría general de los Derechos reales, se refiere tanto a la persona física como a la persona jurídica; sin embargo, cuando se trata de Derechos reales administrativos se debe tener especial cuidado en cuanto a su regulación, en atención a la naturaleza jurídica de los bienes sobre los que recae el derecho, bienes de dominio público.

Para ser titular del derecho, se necesita reunir una serie de requisitos, pero, además, el ordenamiento jurídico establece una serie de limitaciones, en razón de la materia especial que conforman los Derechos reales administrativos. En nuestro

¹⁷ González Pérez, Jesús, op. cit, p. 52.

ordenamiento se da esta limitación con respecto a los extranjeros y a las sociedades constituidas por capital o con domicilio extranjero. Sobre lo particular, el artículo 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre establece:

“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;*
- d. A entidades constituidas en el país por extranjeros; y*
- e. 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.”¹⁸

No obstante, esta limitación no se da únicamente en nuestro país, pues en España señala González Pérez: *“en atención a la naturaleza de los bienes objeto del Derecho real administrativo, la legislación administrativa establece algunas limitaciones al excluir, en ocasiones, a los extranjeros de la posibilidad de ser titulares de aquellos.”¹⁹* Se puede concluir que la condición de sujeto activo viene

¹⁸ Artículo 47. Ley sobre la Zona Marítimo. Terrestre. N.º. 6043. 2ª edición. Editorial: Investigaciones Jurídicas, S. A.

¹⁹ González Pérez, Jesús, op. cit, p. 49.

dada por la legislación de cada país, pues en cada uno de los países difieren los requisitos exigidos.

Dejando de lado los requisitos, se puede establecer que en los Derechos reales administrativos, el sujeto activo específicamente determinado, es la persona, sea física o jurídica, sobre la cual la Administración confía la situación de poder, un derecho especial sobre un bien perteneciente al mismo Estado.

➤ Objeto: otro elemento que compone el Derecho real administrativo, consiste en la cosa sobre la que recaen las facultades que se le reconocen al sujeto titular del derecho. Por la clase de materia que se trata cuando se está frente a Derechos reales administrativos, esta se refiere específicamente que este derecho recae necesariamente sobre un bien dominial, en caso contrario, no se estaría hablando de la materia administrativa sino de un Derecho real común.

Al respecto, González Pérez, nos indica:

*“Cuando se trata de Derechos reales administrativos, esta realidad sobre la que recae el haz de facultades reconocidas al concesionario no es otra cosa que una cosa de dominio público. Si se considera el dominio público como una propiedad administrativa, el objeto de los Derechos reales administrativos será siempre la misma cosa que es objeto del dominio público.”*²⁰

²⁰ Ibid, pp. 53-54

Es por esto que necesariamente cuando se refiere al de Derecho real administrativo su objeto va a recaer en un bien perteneciente al Estado. Es precisamente esto lo que le da la característica y el régimen de Derecho administrativo, que lo hace estar dentro de un marco jurídico aplicable de mucho control y sobre todo con un marco de legalidad muy claro. Por lo anterior, en el caso de la concesión a terceros, el Estado establece una serie de requisitos y de lineamientos por seguir, en aras de proteger estos bienes.

También la doctrina trata lo que se denomina reservas dominiales, las cuales surgen cuando algunos bienes dominiales, que por su carácter especial es incompatible su utilización por parte de los particulares, el Estado reserva o retiene en su poder su uso o explotación.

“(...) es la potestad jurídico administrativa que corresponde a las personas públicas titulares de una cosa de dominio público abierta a la utilización de los administrados, de retener para sí, en tanto no exista derecho subjetivo a favor de tercero, el uso especial o privativo de todo o parte de la misma, con fines de estudio, investigación o explotación, durante un plazo adecuado para ello.”²¹

En el tema de las reservas dominiales, no puede existir Derecho real administrativo alguno; ello implica que aunque el bien pueda ser susceptible de un uso especial, la Administración ha decidido no permitir que se practique uso especial alguno sobre ese bien:

²¹ Ballbe, Manuel citado por José Pablo Alpízar Monge. Op. Cit. P 231.

“(...) la administración puede perfectamente retener el uso especial o privativo de una cosa de dominio público sin precisar que una concreta disposición legislativa así lo otorgue explícitamente: esa facultad está, en efecto, natural e implícita en la condición jurídica de titular dominial.” ²²

Por lo tanto, la reserva dominial es una institución de la cual puede disponer la Administración para evitar que un bien de esta naturaleza sea utilizado de manera privativa; es decir, es un mecanismo de control y disposición con que cuenta el Estado a la hora de administrar sus bienes.

➤ Contenido: se entiende como el conjunto de facultades que se reconoce al titular sobre un bien de dominio público, el cual se encuentra normalmente regulado por ley, al igual que en el contrato de concesión, donde se indican lineamientos por seguir. Sobre el tema Rigaud señala:

“El contenido de estos derechos es mucho más variado que el de los derechos civiles ordinarios, porque al recaer sobre dependencias de dominio público están sometidas a la reglamentación de policía (...) la cláusula de concesión suele incluir una o varias relativas a la necesidad de especificar el objeto y limite de la concesión y las facultades del concesionario, por lo que habrá que estar, en cada caso, a los términos de la concesión.” ²³

²² Ibid. P 237

²³ Rigaud citado por González Pérez, op. cit, p.55.

De lo anterior, se desprende que el contenido del Derecho real administrativo es mucho más variado que el de los derechos civiles ordinarios, por lo que resulta muy difícil definir, de manera general, su contenido, ya que se tendría que analizar cada uno de los derechos existentes o por existir.

En relación con la extensión del contenido de los Derechos reales Gatti expone lo siguiente:

“(...) el contenido del Derecho real , que es lo que nos interesa, tal aspecto ha de determinarse positivamente a través del análisis de las facultades que lo tipifica y de la extensión material de los mismos (...) tratándose de las facultades que caracteriza el Derecho real, el contenido se determina positivamente a través del conjunto de facultades que conforman el derecho, a lo que se llama tipicidad genérica (....) por extensión material de los Derechos reales debe entenderse la extensión del derecho en relación al objeto, en otras palabras, se trata de determinar hasta donde llega el derecho (...) y qué comprende.”²⁴

En conclusión, intentar definir la totalidad de los distintos contenidos de los Derechos reales, resulta muy pretencioso e innecesario en este análisis, basta con dar una concepción de manera general, la cual indica que el contenido del

²⁴ Gatti, Edmundo , op. cit, p. 30.

Derecho real administrativo comprende las facultades que se reconoce a su titular sobre el bien demanial, sin entrar a analizar caso por caso.

Sección B. Nacimiento y comercio jurídico de los Derechos reales administrativos.

B.1. Nacimiento.

Los Derechos reales administrativos al recaer sobre bienes de dominio público, bienes que son sustraídos del dominio único del estado y son puestos al comercio jurídico privado, su nacimiento resulta incompatible con cualquiera de las figuras que conocemos en el Derecho privado. Por ser bienes pertenecientes al dominio público, están sujetos a la aplicación de un régimen jurídico especial.

La doctrina y jurisprudencia extranjera hablan de tres maneras en que se puede dar el nacimiento de estos derechos, las cuales son la ley, la concesión administrativa y la prescripción. En nuestra legislación, la única forma regulada para el nacimiento de los Derechos reales administrativos es por medio de un acto jurídico de carácter administrativo que se denomina concesión. Sin embargo, los tres serán brevemente desarrollados a continuación.

B.1.1. Por ley

El nacimiento de Derechos reales por ley se da cuando por medio de una ley y sin necesidad de que posteriormente se dé un acto o que transcurra el tiempo, un particular adquiere el derecho de uso sobre un bien del dominio público. Al respecto, señala la doctrina:

*“La ley o disposición general que crean estos derecho cuando se den los supuestos de hecho contemplados en la norma, sin necesidad de un declaración de voluntas ulterior, si bien tales derechos caducarán una vez transcurra el plazo señalado por ley. No ha de confundirse este supuesto de nacimiento del Derecho real con aquellos otros en que se exige la ley formal como requisito previo.”*²⁵

Cuando existe norma jurídica que tipifica o contempla el nacimiento de manera general y abstracta, se dice que el Derecho real surge *ope legis*, lo que quiere decir por fuerza de ley o de pleno derecho.

Es la misma ley, la que directamente hace que surja el derecho, fijando los presupuestos previos o condiciones que se tienen que dar para que el Derecho real nazca a la vida jurídica. Para que un Derecho real administrativo nazca por medio de la ley, esta debe tipificar desde su nacimiento así como la totalidad del procedimiento por seguir.

²⁵ González Pérez, Jesús, op. cit, p.58.

Es por esto que no se debe confundir, este tipo de nacimiento de los Derechos reales con los demás, que exigen como requisito una ley formal, como acto previo al otorgamiento del Derecho real administrativo, pues, en este caso, la ley regula únicamente los requisitos, pasos por seguir, plazo, etc; pero no es por medio de esta ley en sí, que se da el nacimiento del Derecho real, sino por un acto administrativo posterior. En este supuesto, la ley misma es quien faculta el nacimiento del Derecho real administrativo.

Alpízar Monge dice al respecto: *“la ley produce el derecho, pero tal surgimiento está siempre sujeto al cumplimiento del supuesto de hecho contemplado en la norma, lo que se convierte en requisito indispensable para tales efectos.”*²⁶ Esto nos explica que la ley es el ente productor del Derecho real administrativo; sin embargo, esto se debe encontrar de manera expresa en la normativa jurídica.

B.1.2. Por prescripción

La prescripción es una forma excepcional de nacimiento de Derechos reales administrativos; dicha figura no se encuentra regulada en nuestro ordenamiento jurídico, no obstante la doctrina y la legislación extranjera, como, por ejemplo, la española, si la reconoce por lo que se desarrollará brevemente.

²⁶ Alpízar Monge, José, op. cit, p. 242.

La prescripción es la manera de adquirir un Derecho real administrativo por medio del transcurso del tiempo; así, una vez cumplido el lapso establecido por ley, una persona adquiere un derecho, alegando la ocupación del bien de forma interrumpida por cierto período y, en virtud de ello, se constituye a su favor un derecho subjetivo.

Cabe destacar que con el transcurso del tiempo, la persona no adquiere un derecho de propiedad como en Derecho civil se conoce, sino, por el contrario, adquiere un derecho especial de uso; el mismo derecho que da la figura de la concesión al concesionario. Lo anterior, en razón de tratarse de bienes de dominio público sobre los que cuales vienen a recaer este tipo de derechos, nacidos por el transcurso del tiempo:

*“El transcurso del tiempo no determina el nacimiento de un derecho de propiedad a favor del usucapiente, puesto que es imposible tratándose de dominio público, sino un derecho igual al que surge de la concesión administrativa. De esta manera, la naturaleza de los derechos nacidos de la prescripción no es de carácter civil sino administrativo.”*²⁷

Existe en la doctrina quienes apoyan esta forma de nacimiento de Derechos reales administrativos y quienes no están de acuerdo. La parte de la doctrina que niega esta posibilidad afirma:

²⁷ Altamira, citado por Alpízar Monge, José, op. cit, p. 255

“El uso especial debe resultar compatible con el destino público que caracteriza la cosa, y debe, también responder a fines especiales de la Administración Pública, que tiene la facultad de preferir a una persona sobre otra en el otorgamiento de sus usos especiales.”²⁸

Sin embargo, las respuestas a esta posición doctrinaria por parte de quienes están a favor de la prescripción como manera de adquirir Derechos reales administrativos, no se hicieron esperar, e indicaron que esos argumentos no son suficientes para desvirtuar el nacimiento de un Derecho real administrativo por medio de la prescripción, puesto que la compatibilidad del uso especial con el destino público que caracteriza a la cosa va a ser determinado anteriormente. Sobre el tema, Alpízar Monge indica:

“La prescripción no será una formula aplicable en los mismos términos a todo uso que se haga en forma especial de un bien dominial durante un tiempo estimado, pues es la ley la que indica, si dándose un supuesto de hecho que la norma determina – un uso especial de determinada cosa dominial, por el transcurso ininterrumpido de tantos años-nace o no el derecho que aquí se estudia.”²⁹

También resaltan que lo que se adquiere por medio de la prescripción es un uso especial, que no es de carácter perpetuo, por lo cual no se estaría

²⁸ D`Alessio y Romano, citado por Alpízar Monge, José , op. cit, p. 256.

²⁹ Alpízar Monge, José, op. cit, p. 256.

desvirtuando la figura de los bienes del dominio público, ya que este puede ser revocado en cualquier momento por la Administración.

Es importante tener en cuenta que para que la prescripción proceda, se requiere considerar que el uso que se le da al bien debe ser compatible con el destino que se le ha impuesto por su afectación de bien de dominio público; es decir, que quien pretenda convertirse en titular de un derecho subjetivo del bien propiedad de la Administración, debe hacer uso de este bien de acuerdo con lo establecido en la afectación como requisito elemental para ser candidato a prescribir positivamente el bien. Además, esta prescripción debe encontrarse expresamente tipificada mediante una ley que así lo autorice; de lo contrario, no es posible que a partir de esta figura se cree un derecho real administrativo.

Cuando se habla de la condición de imprescriptibilidad de los bienes de dominio público se hace con respecto a la propiedad, sin que esta se extienda al uso; esto para los países en que su normativa así lo contempla.

B1.1.3. Por concesión

Esta figura se analizará posteriormente con más precisión; esto, por ser la única forma en nuestro ordenamiento jurídico de adquirir Derechos reales. Por el momento se hará una breve mención sobre la concesión como medio para adquirir Derechos reales administrativos.

Esta figura obedece a la disponibilidad jurídica que posee la Administración sobre los bienes que le pertenecen, conocidos como bienes de dominio público o demaniales.

La concesión se puede definir como:

*“Acto administrativo realizado por el Estado cuando existe norma general que así lo autoriza, donde transfiere a otro sujeto de derecho, público o privado, físico o jurídico, un poder que antes no tenía, es decir, crea para este un nuevo estatus jurídico al otorgarle ese Derecho real administrativo.”*³⁰

La figura de la concesión es el nacimiento del Derecho real por excelencia, siendo un título que la Administración otorga a un particular para que este haga uso privativo de un bien demanial; uso de carácter especial por el tipo de bienes sobre los que recae; además, debe estar expresamente autorizada la Administración por ley para otorgar este derecho y se hace mediante un acto formal denominado contrato de concesión.

Este nuevo derecho otorgado en concesión por parte de la Administración, no se puede considerar como existente sin previo acto administrativo que le permita surgir a la vida jurídica. El contrato de concesión en sí viene a regular las relaciones entre el particular y la Administración, deberes de cada una de las

³⁰ Ramírez Hernández, Gidgett, op. cit, p. P 79.

partes, así como los requisitos que se deben cumplir, siempre acordes con el fin mismo del bien.

Es por esto que no basta con que se den los actos de tolerancia de la Administración para que surja un Derecho real administrativo, sino que por el contrario, debe existir un acto inequívoco de esta, que reconozca su intención de constituir el derecho a favor del sujeto y otorgar, de esta manera, el uso privativo del bien. Es por esto que se exige deba necesariamente darse el acto formal, entiéndase contrato de concesión, para que nazcan los Derechos reales administrativos a favor de un particular.

B.2. Comercio jurídico

Una vez que los Derechos reales administrativos nacen, estos entran dentro del mercado o comercio jurídico. Se sustrae un bien del dominio público y es puesto dentro del tráfico jurídico; claro, sin dejar de ser propiedad del Estado, lo que entra dentro del comercio es el Derecho real administrativo que se adquiere sobre este bien y no el bien como tal.

Señala González Pérez³¹: *“los Derechos reales administrativos que, una vez nacidos, viven en el tráfico jurídico”*. Esto quiere decir que una vez que se constituye a favor de un tercero un Derecho real administrativo, este tiene la posibilidad de comerciar con este, siempre apegado a lo que estipula la normativa.

³¹ González Pérez, Jesús, op. cit, p. 65-66

Al respecto, señala el mismo autor: *“unas veces meramente se exige dar cuenta de los actos realizados (...) Otras veces se exige algo más, y la legislación prevé la necesidad de autorización previa (...) Y por último a veces se llega a la prohibición expresa de toda la transmisión .”*

Es importante destacar que los Derechos reales administrativos, por su naturaleza, no pueden ser equiparados al comercio común de los Derechos civiles. En razón de su naturaleza jurídica especial, se debe aplicar un régimen jurídico igualmente especial, sujeto al Derecho administrativo. La normativa administrativa impone ciertos requisitos a la hora de realizar actos jurídicos privados referentes a las concesiones, e incluso, una serie de limitaciones con respecto a las concesiones de uso especial.

Sección C. Extinción de los Derechos reales administrativos

C.1. Formas relativas al sujeto

Existen en nuestro ordenamiento jurídico variadas formas de que se extingan los Derechos reales administrativos, pero para una mejor comprensión se han clasificado. Las formas de extinción relativas al sujeto recaen en ambas partes de la relación jurídica de la concesión. Como se aclaró anteriormente, este es el punto de enfoque del presente trabajo por ser la manera usual de adquirir los Derechos reales administrativos en nuestro país.

Es por esto que se analizarán ambas partes tanto la Administración como al titular del Derecho real administrativo; es decir, al particular o administrado.

C.1.1. Respecto al titular del Derecho real administrativo

Entre los modos de extinción de los Derechos reales por motivos referentes al titular del Derecho real administrativo, se encuentra la renuncia y el no ejercicio del derecho, lo cual se encuentra contemplado en el artículo 52, inciso b, de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

La renuncia, por su parte, se da cuando el titular del Derecho real administrativo realiza una manifestación de forma expresa, por medio de la cual indica su deseo de ponerle fin a la concesión; sin embargo, si la concesión tiende a satisfacer un servicio considerado de interés público debe contar con la autorización expresa de la Administración. Caso contrario, si no afecta al interés público, es válida la renuncia sin previa autorización por parte del Estado.

Por su parte, el no ejercer el derecho se considera como una renuncia tácita; es decir, esta se da cuando el derecho no es ejercido por parte de su titular. Al igual que la anterior, el interés público juega un papel fundamental ya que, desde ningún supuesto, se puede violentar, por lo que la normativa siempre regula su protección. En el caso de la zona marítimo terrestre, nuestra normativa lo tipifica como el abandono que se da por parte de los interesados.

C.1.2. Respecto a la Administración

Existen casos en que a pesar de existir un acto formal por parte de la Administración en el cual se otorgó a favor de un particular un derecho de concesión, la Administración puede, de manera unilateral extinguir esos derechos en los siguientes casos:

Primero, cuando se da incumplimiento del concesionario: en este caso, la Administración, por medio de los entes encargados, deben fiscalizar el uso que el concesionario dé al bien; este debe cumplir con los fines y cláusulas estipuladas en el contrato de concesión; caso contrario, se puede declarar la caducidad.

Se dice que es relativo a la Administración porque si bien es el administrado quien incumple el contrato, éste entra en un estado de caducidad material y es precisamente la Administración quien mediante un acto tiene la potestad de declarar la caducidad material y de esta manera dar por terminado el contrato. Es por esto que se dice que la caducidad material proviene directamente de una declaración de voluntad de la Administración, por medio de la emisión del acto que declara la caducidad.

Segundo, cuando lo exige el interés público: lo que significa que las concesiones pueden ser canceladas de forma unilateral por la Administración cuando el interés público lo exija.

Al respecto, manifiesta García Pérez:

“Este modo de extinción de la concesión se produce cuando la Administración, antes del plazo previsto y sin concurrir ningún otro hecho extintivo, da por finalizada la concesión por razones de interés público o general.”³²

También, González Pérez indica:

“La Administración pública puede, cuando lo exija el interés público al que está afectado el dominio, declarar extinguido el Derecho real administrativo, aún antes de transcurrir el plazo durante el cual se otorgó.”³³

Es evidente entonces que si una concesión viene en contra de la satisfacción del interés público, el Estado, de manera unilateral, puede cancelarla; esto, sin entrar a discutir el tema de la indemnización que se le debe dar al concesionario.

Esto tiene su fundamento jurídico en que siempre prima el interés público sobre el privado, por lo cual si el interés público está siendo afectado por la concesión otorgada, la Administración puede cancelarla.

³² García Pérez, Marta citada por Castrillo Arias, Pablo, op. cit, p.67.

³³ González Pérez, Jesús, op. cit, p.69.

C.2. Formas relativas al objeto

En este apartado se va a analizar la extinción cuando la causa que la origina recae sobre el objeto mismo de la concesión.

C.2.1. Desaparición de la cosa

Si se produce la desaparición del bien dominial sobre el cual recae el Derecho real administrativos, se extingue el derecho especial otorgado; de manera que si ya no existe el bien, no puede seguir existiendo el derecho:

“Si el Derecho real administrativo, como todo Derecho real, recae sobre una cosa -en este caso de dominio público-, es indudable que la desaparición de la cosa implicará la extinción del Derecho real sobre la misma constituido. Por ejemplo, si se produce la desaparición de un caudal de aguas públicas, es obvio que quedarán extinguidos los derechos de aprovechamiento existentes sobre el mismo.” ³⁴

Este supuesto resulta un tanto lógico, ya que si no hay cosa sobre la que recaiga el derecho, no puede haber derecho.

³⁴ González Pérez, Jesús, op. cit, p. 70.

C.2.2. Desafectación

En este supuesto, también lo que desaparece es la cosa, no físicamente, sino en cuanto a su régimen jurídico, es decir, ya no están dentro del marco del Derecho público, sino que pasan al ámbito del Derecho privado común.

Al respecto, indica González Pérez:

“El hecho de que se produzca la desafectación de la cosa no impedirá que siga utilizándose la cosa. Lo único que habrá ocurrido es que, al no existir dominio público, desaparece el régimen exorbitante del derecho común propio del Derecho administrativo, y el Derecho real administrativo habrá dejado de ser administrativo y se habrá transformado en Derecho real privado.” ³⁵

Es decir, la cosa no desaparece en sí, sino que deja de ser del dominio público para convertirse en Derecho privado, por lo que, al modificarse su régimen jurídico, muere la figura de la concesión.

C.3. Modos relativos al título de constitución

Es básicamente lo estipulado en el contrato de concesión, que se encuentra regulado mediante ley con respecto al plazo durante el cual se va a otorgar la

³⁵ González Pérez, Jesús, op. cit, p.71

concesión. El vencimiento de este plazo, que se fija en el título de constitución, tiene como consecuencia la extinción de la concesión.

Lo anterior, a pesar de que la ley autoriza a otorgar prórrogas, como es el caso del artículo 48 de la Ley Sobre la Zona Marítimo terrestre, el cual establece un plazo no menor de cinco años ni mayor a veinte. Sin embargo esto no quiere decir que la concesión no se extinga según el plazo fijado, lo que se determina es la posibilidad de prorrogarla, lo cual debe ser declarado en acto formal que va a formar parte del acto o contrato principal que dio origen a la concesión.

CAPÍTULO 3:

LA CONCESIÓN COMO DERECHO REAL ADMINISTRATIVO

Sección A. Aspectos generales sobre la concesión administrativa

A.1. Concepto

La concesión como se analizó brevemente en el capítulo anterior, es la posibilidad que el Estado les da a los particulares de desarrollar actividades que, en principio le corresponderían al Estado. Es una delegación que la Administración, debidamente autorizada por ley, realiza en un particular o administrado para que realice una función o ejercite un derecho que no pertenece al ámbito jurídico del Derecho privado, sino, todo lo contrario, que se encuentra regulado por el Derecho administrativo.

García Oviedo define la concesión de la siguiente manera:

“Consiste la concesión en la atribución de poder que la Administración confiere a un particular para que efectúe una obra pública reservándole durante cierto tiempo la explotación del servicio consiguiente, con el objeto de que pueda resarcirse de los gastos y obtener una ganancia.” ³⁶

³⁶ García Oviedo, Carlos (1953) Derecho Administrativo. 4ª Edición. Madrid. Editorial Iberoamérica, S. A. p.202.

Se puede ver entonces que la concesión resulta ser un medio por el cual se habilita un bien de dominio público para la utilización privativa de este dominio, excluyendo a los demás con base en el título jurídico individual de concesión.

Para Garrido Falla, la concesión resulta ser:

“Una especie de acto administrativo, que comprende tanto lo que transfiere al particular, la potestad de gestión de un servicio público, como lo que otorga el disfrute exclusivo de un bien de dominio público.” ³⁷

La concesión administrativa puede ser vista entonces en dos vertientes: primero, como un derecho de uso, y segundo, como una potestad de ejecutar un servicio público, por lo que resulta difícil un concepto general que englobe ambas vertientes, pero que se puede tratar de definir como el título habilitante entregado por la Administración, en virtud del cual se confiere al particular el permiso de realizar una obra, brindar un servicio público o la utilización de un bien del dominio público con carácter privativo, del cual ambas partes obtienen un beneficio.

³⁷ Garrido Falla, Fernando (1987). Tratado de Derecho Administrativo. 8ª Edición. Madrid. Editorial Tecnos. p.398.

A.2. Clasificación

A.2.1. De Servicio Público

Este tipo de concesión consiste en la realización de un procedimiento administrativo, con todos sus tecnicismos, el cual concluye con el otorgamiento del permiso de concesión a favor de un tercero para que este realice o brinde, en lugar del Estado, un servicio público.

González Pérez la define de la siguiente manera:

“(...)la Administración, permaneciendo titular del servicio, encomienda su explotación a un titular que corre con los riesgos económicos de la empresa. Esto supone obviamente un acuerdo previo entre administración y concesionario, que se obtiene, al menos en nuestro Derecho, a través del mecanismo contractual (...) esta escisión entre titularidad y explotación del servicio que la concesión significa solo es posible en aquellos servicios que, por implicar prestaciones a los particulares considerados uti singuli, supone una explotación económica de la que cabalmente se hace cargo el concesionario que obtiene como retribución de su actividad el producto de las tarifas o precios pagados por los usuarios.”³⁸

³⁸ González Pérez, Jesús, op. cit, p.58.

Este tipo de concesión, donde se otorga un derecho para que un particular ejecute un servicio en lugar del Estado, si bien es cierto hay mucha información por desarrollar, por no ser el objeto de la presente investigación, solamente se mencionó.

A.2.2. De uso

La concesión de uso es la que se da en las marinas turísticas y, por ende, la que se aplicaría a los *dockominiums*; por eso, su estudio resulta de gran importancia en el presente trabajo.

La concesión de uso también se conoce como concesión demanial, la cual consiste en que la Administración confiere un derecho de uso privativo sobre un bien de dominio público. De esta manera, se le otorga al administrado un derecho especial de uso, que lo faculta a excluir a los demás de la utilización o aprovechamiento de este bien.

La concesión de uso implica una utilización de la cosa, o sea, del bien demanial; sobre este dominio público se crea a favor de un particular un derecho para utilizar este bien, sin que terceros perturben o impidan de alguna manera su disfrute. Es la potestad que tiene el Estado sobre sus bienes, los cuales mediante ley que lo autoriza, pueden ser dados en concesión a particulares para que los exploten cumpliendo con una serie de obligaciones propias de esta figura jurídica.

A.3. Características

El carácter excluyente viene dado en el sentido de que solo el titular de la concesión puede hacer uso y tener provecho de esta, otros interesados no; carácter *erga omnes*, es decir, tiene el deber toda la ciudadanía y el mismo Estado de respetar el ejercicio del derecho por parte del particular sin realizar actos que lo impidan o lesionen.

La concesión es un derecho de carácter constitutivo, lo que quiere decir que el derecho no existía con anterioridad en el patrimonio del titular, sino que es un derecho nuevo; se puede apreciar la diferencia si se compara con el uso público que se tiene el derecho sin necesidad de adquirirlo.

Además, la concesión es un título de carácter discrecional, por lo que la Administración está en la facultad de elegir entre los candidatos que ofrezcan las mejores y adecuadas condiciones para hacer uso de este derecho, siempre basándose en una serie de parámetros establecidos por ley. Sin embargo, esto no quiere decir que el Estado no tenga la potestad de elegir el mejor postor dentro de los parámetros legales.

Por último, se encuentra la estabilidad del título; la cual se pone de manifiesto por dos aspectos, primero en cuanto al nacimiento de la concesión se otorgan plazos de disfrute lo suficientemente amplios como para hacer rentable una

determinada actividad, y segundo, que las causas de extinción estén debidamente identificadas, lo cual da seguridad jurídica.

A.4. Concesiones en la zona marítimo terrestre y área adyacente cubierta permanentemente por el mar.

La zona marítimo terrestre pertenece al Estado, y como bien demanial es inalienable, imprescriptible, inembargable e indenunciable, con salvedad de la propiedad privada adquirida con anterioridad e inscrita con sujeción a la Ley N.º 6043, específicamente los artículos 1, 6 y 7; o las inscripciones al amparo del transitorio III de la Ley N.º 4558, el cual únicamente estuvo vigente un año y cinco meses.

Como se ha dicho reiteradamente, las concesiones en la zona marítimo terrestre y área adyacente cubierta permanente por mar, tienen una serie de regulaciones que las hacen peculiares, principalmente al caracterizarse este tipo de concesiones por otorgar un permiso especial de uso sobre un bien de dominio público, que, como se ha dicho, tienen todo un régimen jurídico especial. Respecto a esto la Sala ha dicho en Sentencia No. 2306-91 lo siguiente:

“El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son los llamados bienes dominiales, bienes dominiales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente

a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación...Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio...El permiso de uso es un acto jurídico unilateral que lo dicta la Administración en el uso de sus funciones y lo que se pone en manos del particular, es el dominio útil del bien, reservándose siempre el Estado el dominio directo sobre la cosa.”³⁹

Lo anterior refleja el concepto de dominio público que tienen los bienes del Estado, los cuales son dados en concesión por parte de la administración a particulares; sin embargo, estos derechos que se generan de la concesión, son temporales y nunca pierden el carácter de bien demanial, son permisos temporarios de uso y disfrute del bien.

En estos casos, el titular del dominio es la administración pública como lo expresa González Pérez:

“El titular del dominio limitado por el derecho sobre cosa ajena no es un propietario común, con las facultades que al mismo reconocen las leyes civiles. Es una entidad pública que actúa, no como una persona jurídica privada, no como los

³⁹ Sala Constitucional. Sentencia No. 2306-91 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno

demás sujetos de derecho, sino en un plano superior, adoptando una posición exorbitante del Derecho común.” ⁴⁰

Este tipo de concesiones de uso han sido definidas por la doctrina como un acuerdo entre la Administración y el particular, en vista de una ocupación del dominio público. El Reglamento a la Ley N.º 6043, en el artículo 2 inciso j define concesión como: *“(…) otorgamiento por parte de la autoridad competente para el disfrute del dominio público.”* ⁴¹

Por su parte, la Sala Constitucional, sobre el tema ha resuelto que

“Acoge la tesis de que en efecto la zona marítimo terrestre es un bien de dominio público, en los términos del artículo 261 del Código Civil (...) El carácter demanial de la zona marítimo terrestre (o ribera marina como se le denominó antiguamente) se reconoce desde tiempo inmemorial y el Derecho Romano mismo reconoce este estatus, como res comunes y extra commercium. En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter público de esa franja, como una prolongación de la propiedad del Estado en la zona marina adyacente al territorio nacional, en la que ejerce su soberanía.” ⁴²

Volviendo al tema de la delimitación de la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), esta se considera conformada por la franja de 200 metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, a partir de la línea de pleamar

⁴⁰ González Pérez, op. cit, p.37.

⁴¹ Artículo 2. Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

⁴² Sala Constitucional. Voto 447-91

ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en marea baja, al igual que comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial; esto se encuentra regulado en el artículo 9 de la Ley sobre la ZMT.

La ZMT está conformada por dos secciones: la zona pública, que es la faja de 50 metros de ancho de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto en marea baja; y la zona restringida, constituida por los restantes 150 metros. La zona pública es también, sin importar su extensión, los manglares de los literales continentales e insulares y esteros del territorio nacional.

Según el inciso j del artículo 2, del Reglamento a la Ley sobre la ZMT, concesión es: *“el otorgamiento por parte de una autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la ZMT de dominio público.”*

Solamente las municipalidades podrán otorgar concesiones en la zona restringida de su jurisdicción, previa aprobación de los planos de desarrollo por parte del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Las concesiones en áreas o zonas de carácter turístico requieren la aprobación del ICT, en las demás áreas la aprobación del Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) actualmente Instituto de Desarrollo Agrario (IDA). Estas instituciones no podrán denegar la aprobación, salvo que esta viole la ley, lo que deberá indicarse expresamente en forma razonada. Por otro lado, si la concesión es una isla o islote, la aprobación deberá darla la Asamblea Legislativa, según lo estipulado por ley.

Los concesionarios no podrán variar el destino o uso de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ellas, sin el consentimiento de la Municipalidad respectiva y del ICT o IDA, según corresponda. Al igual que es terminantemente prohibido ceder o comprometer o de cualquier forma traspasar o gravar total o parcialmente las concesiones o los derechos derivados de ellas sin la previa autorización respectiva. Es por esto que cualquier acto contrario a lo anteriormente mencionado carecerá de toda validez.

Las concesiones deben realizar el pago de un canon, algunos lo equiparan con el pago del impuesto territorial, pero como lo ha dicho la Procuraduría General de la República, en su dictamen número CI 187-96 del 11 de noviembre de 1996:

“El canon que se abona en razón de las concesiones de la zona marítimo terrestre, no tiene naturaleza sustitutiva del impuesto territorial, con base en el artículo 6 de la Ley de impuesto sobre Bienes Inmuebles, sino que su pago es una consecuencia derivada de la utilización de un bien de la demanialidad del Estado, y por ende su régimen jurídico es de Derecho público.”⁴³

Nuestra normativa jurídica contempla el pago de esta suma de dinero, y fija parámetros legales para realizar su cálculo; así mismo, indica el artículo 48 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre que son las

⁴³ Dictamen de Procuraduría General de la República CI 187-96

municipalidades los entes que van a percibir el monto de los cánones por concepto de concesión.

En cuanto al plazo, existe una diferencia entre ambas pues la Ley de la ZMT en el artículo 48, tipifica que las concesiones se otorgarán por un plazo no menor de cinco ni mayor de veinte años. Por otro lado, la Ley de Concesión y Operaciones de Marinas Turísticas (LCOMT) indica en el artículo 11 que las concesiones son por un plazo máximo de veinte años prorrogable por periodos de cinco años cada uno.

En nuestro caso, nos interesa la última, pues es este plazo el que rige para las marinas turísticas y por ende puede ser el aplicable a los *dockominiums*.

TÍTULO II REGULACIÓN JURÍDICA DE LAS MARINAS TURÍSTICAS Y LOS

ATRACADEROS

Es este título se va a realizar un análisis jurídico y doctrinal sobre la regulación que se da con respecto a las marinas turísticas y a los atracaderos, definiendo ambas figuras y explicando la diferencia entre ambas.

Por la relevancia, se estudia de manera profunda las marinas turísticas, y todas las normas que la envuelve. Se hace un examen de los trámites para la concesión de estas, teniendo en cuenta todos los requisitos necesarios, así como, lo que corresponde a su operación y funcionamiento.

Se estudia la labor de las Municipalidades y la CIMAT en todos los procesos indicados.

CAPÍTULO 1:

LAS MARINAS TURÍSTICAS Y ATRACADEROS EN COSTA RICA

Sección A. Nociones generales sobre marinas turísticas y atracaderos

A.1. Concepto

El estudio sobre las marinas turísticas en nuestro país se puede considerar escaso, ya que es poca la bibliografía existente sobre el tema, la regulación de esta ni el funcionamiento se encuentra muy desarrollado doctrinalmente en nuestro país, sin embargo, este concepto se encuentra definido en el artículo 2 de la LCOMT , donde se indica lo siguiente:

“Para los efectos de la presente ley, se entenderá por marina turística el conjunto de instalaciones, marítimas o terrestres, destinadas a la protección, el abrigo y la prestación de toda clase de servicios a las embarcaciones de recreo, turísticas y deportivas, de cualquier bandera e independientemente de su tamaño, así como a los visitantes y usuarios de ellas, nacionales o extranjeros; asimismo, comprende las instalaciones que se encuentren bajo la operación, la administración y el manejo de una empresa turística. Se considerarán parte de una marina los inmuebles, las instalaciones, las vías de acceso a las distintas áreas y los demás bienes en propiedad privada,

destinados por sus dueños a, brindar servicios a la marina turística, y que se hayan considerado en la concesión (...)" ⁴⁴

La ley trata de estructurar y definir lo que se debe entender según nuestro ordenamiento por marina turística, así como lo que esta debe incluir; no obstante, las marinas en nuestro país se han desarrollado y cuentan hoy con una serie de instalaciones de lujo que superan las condiciones estipuladas por la ley. Es por esto que el antiguo concepto que se tenía de marina como un pequeño puerto en el cual se brinda una serie de servicios para las embarcaciones, ha sido superado y reemplazado por el de un complejo turístico.

Por lo tanto, se puede definir una marina turística de la siguiente manera:

“Complejo organizado en el que existen un sinnúmero de instalaciones, para ofrecer múltiples servicios y actividades a las embarcaciones y a los tripulantes de las mismas; tales como; restaurantes, talleres de reparación, hoteles, expendios de combustible, tiendas, piscinas, canchas deportivas, entre otros.” ⁴⁵

Una marina es un puerto protegido, donde botes y yates se mantienen en el agua y donde encuentran los servicios orientados a las necesidades de la

⁴⁴ Artículo 2. Ley de Concesiones y Operación de Marinas Turísticas

⁴⁵ Tobiasson, Bruce O y Kollmeyer Ronald C. Citado por Arce Villalobos D, y Jiménez Castro A. (2001). La concesión de Marinas Turísticas y sus implicaciones Ambientales; Análisis de un Caso Particular . Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica, p. 29.

navegación de recreo. La marina puede tener combustible, lavado y reparación de embarcaciones, pequeñas tiendas y restaurantes que atienden las necesidades de los navegantes.

En el Derecho comparado, se ha definido también esta figura. Por ejemplo, en México se define como: *“el conjunto de instalaciones portuarias y sus zonas de agua y tierra, así como la organización especializada en la prestación de servicios a embarcaciones de recreo o deportivas.”*⁴⁶

Es por esto que cuando se habla del concepto de marinas, se puede ver con claridad la evolución que tal concepto ha tenido, constituyéndose hoy como uno de los complejos turísticos de mayor atractivo, pues, ya no solo representan un servicio básico, sino que brindar una serie de atenciones y lujosas comodidades que significan importantes focos comerciales.

La ley también se refiere de atracaderos, los cuales están regulados en esta normativa, sin embargo, no son de las dimensiones ni de la importancia turística de las marinas. Se puede distinguir entre dos tipos de atracaderos según su tamaño:

Atracadero menor: es la instalación portuaria de un solo puesto de atraque, para brindar seguridad en el arribo de las embarcaciones de 40 metros de eslora máxima de diseño y operación, para el embarque y desembarque de turistas, tales

⁴⁶ Ley DOF 19 de julio de 1993. Ley de Puestos. Estados Unidos Mexicanos.

como los desembarcaderos, muelles fijos o flotantes, rampas, entre otras obras necesarias.

Atracadero mayor: comprende la instalación portuaria de un solo puesto de atraque de embarcaciones de más de 40 metros de eslora de diseño y operación.

A pesar de que la LCOMT define y regula las tres modalidades, para efectos de la presente investigación se estudiará únicamente la figura de la marina turística.

A.2. Naturaleza jurídica.

Cuando se habla de la naturaleza jurídica de las marinas turísticas, es importante apuntar que estas se encuentran dentro de los Derechos reales administrativos, ya que al estar estas dentro de la ZMT y el área adyacente cubierta de manera permanente por el mar, según lo señala nuestro ordenamiento jurídico, son bienes de dominio público; es decir, pertenecen al Estado y es este, por medio de sus instituciones, el encargado de concesionarlas.

Respecto al tema en sentencia N.º 2306-91 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno, resolvió:

“Ahora bien, la Administración titular de bienes dominiales, puede constituir derechos de goce y disfrute sobre ellos, como el ejercicio de atributos

inherentes al dominio, en la misma forma que cualquier propietario, pero bajo las formas y procedimientos que estable el Derecho Público, principalmente por la figura de la concesión. En otras palabras, la concesión se entiende como el acto administrativo por medio del cual la autoridad administrativa faculta a un particular para utilizar bienes del Estado (sentido lato), dentro de los límites y condiciones que señala la ley. Se constituyen así los llamados Derechos reales administrativos. ⁴⁷

Las marinas turísticas constituyen un Derecho real administrativo, que se puede definir como:

*“Los Derechos reales cuyo objeto son cosa de dominio público (...) para que pueda hablarse de un Derecho real administrativo es necesario que se den los tres elementos que integran la definición, a saber: primero, que exista un auténtico derecho subjetivo, segundo, que el derecho sea real, y tercero, que el objeto del mismo sea un bien de dominio público.”*⁴⁸

Es importante destacar el carácter que tienen las marinas turísticas, pues estas son Derechos reales, pero no lo son de carácter privado, sino, que a diferencia de lo que se entiende normalmente como carácter fundamental de los Derechos reales simples, las marinas turísticas son del tipo administrativo, esto es, las

⁴⁷ Sala Constitucional. Voto N.º 2306-91.

⁴⁸ González Pérez, Jesús, op. cit, p. 29.

marinas recaen en una figura de dominio público, por lo que deben de someterse a un régimen jurídico especial.

Es precisamente por esto que la Procuraduría General de la República es la encargada de ejercer el control jurídico del cumplimiento de la ley LCOMT, ya sea por sí misma o por medio de cualquier entidad o institución estatal. Específicamente, la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (CIMAT) es un órgano desconcentrado, al ICT el cual tiene a su cargo la vigilancia, el control y la fiscalización de las actividades relacionadas con los permisos y operación de las marinas turísticas.

La CIMAT, como su nombre lo indica es una comisión de carácter interinstitucional por lo cual está integrada por el jerarca o su representante, de cada una de las siguientes instituciones: a) El Instituto Costarricense de Turismo, este miembro presidirá la Comisión. b) El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. c) El Ministerio de Obras Públicas y Transportes. d) El Ministerio de Ambiente y Energía. e) El Ministerio de Salud Pública.

En este sentido, cuando se habla de la naturaleza jurídica de esta figura, a pesar de que es un derecho que se otorga a un particular, por el tipo de bien sobre el cual va a recaer este derecho, es que intervienen tantas instituciones del Estado, cuyo fin es velar por el adecuado funcionamiento y desarrollo de las actividades sobre estos bienes.

Sección B. Concesión y funcionamiento de la marinas turísticas

B.1. Elementos de la marina turística

La Ley y el Reglamento a la LCOMT establecen una serie de elementos básicos, que debe cumplir la infraestructura y servicios de una marina turística. Como se dijo anteriormente, el concepto y los elementos que componen una marina han evolucionado, por lo que lo establecido por ley debe verse como una simple guía de elementos mínimos, sin limitar la presencia de otros.

Por lo tanto, se puede apreciar que las marinas comprenden tanto las instalaciones marinas como terrestres que el concesionario ha destinado para brindar servicio a las embarcaciones, así como a las personas. La LCOMT así como su reglamento, indican una serie de elementos mínimos que deben cumplir estos complejos para conformar las marinas turísticas. De esta manera, lo contempla el artículo 3 de la LCOMT, el cual reza:

“ (...)Toda marina turística deberá contar, como mínimo, con las instalaciones y los servicios siguientes:

a) Señalamiento para la entrada y salida de embarcaciones, de acuerdo con normas técnicas aprobadas para el caso, respetando convenciones internacionales.

- b) Instalaciones para el atraque y amarre que le permitan atender un mínimo de embarcaciones, que se determinará en el reglamento.*
- c) Suministro de agua potable y energía eléctrica para las embarcaciones que lo requieran.*
- d) Suministro de combustible y lubricantes.*
- e) Iluminación general adecuada y vigilancia permanente.*
- f) Medios de varado y botadura.*
- g) Mantenimiento de las embarcaciones y reparaciones menores de emergencia.*
- h) Oficina de radiocomunicaciones con equipo de VHF para informar sobre las condiciones climáticas y rutas de navegación.*
- i) Equipo contra incendios, acorde con las normas del Instituto Nacional de Seguros y el tamaño de la marina turística.*
- j) Baños y servicios sanitarios.*
- k) Recolección y disposición de basura, desechos y aceite; planta de tratamiento de aguas residuales, negras y servidas, lo anterior según términos previstos en la evaluación del impacto ambiental y las normas jurídicas aplicables.*
- l) Oficina administrativa del concesionario, donde se lleve un registro de los usuarios presentes en la marina.*

- m) Instalaciones adecuadas para el ejercicio de las competencias públicas de control asignadas a las instituciones estatales. Deberá coordinarse, además, con el Ministerio de Gobernación y Policía, la Dirección General de Migración y Extranjería, el Ministerio de Hacienda, la Dirección General de Aduanas, el Organismo de Investigación Judicial y el Departamento de Narcóticos.*
- n) Póliza de Seguros que cubra la responsabilidad civil del concesionario.*
- ñ) Suficiente personal capacitado para la operación de la marina turística.*
- o) Parqueo con capacidad para un vehículo por cada dos barcos.*
- p) Edificios comerciales.(....)”⁴⁹.*

A pesar de que la ley exige, cómo mínimo, estos requisitos, las marinas turísticas brindan hoy una serie de servicios que van más allá de lo señalado en nuestro ordenamiento, en Costa Rica por ejemplo La Marina Los Sueños brinda una serie de servicios tales como internet, lo cual es propio del momento en que vivimos. Lo cual se constituye en un ejemplo las prestaciones de servicios que se brindan; todo, para dar un buen trato a quienes la visitan en un mundo muy competitivo.

⁴⁹ Artículo 3. Ley de Concesiones y Operación de Marinas Turísticas

B.2. Requisitos para obtener la concesión de una marina turística.

Los requisitos que se exigen para la aprobación de la concesión de una marina turística lo que procuran es garantizar el óptimo funcionamiento de estas, así como brindar un servicio de calidad a quienes las visitan; es por esto que se trata de ser exigente con una serie de elementos que se consideran de carácter básico para su funcionamiento.

Cuando un particular se encuentra interesado en obtener una concesión de marina turística, deberá presentar su anteproyecto de edificación y explotación a la CIMAT, debiendo esta emitir una resolución técnica como en derecho corresponde. Para aspirar a la concesión el administrado debe presentar los siguientes documentos:⁵⁰

- Un anteproyecto, con la ubicación del terreno y su zonificación, además deberá incluir una descripción del proyecto y las obras que se pretenden ejecutar.
- Los planos de localización de la marina, así como los planos del anteproyecto.

⁵⁰ Véase artículo 8. Ley de Concesiones y Operación de Marinas Turísticas.

➤ La descripción de los servicios que se pretenda prestar, con indicación de los beneficios para los usuarios.

➤ El perfil económico del proyecto, con el detalle de la inversión que se pretende realizar y el análisis de los costos y beneficios.

➤ El sistema tarifario propuesto y las contraprestaciones que se ofrecen.

➤ Una evaluación de impacto ambiental, debidamente aprobada por la SETENA

Sin embargo, previo a presentar estos requisitos, el interesado debe asegurarse que la zona donde se pretende desarrollar la marina turística sea apta para este fin lo anterior con vista el artículo 3 del Reglamento a la LCOMT⁵¹ el cual indica que la zona debe reunir al menos las siguientes características:

➤ La existencia de un Plan Regulador o Plan Maestro, según corresponda.

➤ Debe garantizarse la infraestructura que permita desarrollar una fácil navegación.

⁵¹ Véase artículo 3 del Reglamento a la LCOMT.

➤ Garantizarse un adecuado acceso por vía pública terrestre, salvo en los casos de ser islas.

➤ Deben ser áreas con capacidad de carga suficiente para aceptar el desarrollo del proyecto, sin que esto signifique un desequilibrio en la condición ambiental.

➤ Las instalaciones deben proveer a la embarcaciones un atraque cómodo y seguro brindado una serie de servicios.

➤ Deben disponer de servicio de correo, teléfono y radiocomunicación.

Además de esta serie de requisitos y previa corroboración de la idoneidad de la zona, el interesado debe acatar lo dispuesto según el “Manual de construcción y operación de las marinas”⁵², el cual también define una serie de estudios que se deben realizar dentro de los que se incluyen:

➤ *Estudio de oferta y demanda*: con este estudio lo que se pretende es realizar un cálculo de manera aproximada de la flota de embarcaciones que podrían utilizar la marina.

⁵² A pesar de que la ley lo exige hoy en día, este manual no está disponible según indican en el ICT, pues este no se ajusta a lo estipulado en la Ley de simplificación de trámites, por lo cual lo tienen que reelaborar para de esta manera ajustarlo a la realidad.

➤ *Verificación de actividades*: este estudio lo que busca es identificar los usos y actividades preponderantes en la zona; esto, con el fin de corroborar la compatibilidad de las actividades recreativas de la marina con las actividades existente en la zona.

➤ *Variables oceanográficas*: este estudio lo que determina son las características del océano presentes en la zona, para de esta manera, establecer la influencia que esta tiene; por ejemplo el oleaje, niveles del mar, corrientes, fondo marino en la zona.

➤ *Dinámica litoral*: es la promoción que se da de puertos y marinas en playas atractivas para el turista, como se están desarrollando estas y que influencia pueden tener.

➤ *Estudio geológico*: este estudio se lleva a cabo para determinar los yacimientos de rocas y los cimientos en que se asentarán las obras de infraestructura.

➤ *Estudio ecológico y ambiental*: se efectúan para determinar la posible contaminación tanto interna como externa que sufriría el proyecto, capacidad de reacción y depuración, además, cómo afectarían los productos químicos, aceite,

gasolina, contaminación sónica, ente otras y los medios para contrarrestar esta contaminación.

➤ *Estudio estético y paisajístico*: al desarrollarse un gran número de edificaciones, se deben cuidar los aspectos estéticos, con el propósito de evitar la destrucción natural del ambiente.

➤ *Estudio funcional*: consiste en relacionar toda la información y prestación de una serie de servicios tales como seguridad, limpieza, servicios de taller, condiciones de acceso cómodas y seguras tanto por tierra como por mar; entre otras.

➤ *Estudio económico / financiero*: se toman en cuenta los gastos y los ingresos.

Estos estudios se desarrollan dependiendo de las características de cada proyecto y no necesariamente se deben realizar todos; es la CIMAT en la resolución de una consulta preliminar, la que indica qué estudios debe ejecutar como requisito para presentar la solicitud formal de concesión.

B.3. Sujetos partes de la relación jurídica

Los sujetos son las personas tanto física como moral o jurídica que intervienen en la relación negocial de las marinas turísticas, específicamente en la relación de concesión.

B.3.1. Sujeto activo

Es importante mencionar que en los Derechos reales administrativos, cuando se refiere al sujeto activo no se hace diferencia alguna entre personas físicas y jurídicas, por lo que se entiende que puede ser cualquiera de estas. Sobre el tema, González Pérez indica: *“en los Derechos reales administrativos existe un sujeto activo específicamente determinado: es la persona, física o jurídica –pública o privada-, a la que se confía la situación de poder concreto en que el mismo consiste.”*⁵³

Sin embargo, por el tipo de materia que se trata, bienes demaniales, el Derecho administrativo establece algunas limitaciones para ser titular de estos, las cuales se establecen el artículo 47 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento:

⁵³ González Pérez Jesús, op. cit, p.P49.

“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.” ⁵⁴

A pesar de que la ley de la ZMT hace esa salvedad con respecto a los extranjeros, sucede lo contrario en el caso de la LCOMT, la cual contempla el otorgamiento de concesiones a personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras; no obstante hace la obvia salvedad de que para el caso de los extranjeros, estos quedarán sujetos a la legislación nacional y a la jurisdicción de los tribunales de justicia de nuestro país.

⁵⁴ Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento N° 6043. (2007), 11ª Edición, Editorial: Investigaciones Jurídicas, S. A.

Continuando con el tema de los extranjeros, la ley también exige otra serie de formalidades, tales como que las compañías de domicilio extranjero deben establecer una sucursal en el territorio nacional, por lo que para efectos legales la sucursal se considera costarricense. También, en caso de que se trate de personas físicas extranjeras, estas deben nombrar a un representante con poder suficiente y con residencia de carácter permanente dentro del territorio nacional.

Cumpliendo los extranjeros con los requisitos antes mencionados, no existe ningún problema para que estos puedan ser titulares de una concesión de marina turística. Con respecto a los nacionales, no se establece ningún tipo de requisitos de carácter especial; sin embargo, serán aplicables las prohibiciones en materia de contratación administrativa establecidas en la Ley de Contratación Administrativa y las del Código Municipal.

B.3.2. Sujeto pasivo

El sujeto pasivo es tanto el Estado titular del bien objeto de concesión como la colectividad social, ya que ambos sectores son llamados a respetar y no violentar o impedir el ejercicio de los derechos derivados del contrato de concesión; esto se desarrolló anteriormente con más precisión. Es la Municipalidad la encargada de

entregar la concesión y la CIMAT la encargada de todo el trámite, tanto de aprobación de la concesión como de la fiscalización posterior.⁵⁵

B.3. Tramite para obtener la concesión de marina turística

El trámite para obtener la concesión para desarrollar una marina turística involucra a varias instituciones y requiere de muchos pasos, por lo que es un trámite lento, ya que de lo que se trata es de cuidar siempre el interés público. A continuación se hará una esquema y análisis de los pasos o procedimientos a seguir para concluir en el otorgamiento de una concesión de marina turística.

Primero que todo, el interesado previo a realizar cualquier tipo de construcción o solicitar ante la Municipalidad algún trámite, debe presentar una consulta a la CIMAT, por escrito, el cual debe ser acompañado por una copia de recibido, por parte de la SETENA, del Formulario de Evaluación de Ambiente Preliminar; además, la solicitud debe contener una descripción general del proyecto, así como indicar su propósito, su ubicación en la hoja cartográfica que corresponda al Instituto Geográfico Nacional, un esquema o plano del proyecto.

⁵⁵ Villalobos, Osacar. (2008). Posición del CIMAT con respecto a los Dockominiums. Entrevista: Instituto Costarricense de Turismo. 28 de Agosto.

Este trámite, según el artículo 20 del Reglamento a la LCOMT, es de carácter opcional pero como se verá más adelante se solicita aportar el resultado emitido por parte de la CIMAT sobre esta consulta, por lo que el carácter opcional que indica es en relación al momento de realizarlo, ya que el artículo 21 del mismo reglamento indica:

*“ (...) en caso de que no se haya optado por el trámite preliminar del artículo 20 se solicitará de igual forma todos los requisitos enumerados en el artículo anterior y en este artículo debiendo presentarlos el solicitante en una sola vez.”*⁵⁶

Si se realiza esta consulta y la CIMAT resuelve de manera positiva y la SETENA aprueba lo solicitado según el contenido del Formulario de Evaluación de Ambiente Preliminar, se tendría como consecuencia la obtención de la viabilidad ambiental, se cumple hasta este momento a cabalidad con el procedimiento.

En este punto, el solicitante debe presentar al CIMAT el formulario de solicitud formal de aprobación de anteproyecto, con los estudios correspondientes al “Manual de construcción de marinas y atracaderos turísticos”, que la CIMAT le solicitó, en la resolución de la consulta preliminar, lo cual va de acuerdo con las condiciones de cada proyecto. Además, se debe adjuntar el anteproyecto de

⁵⁶ Ver artículo 20 del Reglamento a la LCOMT

edificación y explotación de la marina y una valoración de factibilidad técnica económica, que demuestre, fehacientemente a criterio de la CIMAT, la solvencia y capacidad financiera del futuro concesionario de las obras propuestas.

Una vez que se recibe toda la documentación, la unidad técnica de la CIMAT tiene un mes para realizar una inspección en el lugar donde se pretende desarrollar la obra y rendir un informe, normalmente se coordina esta inspección preliminar junto con funcionarios de la SETENA, con el propósito de llevar a cabo una sola inspección y de rendir el informe en conjunto.

Desde que se reciben los documentos para la aprobación del anteproyecto la CIMAT tiene un plazo de dos meses, para emitir una resolución de forma fundada sobre la viabilidad de la solicitud de concesión. Durante este tiempo, la Comisión puede solicitar aclaraciones y adiciones que considere necesarias para resolver, y una vez que estas sean presentadas, el plazo vuelve a correr. El plazo de dos meses para dictar resolución final puede ser prorrogado por el mismo periodo una única vez; luego de esto, la CIMAT está en la obligación de resolver; en caso de que no lo haga se procederá con las sanciones e imputaciones de responsabilidad correspondientes.

Una vez dictada la resolución final, esta deberá ser comunicada al interesado de manera oficial, para que este proceda, junto con otros requisitos, a presentar la

solicitud ante la Municipalidad correspondiente. El interesado presentará la solicitud definitiva de aprobación del anteproyecto y de otorgamiento de la concesión, acompañado del dictamen de la CIMAT y de la resolución sobre el Formulario de Evaluación del Ambiente Preliminar; que no es más que la viabilidad ambiental de la marina turística que resuelve la SETENA.

Como acto preliminar, dentro del primer mes contado a partir de la presentación de los requisitos en la Municipalidad, esta ordenará publicar, por una sola vez, un edicto en el diario oficial La Gaceta y en un diario de circulación nacional. Este edicto deberá indicar los datos generales del desarrollador del proyecto, así como una breve descripción de las características principales de la obra por desarrollar.

En caso de que exista algún tercero que tenga la intención de oponerse al trámite de concesión, este cuenta con un plazo de un mes a partir de la publicación en La Gaceta para apersonarse a la Municipalidad y formular de manera fundada su oposición así como las pruebas que lo respaldan, sino su petición será rechazada *ad portas*.

La oposiciones que sí cumplan con los requisitos y tengan un fundamento jurídico y prueba que las respalden, serán estudiadas por la Municipalidad, la cual cuenta con un plazo de un mes para emitir una resolución; en caso de

considerarlo necesario, la Municipalidad puede pedir al opositor presentar más prueba así como en los casos en que la oposición se funde en aspectos técnicos; el Ayuntamiento deberá consultar a la CIMAT la cual tendrá un plazo de un mes para emitir su criterio.

Contra la resolución que dicte la Municipalidad, cabrá recurso de revocatoria, y en caso de que se resuelva y no se esté de acuerdo, se seguirán con los trámites que establece el Código Municipal.

Si transcurre este plazo sin que se presente oposición alguna, la Municipalidad tiene un plazo de tres meses para tramitar y analizar, a fondo, la solicitud de concesión presentada y dictar resolución final, sea afirmativa o negativa.

Una vez que la Municipalidad decida resolver el otorgamiento de la concesión, esta debe elaborar un contrato de concesión, de conformidad con lo indicado en el “Manual de construcción de marinas y atracaderos turísticos” y, con base en la información obtenida en este proceso, deberá comunicar a la CIMAT la fecha de inicio de las obras y el período de ejecución; lo anterior, para efectos de que la comisión ejerza el deber de fiscalización que le otorga la ley.

B.4. Plazo y prórrogas

En la fijación de los plazos de concesión en marinas turísticas, juegan un papel muy importante las características, complejidad y magnitud del proyecto por desarrollar, ya que es basado en estos elementos que la Municipalidad va a fijar el plazo.

El artículo 31 del Reglamento a la LCOMT indica que para fijar el plazo de la concesión, se tomarán en cuenta al menos: el monto total de la inversión, el plazo proyectado de recuperación de la inversión y el área de la concesión.

Sin embargo, existen límites dentro de los cuales la Municipalidad puede elegir este plazo; la ley indica que el plazo máximo es de veinte años, prorrogable por periodos de cinco años cada uno. No obstante, la ley no hace referencia a cuántas veces puede ser prorrogado ese derecho. A lo que la ley sí hace referencia es a la capacidad que tiene para denegar la prórroga por motivos de utilidad pública o conveniencia general, debidamente fundada.

Es importante destacar cómo la LCOMT y su Reglamento otorgan la potestad a la Municipalidad de valorar términos económicos, tales como inversión en el proyecto, período de recuperación de la inversión, entre otros, para establecer el período de la concesión esta es una visión muy moderna y realista del mercado ya

que no se está atado o limitado a un periodo determinado, sino que se toman en cuenta consideraciones de gran importancia a la hora de definir el plazo.

B.4. Canon

La palabra canon, según Diez, es:

“ (...) cargo del concesionario de uso de una dependencia del dominio público, es una obligación de carácter económico, que habitualmente consiste en el pago de una suma de dinero, esta prestación económica es lo que se le llama canon.” ⁵⁷

La Procuraduría General de la República, según dictamen CI 187-96 del 11 de noviembre de 1996⁵⁸ ha llegado respecto este tema a las siguientes conclusiones:

➤ Algunos consideran que es un sustituto del impuesto de la propiedad, otros que es una modalidad del acto administrativo que supone la concesión como tal y otros piensan que es una tasa, siempre y cuando constituya o represente el pago de un servicio del Estado.

⁵⁷ Diez, Manuel María. (1981). Manual de Derecho Administrativo. Tomo II, Editorial: Plus Ultra, Primera Edición, Buenos Aires, p 369.

⁵⁸ Ver Sandí Carniol, G y Solís Víquez C. (2000). El trámite de las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica, pp. 81-82

➤ El canon que se abona en razón de las concesiones de la zona marítimo terrestre y área adyacente cubierta permanentemente por el mar, no tiene naturaleza sustitutiva del impuesto territorial con base en el artículo 6 de la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles, sino que su pago es una consecuencia derivada de la utilización de un bien de la demanialidad del Estado, y por ende su régimen jurídico es de Derecho público.

➤ En la determinación del monto que corresponde abonar a los concesionarios, se establece la necesaria participación de un órgano de la Administración Central, como lo es la Dirección General de la Tributación Directa.

➤ El resultado del avalúo y la determinación del canon se materializa en una suma de dinero; ese monto de dinero no es una pretensión de índole exclusivamente patrimonial del gobierno local contra el particular; antes bien, es el resultado del ejercicio de las competencias que derivan de la legislación aplicable, que se concretiza en una suma de dinero.

La Municipalidad es la encargada de cobrar al concesionario de la marina un canon anual por lo menos de un cuarto por ciento (0,25%) sobre el valor de las obras en que se estimó el proyecto de la marina, lo cual incluye no solo las obras marinas, sino, también, las terrestres.

Este canon se debe cancelar por trimestre adelantado, cada cinco años la Dirección General de Tributación Directa, por medio de peritos, actualizará el monto por el cual se encuentra el avalúo de la concesión; esto, para garantizar la actualización del monto y un cobro eficaz del dinero por parte del Estado.

De igual manera, los concesionarios se obligan a pagarles a las demás autoridades los cánones, tasas o impuestos que deban costear para poder ejecutar la construcción, administración y explotación, conforme a derecho de la marina turística.

B.5. Garantías

Como parte de la normativa, tanto en concesiones sobre la zona marítimo terrestre como en el caso de la marinas, los concesionarios deben rendir una garantía tendiente a asegurar la correcta construcción y ejecución del contrato de concesión.

Dentro de los contratos de concesión, se fija la obligación de pagar la garantía de cumplimiento, la cual será del 2% del valor total de las obras, no se debe confundir con la garantía ambiental que exige la SETENA, el concesionario debe

rendir esta garantía dentro de los dos meses posteriores a la firmeza del contrato de concesión.

La ley estipula una serie de medios, como los válidos para asegurar esta garantía, entre los cuales se mencionan: un depósito en bonos de garantía del Instituto Nacional de Seguros o de los Bancos del Sistema Bancario Nacional, bonos del Estado o sus Instituciones; cheques certificados o de gerencia de un Banco Estatal, títulos, así como dinero en efectivo, mediante depósito a la orden de un Banco Estatal.

Esta garantía también puede ser extendida por otro banco o institución garante, cuando disponga del aval de un banco del Sistema Bancario Nacional o el Instituto Nacional de Seguros. Los intereses que devenguen los títulos depositados como garantía hasta el momento en que se ejecuten, pertenecen al garante o depositante.

En conclusión, se puede ver que la ley es muy amplia con respecto a la forma en que se puede hacer constar el depósito de la garantía de cumplimiento; esto, con el fin de que el concesionario pueda cumplir con este requisito y, de esta manera, tener el Estado una garantía en caso de incumplimiento del concesionario o mal manejo del desarrollo del proyecto.

La parte proporcional correspondiente de la garantía de cumplimiento será devuelta dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que la Municipalidad tenga por recibidas a satisfacción, las obras de construcción, según las especificaciones técnicas aprobadas por el proyecto, cumplidas las etapas descritas en el contrato de concesión. Será obligatorio prever un monto proporcional de la garantía, capaz de responder por la etapa de operación del proyecto. Este monto será devuelto cuando se hayan recibido las obras a satisfacción, conforme concluyan los plazos previstos en la ley.

CAPÍTULO 2:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE LAS MARINAS TURÍSTICAS

Sección A. Sobre el contrato de concesión de las marinas turísticas

A.1. Generalidades sobre el contrato de concesión de las marinas turísticas

El contrato de concesión de una marina turística debe tener una serie de elementos esenciales, los cuales son el marco de la relación bajo el cual se va a regir el desarrollo y ejecución del proyecto. El artículo 30 del Reglamento a la LCOMT describe los principales componentes que debe tener el contrato de concesión, los cuales son:

- Indicación del área de concesión, de acuerdo con lo establecido en el anteproyecto aprobado por la CIMAT, en la cual se debe dar una descripción parcial y el plano.
- Se debe indicar el monto de la inversión del proyecto por etapas.
- La garantía de cumplimiento de la ejecución del contrato, la cual debe estar vigente durante cada etapa de la construcción, según corresponda.

➤ Se debe estipular el plazo por el cual se otorga la concesión (20 años según el artículo 11 de la LCOMT).

➤ La obligación del concesionario de permitir el acceso irrestricto de inspectores de la CIMAT y de las demás instituciones públicas competentes durante la construcción y operación de la marina turística.

➤ La evaluación de impacto ambiental emitidas por la SETENA (artículo 11 de la LCOMT).

➤ El monto del avalúo por el cual la Municipalidad cobra el canon (artículo 17 de la LCOMT).

También se consideran partes integrantes del contrato todos los documentos aportados a la CIMAT y a la Municipalidad en los procesos de aprobación del anteproyecto de la marina.

La Municipalidad elaborará el contrato de concesión, de conformidad con lo que se indica en el “Manual de construcción de marinas y atracaderos turísticos” y con fundamento en la información obtenida en este proceso; deberá comunicar a la CIMAT la fecha de inicio de las obras, así como los periodos de ejecución del

proyecto ya que es esta entidad la encargada de fiscalizar que se cumpla con los plazos y normas estipuladas en el contrato de concesión.

A.2. Extinción de la concesión

Cuando se dé la extinción de la concesión, no es otra cosa que el Estado recobra, por completo, la titularidad de bien dado en concesión, o sea, el concesionario pierde el reconocimiento de uso, disfrute y explotación que el Estado le había dado por medio del contrato de concesión de la marina turística.

Es obligación del concesionario, en caso de extinción de la concesión, dejar en perfecto estado (cuando no sean casos de fuerza mayor) la construcción e instalación que corresponda; el concesionario debe entregar en buen estado tanto los bienes muebles como inmuebles.

Se consideran como causas de extinción de la concesión de marina turística las siguientes:

➤ Cuando se dé el vencimiento del plazo originalmente fijado en el contrato de concesión sin haber solicitado la prórroga o sin haber prorrogado debidamente, conforme lo estipula la ley.

- La desaparición del objeto o la finalidad de la concesión.

- El fallecimiento o la ausencia legal del concesionario, según el artículo 18 de la LCOMT, el cual indica que, en el caso de los dos anteriores supuestos si no existen herederos, la concesión se tendrá por extinguida y debe volver a control de la Municipalidad correspondiente con las construcciones y mejoras existentes.

- La reversión en favor de la Municipalidad, por causas de emergencia o interés público, debidamente acreditadas en el procedimiento establecido en la ley sobre la ZMT, y su reglamento, en la Ley de Expropiaciones, N.º 7495, del 3 de mayo de 1995, y en las demás leyes conexas.

En el caso de que los motivos de la extinción de la concesión sean por causas no imputables al concesionario, el Estado deberá, por medio de una valoración del proyecto, que realizará la Dirección General de Tributación Directa, reconocer al concesionario el valor de las edificaciones y mejoras realizadas. También en los casos en que se amerite, el Estado deberá devolver la garantía de cumplimiento correspondiente.

A.3. Caducidad de la concesión

A diferencia de la extinción la caducidad, se da por una omisión o incumplimiento del concesionario de las reglas que se establecen del contrato de concesión o por ley. Pero, al igual que la extinción, cuando se declara la caducidad, el concesionario pierde el derecho de uso, disfrute y explotación de la concesión de la marina turística, volviendo estos a manos de la Municipalidad correspondiente.

Las causales de caducidad de la concesión se encuentran establecidas en el artículo 20 de la LCOMT, los supuestos regulados son los siguientes:

- Cuando el concesionario incurra en la falta de pago del canon establecido por ley y plasmado en el contrato de concesión.
- Cuando se dé el incumplimiento de las obligaciones legales, reglamentarias o contractuales que adquiriera en su condición de concesionario.
- Si incurre en incumplimiento de las obligaciones tributarias.
- Cuando se dé alguna violación de las disposiciones en la LCOMT por parte del concesionario.

➤ Cuando se realice cesión, gravamen o traspaso, total o parcial, que el concesionario efectúe sin la autorización previa de la Municipalidad, según lo dispone el artículo 16 de la LCOMT.

➤ Cuando el concesionario incurra en renuncia o abandono de la concesión injustificados.

➤ Por incumplimiento de las obligaciones ambientales

Para que pueda ser declarada la caducidad de la concesión por alguna de las causales anteriormente explicadas, la Municipalidad debe seguir las reglas del debido proceso y brindar el correspondiente derecho de defensa al concesionario, mecanismos que se encuentran establecidos en nuestra Constitución Política.

A.4. Comercio jurídico

Con respecto a este punto, el comercio jurídico al que se encuentran expuestas las marinas turísticas, es muy simple: el concesionario o desarrollador del proyecto, mediante una serie de contratos, alquila por un período el atracadero a algún visitante que llegue a la marina.

Este tipo de contrato incluye diferentes tipos de servicios, pues la marina, normalmente, ofrece no solo los servicios básicos, sino, también, otros que pueden ser considerados como extras o de lujo. También el periodo por el cual se renta indiscutiblemente varía, así como el precio este.

En este contrato, los arrendatarios de los atracaderos se obligan a cumplir una serie de requisitos, en aras de cumplir con lo estipulado por los controles de la Dirección General de Migración, normas tendientes al cuidado del medio ambiente, entre otras. Esto lo realizan las marinas para que sus arrendatarios no incumplan una serie de controles necesarios de establecer.

El comercio jurídico al que los concesionarios pueden someter las marinas turísticas no es otro que al de alquiler de los atracaderos y venta de servicios, que giran en torno a las necesidades de las embarcaciones y sus tripulantes.

TÍTULO III LA POSIBLE APLICACIÓN DE LA FIGURA DE LOS

DOCKOMINIUMS EN COSTA RICA.

En este Título se busca aportar una visión de la posible aplicación del régimen de propiedad en condominio a las concesiones otorgadas sobre las marinas turística, la viabilidad de que suceda en nuestro país. Se mencionan puntos importantes a regular dentro de su funcionamiento, principalmente los que distan de las marinas turísticas (estudiadas en el Título anterior).

Se hace un estudio sobre el ciclo de vida de este nuevo Derecho real administrativo, y se menciona como derivado de la figura de los *dockominiums* se pueden aplicar otra serie de derechos reales administrativos novedosos.

Se analiza la importancia de que se regule esta figura jurídica y las consecuencias que esto genera, principalmente las económicas provenientes del sector turismo. También se da una serie de propuestas o recomendaciones a la hora de implementar el desarrollo de proyectos de esta índole.

Capítulo 1:

Los dockominiums en Costa Rica

Sección A. Posible régimen de propiedad aplicable a las marinas turísticas

A.1. La propiedad en condominio

A.1.1. Generalidades del régimen de propiedad en condominio.

La propiedad en condominio se genera precisamente de cara a una realidad económica y social, en la cual el espacio es cada vez más limitado; es por esto que surge este tipo de propiedad, la cual, en un principio, tenía como propósito satisfacer, de manera más económica, las necesidades de la población de escasos recursos. Sin embargo, este concepto modernamente ha evolucionado y hoy representa, ya no una opción económica, como tradicionalmente se entendía, sino, en muchos casos, resulta considerablemente más caro invertir en este tipo de propiedades ya que estas brindan una serie de servicios y lujos que resultan más atractivos para las personas. Uno de los principales atractivos de invertir en complejos inmobiliarios de este tipo, es la seguridad que representa para quienes habitan en estos.

A.1.2. Concepto

Este concepto de propiedad en condominio ha evolucionado con el transcurso del tiempo, pues anteriormente en nuestro país se hablaba únicamente de propiedad horizontal; si embargo, este concepto hoy amplía su ámbito de aplicación.

También se ha tendido a confundirlo con régimen de copropiedad; en este sentido, Brenes Córdoba nos señala su concepción de condominio como:

“el derecho de propiedad respecto a una cosa, en lugar de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más, (...) la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal de un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista ninguno de los codueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común”.⁵⁹

El artículo 265 del Código Civil trata de darnos una breve idea de lo que es esta figura, al establecer que, de acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio: podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical, sino horizontal, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los

⁵⁹Brenes Córdoba, Alberto. (2001). Tratado de los bienes. 7ª Edición, San José: Editorial Juricentro, p. 47.

lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios.⁶⁰

Por otro lado en el artículo 1.28 define de manera clara lo que se denomina para efectos de la ley la propiedad en condominio:

“(...) régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que se atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.”⁶¹

Albaladejo, sobre este tema señala:

“Así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona cabe también que el dominio de sus diferentes pisos corresponda a varias, que, entonces, tiene, por un lado la propiedad exclusiva de los mismos y por otro son copropietarios de los elementos comunes.”⁶²

⁶⁰ Véase artículo 265 del Código Civil.

⁶¹ Artículo 1. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

⁶² Albaladejo García, Manuel. (1997). Curso de Derecho Civil. 8ª Edición, Barcelona: Editorial Bosch, pp. 421-422.

Otra definición de este concepto nos la brinda Rafael de Piña, quien indica:

*“Propiedad en condominio es una manifestación de la propiedad inmueble en la cual los distintos departamentos, vivienda, casa o locales comerciales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento por tener salida propia a un elemento común a aquel o a la vía pública, pertenece a diferentes propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes de inmueble, necesarios para su uso y disfrute.”*⁶³

A.1.3. Naturaleza jurídica

Es una figura que combina dos componentes de los Derechos reales de propiedad; por un lado, se encuentra la vertiente de los derechos que se ejercen de manera exclusiva sobre la cosa, y por otro lado, están los elementos del derecho de copropiedad; estos dos aspectos conforman el punto medular de la propiedad en condominio, la cual no se puede concebir sin estos elementos.

“Se trata, en definitiva, de una figura sui generis, en la cual se combinan dos formas jurídicas distintas (dominio y condominio), cuya unidad de destino las reúne en un todo indivisible, a tal punto que resulta imposible ser propietario de

⁶³ De Pina Vara, Rafael. (1988) Diccionario de Derecho. 15^a Edición, Argentina : Editorial Porrúa, p. 402.

una porción exclusiva, sin serlo también de la parte común correspondiente. Esta naturaleza especialísima del instituto nos obliga a considerarlo como un derecho real autónomo con características propias que lo separan y diferencian de los demás.” ⁶⁴

La naturaleza jurídica de esta figura es compleja, esto como consecuencia de una serie de características especiales que la identifican, ya que tiene particularidades propias del derecho del dominio, con sus aspectos de exclusividad en cuanto al uso y disposición de los bienes establecidos como privativos, y además, tiene elementos de la copropiedad sobre los bienes establecidos como comunes para los condóminos. Es decir, coexisten dentro de esta figura, por un lado un derecho de propiedad exclusivo sobre la filial y por otro lado el condómino está sujeto a un régimen de copropiedad en los denominados bienes comunes del condominio.

Al respecto Pons Gonzáles y Arco Torres, en una aproximación doctrinal, pues estos a lo que se refieren en su estudio, es la propiedad por pisos, lo cual de manera extensiva se utiliza en la presente investigación para dilucidar la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, sin más, los citados autores al respecto indican:

⁶⁴ Racciatti, citado por Aguilar Ramírez, Luis. (2008). La naturaleza jurídica del condominio en la Zona Marítimo Terrestre: Duplex Ius In Re Aliena. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica, p.105.

“desde el punto de vista de la doctrina legal, al discutir sobre la naturaleza jurídica de la propiedad por pisos, se viene acusando la presencia de una institución especial de carácter complejo, en cuanto se produce una yuxtaposición de distintas clases de propiedad: la singular y privativa sobre espacios delimitados susceptibles de aprovechamiento independiente, y otra que se traduce en una situación de condominio sui generis, en cuanto no puede solicitarse la división y adjudicación (...) sobre aquel conjunto de elementos, pertenencias y servicios comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de los departamentos privativos.”⁶⁵

De lo anterior se resalta, la característica básica de la figura del condominio en la cual se conjuga tanto la propiedad como derecho autónomo y la copropiedad y una excepción de la indivisibilidad en cuanto a los elementos que se establecen como comunes dentro de un condominio.

Respecto a lo anterior, se puede complementar con lo dicho por el Dr. Baudrit:

“Resultan siempre bienes comunes, por su naturaleza, todos aquellos necesarios para la existencia del conjunto de fincas filiales, así como también todos aquellos que –por su naturaleza- estén destinados a la utilización de todos. Es posible que junto a estos bienes comunes que por naturaleza, en forma adicional se incluyan voluntariamente otros bienes comunes al momento

⁶⁵ Pons Gonzales y Torres Arco, citado por Aguilar Ramírez, Luis, op. cit, p. 108.

*de constituirse la propiedad horizontal o por convenio posterior de los dueños de las fincas filiales.”*⁶⁶

De todo lo expuesto anteriormente se puede concluir que la propiedad en condominio resulta ser un híbrido entre la propiedad privada común y la copropiedad, dentro de la cual ambas características están manifiestas y reguladas de forma clara; por lo que su aplicación es una realidad creciente en nuestro país.

A.1.4. Características.

Como se ha dicho anteriormente, esta figura jurídica es compleja, por lo que resulta importante destacar una serie de características que la componen, las cuales ayudan a definir de manera más clara su contenido y alcances.

Dominio exclusivo: este corresponde a los titulares de las filiales dentro del condominio, lo que establece es el derecho de uso y disfrute de manera excluyente de la parte del condominio que representa precisamente este dominio exclusivo, el cual está constituido por las filiales.

Estas unidades privativas que se logran identificar es lo que en derecho se conoce como fincas filiales, las cuales pueden pertenecer a distintos propietarios y

⁶⁶ Baudrit Carrillo, Luis. (1996). Sobre los estacionamientos en la propiedad horizontal. Revista Ivstitia. Costa Rica. Año 10. N° 111-112, p.5

cada titular va a tener sobre esta filial pleno derecho y una posición jurídicamente autónoma e individual.

Al respecto el artículo 8 de la LRPC establece: *“Cada finca filial, sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento, pertenecen exclusivamente a su propietario (...).”* Este artículo refleja el carácter de propiedad privada que se crea en la figura del condominio, sin embargo es importante destacar que esta debe ser individualizada de manera clara en la constitución del condominio, al respecto el artículo 7 de la Ley de marras nos indica: *“cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que la conduzca a ella.”*

Copropiedad: la copropiedad en esta figura jurídica se manifiesta en los denominados bienes comunes, los cuales por su naturaleza se encuentran al servicio de todos los condóminos. El artículo 9 de la LRPC indica que:

“Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamientos de todas las filiales o solo algunas de ellas. Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca dentro del condominio. (...).”

Por su parte, el Lic. Montejo Morales sobre el tema indica:

*“No se trata de una copropiedad total, sino de una figura en la que junto con la propiedad exclusiva, existe la copropiedad. Cada propietario goza de un derecho peculiar, al ser dueño de un piso o departamento, y a la vez, será copropietario sobre el terreno y demás cosas en común del edificio.”*⁶⁷

Indivisión: la indivisión en este régimen de propiedad se da básicamente porque los bienes que se afectan para uso común son los que resultan necesarios para la existencia, seguridad, conservación, acceso, entre otros, del condominio mismo; es por esto que no se puede pensar en su división. Los bienes que la ley establece como comunes no los hace de manera taxativa, sino que, por el contrario, se puede considerar bienes comunes todos los que se incluyan en la constitución o afectación del inmueble a la propiedad en condominio.

La LRPC estipula que cada propietario va a ser dueño, de manera exclusiva, de su finca filial y codueño de los bienes que se han afectado al uso común, los cuales no podrán ser objeto de división; esto rompe con el concepto tradicional de la indivisión, y por eso se considera una excepción este principio, pues el mismo establece que ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su codueño y puede, en todo tiempo, exigir la división. En este sentido el artículo

⁶⁷ Montejo Morales, Andrés. (1999) La propiedad cuádrdimensional. Una respuesta al contrato de tiempo compartido. Revista Ivstitia, volumen 13. San José. p.10-11

9 de este cuerpo normativo establece: *“(...) los bienes comunes no podrán ser objeto de división salvo en los casos exceptuados en esta ley”*

Unidad Jurídica: El condominio debe ser considerado como una solo unidad indivisible, una unidad la cual es objeto de personalidad jurídica. En la propiedad en condominio, se da una individualización de los componentes, por lo cual, cuando se logran identificar estas unidades, se convierten en derechos individuales de dominio pleno; es decir, se logra dividir materialmente el objeto, pero siempre conservando la unidad, la cual es fundamental en esta figura.

En este sentido Racciatti señaló:

*“(...) hay aquí una amalgama tan grande entre el dominio individual y condominio, que hace que muchas veces sea imposible encontrar y considerar separadamente los elementos pertenecientes a una u otra de las figuras jurídicas que se han unido para darle forma y existencia. A tal punto es esto así que se han llegado a afirmar, con todo acierto que la distinción que se hace entre cosas privativas y comunes es verdaderamente artificial, porque ellas no son sino dos fases de un mismo derecho jurídico complejo (...)”*⁶⁸

Es importante tener claro que a pesar, de que exista dentro del condominio la figura individualizada de las filiales, no se deje de lado esta característica

⁶⁸ Racciatti, citado por Aguilar Ramírez, Luis, op. cit, p. 103.

fundamental de la unidad del condominio, unidad no solo en que esta constituye una persona jurídica independiente, sino unidad en cuanto a los elementos que componen al condominio.

A.2. La propiedad cuadridimensional o multipropiedad Inmobiliaria

A. 2. 1. Concepto

La propiedad cuadridimensional, es un nuevo Derecho real, el cual surge cuando existen varias personas que tienen dominio sobre determinado inmueble, el cual normalmente tiene vocación turística, pero acuerdan poder ejercer su uso y disfrute en un periodo de tiempo previamente establecido. Precisamente el tiempo viene a romper la tridimensionalidad de la propiedad y se suma, es por esto que se habla de propiedad cuadridimensional.

Según el Lic Andrés Montejo:

“La propiedad cuadridimensional existe cuando una pluralidad de titulares ostentan el dominio pleno sobre un inmueble o parte de él, de manera perpetua y heredable, siendo el inmueble susceptible de aprovechamiento independientemente limitado a uno o varios periodos, de acuerdo con los términos del convenio, otorgándole a su propietario la titularidad de un derecho singular y exclusivo. Existirán, también, copropiedad sobre los restantes elementos del complejo, así como también de las áreas comunes del inmueble

que podrán ser utilizados por los propietarios en cualquier momento y a perpetuidad.” ⁶⁹

Este concepto se tendría que adaptar a la realidad de las marinas turísticas, pues estas, como se estudió anteriormente, no generan un derecho de propiedad sino uno especial de uso sobre el bien público y sobre todo, no son de carácter perpetuo, pues en el contrato de concesión se establece un plazo. Sin embargo, teniendo en cuenta estas salvedades, la figura jurídica se podría aplicar a los *dockominiums*.

A. 2. 2. Naturaleza jurídica

Resulta también de gran importancia analizar este tipo de propiedad porque como se verá adelante, aplicar esta modalidad a los *dockominiums* puede resultar atractivo para los inversionistas.

En esta figura no se habla de una copropiedad total, por el contrario de una combinación de ambas, de propiedad exclusiva y de copropiedad, al respecto Montejo indica:

⁶⁹ Montejo Morales, Andrés (1999), op. cit, p 19.

*“La naturaleza jurídica de este instituto se presenta como una figura sui generis, que surge como la concretización de dos tipos de derechos, uno singular de cada titular sobre su unidad y la copropiedad especial, de contenido solidarista sobre las cosas de uso común o indispensables para el edificio; siendo esto dos derecho inseparables.”*⁷⁰

Con el paso del tiempo, y como consecuencia de las exigencias económicas, sociales y geográficas, se han desarrollado nuevas figuras jurídicas que giran en torno al concepto de propiedad colectiva. Estas figuras, por su naturaleza, van dirigidas al aprovechamiento de un inmueble, en la mayoría de los casos, el uso de este inmueble resulta ser con fines recreativos o vacacionales, sin que se limite a estos.

La propiedad cuadridimensional es un Derecho real nuevo, no regulado de forma expresa por nuestro ordenamiento, es un Derecho real de carácter colectivo, que incorpora el tiempo en su esquema fundamental de operación, a pesar de que no se contempla de manera manifiesta en la normas jurídicas vigentes, nuestro ordenamiento es muy claro al estipular la lista de Derechos reales que se menciona es de carácter enumerativa, pues estos son *numeros apertus*, es decir que nada impide la creación de nuevos Derechos reales, siempre y cuando sean acordes a la normativa jurídica aplicable en nuestro país.

⁷⁰ Montejo Morales, Andrés. (1999), op. cit. p. 13.

Esta figura en nuestro país no se encuentra regulada de manera expresa, lo que genera inseguridad jurídica e improvisación a la hora de aplicarla, tal como lo señalan Rodríguez Calderón y Rodríguez Cruz:

“En los ordenamientos donde se encuentra regulada este tipo de propiedad es posible evitar las cláusulas abusivas, de forma tal que no se violentan los derechos del adquirente consumidor. Aquellos ordenamientos que no cuentan con regulación para el tipo de propiedad aquí estudiado corren el riesgo de ser sometido a cláusulas abusivas, generándose una inseguridad jurídica.”⁷¹

A pesar de esta circunstancia, en nuestro país existen figuras bajo las cuales se puede aplicar, de manera solapada, ya que esta figura resulta de gran atractivo para el inversionista. Al respecto, se puede destacar lo siguiente:

“(...) aquellos dedicados a la industria del turismo, específicamente a la venta de bienes raíces con estos fines, han fomentado la utilización de distintas figuras jurídicas por medio de las cuales han implementado el uso de la propiedad cuadridimensional en el país. Dentro de las figuras más utilizadas (...) se encuentra la de la propiedad horizontal, del fideicomiso y de la sociedad anónima.”⁷²

⁷¹ Rodríguez Calderón, Ana y Rodríguez Cruz, Bernal. (2008). Propuesta de Ley para dar regulación a la Propiedad Cuadridimensional en el marco del Sistema Jurídico Costarricense. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica, p.103

⁷² Ibid, p. 110.

A. 2. 3. Características

Existen una serie de características que distinguen este tipo de propiedad de la propiedad privada común y de la propiedad en condominio, las cuales resultan importantes de destacar.

Pluralidad de sujetos: consiste en una diversidad de titulares, los cuales deciden utilizar el inmueble por tiempo determinado, esto es también resultado de lo que se indicó anteriormente, este tipo de propiedad generalmente se aplica a bienes inmuebles con fines recreativos o turísticos.

Propiedad exclusiva: a pesar de que está delimitada a cierto período, no existe una limitación al dominio, uso y disfrute del inmueble. Cada titular tiene todas las atribuciones mencionadas durante el periodo que le corresponda.

Uso y goce de manera alternada y periódica: los titulares del derecho pueden ejercerlo, de manera alternada y periódica, lo que quiere decir que, normalmente, los periodos para el uso y disfrute del bien inmueble se definen con antelación y, de esta manera, se alternan los periodos. Se dice que durante este periodo, el derecho de uso es exclusivo, ya que no tiene la obligación de compartirlo con algún otro titular.

Adhesiva: normalmente, se da esta característica porque el adherente que acepta comprar hace uso de su derecho, de acuerdo con los términos y

condiciones que se han establecido de manera previa por otra persona, quien, normalmente, fue la que decidió someter el inmueble a la propiedad cuadridimensional.

A. 3. Concesión en condominio

A. 3. 1. Antecedentes

La posibilidad de incluir la concesión dentro de la normativa que regula la propiedad en condominio se dio precisamente por iniciativa de quien en ese momento fuera Ministro de Turismo a saber el Ingeniero Carlos Roesch Carranza (Administración de 1994-1998), ya que en el proyecto de ley presentado por el Registro Público no se contemplaba esta posibilidad.

El Ingeniero Roesch presentó una solicitud a la Comisión de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa, el día 11 de agosto de 1997, en la cual señalaba:

“Siendo que en la actualidad se tramita ante esta comisión el proyecto de reforma a la Ley de Propiedad Horizontal y que en la misma se tratan temas de suma importancia para el sector turístico, sobre todo desde la perspectiva de aquellos desarrollos turísticos que han iniciado, pretenden iniciar o tiene en funcionamiento edificios hoteleros en los que por sus propias características constructivas y de mercadeo encontrarían que la figura del condominio es la

opción perfecta para la buena comercialización, administración y funcionamiento de los mismos.” ⁷³

Es mediante esta propuesta que se logra incluir dentro de la corriente legislativa la idea de regular las concesiones bajo la modalidad de propiedad en condominio, propuesta que es aceptada por los legisladores y, como se verá más adelante, se logra la inclusión de la concesión dentro de la normativa de la propiedad en condominio, la cual es la base de esta investigación.

La figura de los condohoteles en Papagayo es definitivamente lo que motiva al Ministro a hacer la propuesta, pues como se sabe el Proyecto Turístico del Golfo Papagayo se rige no por la normativa común; sino que, se regula por un plan maestro específico para la zona, dicho plan incluía o contemplaba la posibilidad de que se aplicara la figura del condómino a las concesiones que se otorgaban en esta área.

Según la Ley N.º 6756 sobre el Proyecto Turístico del Golfo Papagayo:

“(…) en el área del proyecto sólo podrán llevarse a cabo las obras previstas en el Plan Maestro aprobado por el ICT y todas aquellas concordantes, de conformidad con las normas técnicas que el Instituto emita al efecto.” ⁷⁴

⁷³ Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal citada por Chaves Ledezma, Gabriel, op. cit, p.73.

⁷⁴ Artículo 2. Ley 6758 Proyecto Turístico del Golfo Papagayo.

La intención que se tiene es dejar en manos del ICT la facultad de emitir un Plan Maestro para el Proyecto del Golfo Papagayo y modificarlo según las circunstancias que lo exijan, lo que se buscó no es crear una normativa fija e invariable que necesitaría de reformas legales engorrosas, sino que por el contrario, se busca eliminar precisamente esa burocracia y hacer una plan flexible y que se adapte a los constantes cambios de la realidad.

Es evidente que la inclusión de la concesión dentro de los alcances de la Ley de Propiedad en Condominio, resulta del interés que tienen los inversionistas, de la realidad económica y de mercado que se tenía en ese momento, la cual sin duda alguna, lo que buscaba era atraer la inversión del capital, por medio de la creación de estas nuevas figuras tales como los condohoteles y los condominios.

A. 3. 2. Situación jurídica actual

La posibilidad de aplicarles a las concesiones la figura del condominio, se contempla en nuestro ordenamiento jurídico, en el artículo 1 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en el cual se define que este régimen se puede aplicar según el inciso e:

“Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso deberá

contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.” ⁷⁵

Es por medio de este artículo que se puede señalar que las marinas turísticas; al ser una concesión, el titular de este derecho puede afectarlas a la Ley de propiedad en condominio, tema que no es bien visto por funcionarios del ICT, según los cuales los condominios no se deberían dar en la zona marítimo terrestre y mucho menos en el área adyacente cubierta de manera permanente por el mar.⁷⁶

Sin embargo, a pesar que tanto el Director de la CIMAT y la asesora legal de esta Comisión se oponen a la implementación de los condominios en las marinas turísticas, esta oposición se basa simplemente en criterios de interés turístico, no en normativa que así lo prohíba. Las razones que tienen los funcionarios de la CIMAT para negar la posibilidad de que se les aplique a las marinas turísticas la figura del condominio, se fundamenta en que el interés que debe perseguir ICT es el de atraer al turismo y generar divisas para el país, pero, según esta institución, al país le genera mayor bienestar económico tener hoteles que condominios; sin embargo, esto no es motivo vinculante para negar la posibilidad de que se aplique la Ley de propiedad en condominio a las concesiones otorgadas sobre las marinas turísticas.

⁷⁵ Artículo 1 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

⁷⁶ Según entrevista realizada a la Licda. Marlene Marengo. Posición legal de la CIMAT con respecto a los *dockominiums*. Realizada el día 11 de setiembre del 2008

Según la entrevista realizada a la Licda. Marengo, conforme ella lo manifestó el I.C.T. no tiene ningún fundamento jurídico para negar la posibilidad de aplicar la figura de los *dockominiums* en nuestro país; sin embargo, agregó que aún no se ha dado ninguna solicitud ante la CIMAT para afectar a las marinas turísticas a este régimen de propiedad en condominio.

Sección B. Los *dockominiums* en Costa Rica

B.1. Concepto

Los *dockominiums* son básicamente las marinas turísticas a las que se les afecta al régimen en condominio, por lo que su concepto engloba las características de ambas figuras. Esta modalidad rompe con el esquema tradicional de instalaciones que brindan, única y exclusivamente, el servicio de alquiler de los atracaderos dentro de la marina turística.

Los *dockominiums* son una versión de condominios aplicada a las marinas turísticas, en la cual las filiales que son de carácter privativo, están construidas por los atracaderos, sin embargo el dockominium también se encuentra formado por áreas comunes (las cuales varían según el caso) tendientes al buen desarrollo de la edificación, lo cual es característico de todo condominio.

La diferencia con la marinas turísticas radica en que ya no se trata de un derecho de uso de la instalación derivado de un contrato de alquiler, sino, que el

inversionista obtiene un derecho parcial de concesión, correspondiéndole a este el derecho de uso y disfrute del atracadero al igual que una serie de obligaciones dentro del *dockominium*.

Los *dockominiums* son un complejo de marina turística organizado bajo la Ley de propiedad en condominio, en el que existe un sinnúmero de instalaciones, para ofrecer múltiples servicios y actividades a las embarcaciones y a los tripulantes de estas; tales como; restaurantes, talleres de reparación, expendios de combustible, tiendas, entre otros, que conforman las áreas comunes y por otro lado las filiales o áreas privativas las representan los atracaderos. En realidad, no existe una norma sobre qué es lo que pueden comprender y que servicios pueden brindar, ya que esto depende de cada caso; sin embargo, la mayoría deberán comprender, como mínimo, los servicios básicos estipulados por ley para las marinas turísticas.

B.2. Naturaleza jurídica de los *dockominiums*

Los *dockominiums* por recaer, como ya se analizó anteriormente, sobre bienes que tienen una regulación especial, que impide clasificarlo como un derecho de propiedad sino que se trata de una concesión otorgada por el Estado para el uso y disfrute de manera privada, ese bien público.

En este caso, de lo que sería correcto hablar es que los *dockominiums* crean lo que se conoce como filiales en concesión, las cuales, posteriormente, van a ser cedidas a otra persona y sobre estas se aplican los principios de la propiedad en

condominio, siempre en concordancia con lo estipulado en la LCOMT y su reglamento, así como en la Ley sobre la ZMT.

Es incorrecto considerar estas filiales en concesión como pequeñas concesiones independientes, ya que esto sería desvirtuar por completo el régimen jurídico de la propiedad en condominio, la cual tiene como fundamento la relación condominial entre los bienes afectados al uso común, las filiales de los atracaderos y la Administración del *dockominium*. En el mismo sentido:

“(...) ceder mini-concesiones independientes enclavadas dentro de la concesión original, sin tomar en cuenta su relación con las áreas comunes, es imposible, ya que no cumplirían con uno de los requisitos necesarios para ceder parcialmente una concesión (...).” ⁷⁷

Es importante destacar que esta figura, a pesar de que se le aplica la Ley de propiedad en condominio, por el objeto sobre el que recae, como se analizó ampliamente en el primer título, es un bien de dominio público, por lo que siempre se va a regir por lo establecido en las normas de Derecho público, con la salvedad de que se va a aplicar un régimen especial de propiedad, el cual, si bien está facultado por la ley, en nuestro país no se ha aplicado y por ende tampoco se ha regulado de manera concreta.

⁷⁷Chaves Ledesma, Gabriel (2003). El Condominio en la Zona Marítimo Terrestre lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa . Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica, p. 115

Sin embargo, si combinamos estas normas jurídicas de una manera eficiente se puede aplicar la figura del *dockominium*, claro, siempre es necesaria una normativa específica que regle de manera concreta desde el nacimiento de la figura jurídica, la afectación a esta normativa, las reglas por seguir, así como su extinción. En el presente trabajo, a falta precisamente de esa normativa, lo que se trata es de dar una propuesta lo más apegada a las normas vigentes de los elementos principales a regular.

B.3. Nacimiento de la figura de los *dockominiums*.

Con respecto al nacimiento de los *dockominiums* existen dos supuestos: el primero, que no exista aún el derecho de concesión (no contemplado de esta manera por la normativa vigente), y el segundo es que se quiera aplicar este régimen a una concesión de marina ya existente. Se realizará un análisis de ambos presupuestos. Es importante destacar que ninguno de los dos están hoy regulados como tales, por lo que se hará a continuación es una propuesta del mecanismo por seguir.

Con respecto al primero, que no se haya otorgado aún el derecho de concesión de la marina turística, el ordenamiento jurídico no lo contempla de este modo, pero merece ser mencionado, por la simplicidad que significaría la implementación de este sistemas, básicamente se debe seguir el mismo proceso que se indicó para la obtención de concesión de las marinas turísticas, con la salvedad de que a la hora de presentar la consulta a la CIMAT (procedimiento

que se detalló anteriormente), esta solicitud debe contener una descripción general del proyecto e indicar el propósito, es acá donde se debe destacar que se quiere afectar a la Ley de propiedad en condominio, con todas las implicaciones que esto conlleva.

Cuando dentro de los requisitos se mencionaba que el anteproyecto debe señalar la descripción del proyecto y los planos de este, se debe indicar que se quiere afectar a la Ley de propiedad en condominio; se presentan los planos constructivos como se hace en cualquier condominio o proyecto de marina turística; además, se debe presentar la propuesta de Reglamento para el condominio por constituirse.

Con esto lo que se quiere es que no se tenga que pedir y pasar por todo el proceso de concesión para luego indicar a la CIMAT y a la Municipalidad respectiva que esta concesión se quiere afectar a la modalidad de propiedad en condominio; esto, para hacer, dentro de lo que el sistema lo permite, más ágil el proceso de creación de *dockominiums*.

Lo que se busca es que la CIMAT y la Municipalidad evalúe tanto la opción de otorgar la concesión de la marina turística, como la afectación de esta a la propiedad en condominio, analizando lo que propone el desarrollador del proyecto; así una vez que emita la resolución, lo realice contemplando las implicaciones que tiene un condominio en concesión, principalmente con respecto a la posterior cesión de las filiales en concesión.

El segundo supuesto es que la concesión ya se encuentra otorgada, para lo cual el concesionario debe someter a estudio esta posibilidad ante la CIMAT y la Municipalidad. Primero, el concesionario debe presentar la solicitud ante la Municipalidad correspondiente, debiendo adjuntar el anteproyecto del condominio al igual que los planos constructivos, el reglamento del condominio y el contrato de concesión original.

Una vez que la Municipalidad reciba los documentos respectivos, debe investigar si el concesionario se encuentra al día con todas sus obligaciones y, de ser así, envía el expediente ante la CIMAT para el respectivo estudio, debiendo verificar que el proyecto en cuestión cumpla con todos los requisitos que se exigen para el funcionamiento de las marinas turísticas, así como con todo lo estipulado en la normativa de propiedad en condominio.

Se debe revisar detalladamente el Reglamento interno del proyecto, pues es acá donde se estipulan todas las cláusulas que van a regular el funcionamiento y ejecución del *dockominium*. Esto resulta de vital importancia, ya que como no existe realmente normativa específica este reglamento es una manera de controlar el funcionamiento del *dockominium*.

La CIMAT emite una resolución donde aprueba o desaprueba el proyecto; en caso de ser positiva, autoriza al interesado a preceder con la protocolización de esta autorización, para que realice la inscripción del condominio ante el Registro

de Propiedad Horizontal; en esta protocolización se deben incluir los planos con la debida autorización de las instituciones competentes, según el artículo 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, así como el contrato de concesión original (anterior). También, se debe presentar la versión definitiva del Reglamento del Condominio y Administración.

Es importante destacar que para su debida inscripción en el Registro Nacional, se debe indicar que se está afectando una concesión inscrita en la Sección de Concesiones de este mismo registro, por lo que se debe consignar las citas correspondientes para que el Registro realice la anotación en el asiento correspondiente.

B.4. Aspectos importantes por regular sobre la figura del *dockominiums*.

B.4.1 Las fincas filiales y áreas comunes

En el caso concreto de los *dockominiums* las filiales las constituirían los distintos atracaderos; es precisamente sobre estos que se aplicaría el aspecto privativo. Como se explicó detalladamente en el capítulo de la concesión como Derecho real administrativo, en este caso, cuando se hace referencia al carácter privativo de los atracaderos, no es un derecho de propiedad, sino un derecho de uso sobre la concesión.

Por lo que al referirnos a filial en concesión lo hacemos con respecto a una concesión dentro de la concesión principal, que luego será cedida a otra persona, y sobre la cual serán aplicados los principios de la propiedad en condominio, siempre con la regulación especial de las marinas turísticas, ya que al no existir ley concreta se aplicará esta.

Con este régimen, lo que se pretende es que las filiales sean cedidas a un tercero a título de cesión parcial de la concesión, dependiendo de la concesión original bajo el régimen de propiedad en condominio. Así, para que aplique esta cesión parcial, el interesado debe cumplir con todos los requerimientos que se le piden al concesionario, según la ley.

Al darse estas nuevas subconcesiones sobre los atracaderos, estos dependen de la concesión original, como en el caso de la finca filial depende del condominio; es por esta razón que la figura de Administrador del condominio resulta de carácter fundamental para el desarrollo de esta relación. De esta manera el administrador del condominio, ya sea el concesionario original o el que se designe por medio de Asamblea de Condóminos, es el representante ante la Administración de la concesión.

Es importante mencionar que en el Reglamento interno del condominio es donde se debe establecer la relación entre los condóminos y el administrador, así como la relación entre condóminos.

También se deben delimitar las áreas de uso común, así como las obligaciones que tiene cada condómino con respecto a estas. Las áreas de uso común se van a definir en el Reglamento del condominio, pues, como se indicó anteriormente, estas áreas son las que, por su naturaleza, resulten necesarias para el buen aprovechamiento de las filiales o las que por convenio se hayan afectado para este efecto.

Estos bienes comunes se rigen prácticamente por las mismas normas del condominio en la ZMT, por lo que su aprovechamiento no puede ser limitado a ninguno de los condominios ni variado sin acuerdo de todos estos. El conjunto de condóminos tendrá tanto derechos como obligaciones sobre estas áreas comunes.

B.4.2. Pago de canon y cuotas de mantenimiento

El pago del canon se debe hacer proporcional al derecho que tengan sobre la concesión; en este caso, es el administrador el encargado de recaudar este dinero y pagarlo, de manera global, ante la Municipalidad correspondiente. También, todos los condóminos, de manera proporcional deberán pagar el canon correspondiente por las áreas comunes.

Es precisamente mediante el Reglamento interno del condominio que se establecen todas estas regulaciones las cuales los Condóminos deben acatar de manera obligatoria.

En cuanto a las cuotas de mantenimiento, estas también se deben establecer en el Reglamento del condominio y estas serán de forma proporcional; sin embargo, por la materia de la que se trata (*dockominiums*), existen una serie de servicios, tales como Internet, agua, luz, entre otros, que muchas veces se cubren dentro de las cuotas de mantenimiento.

No obstante, que se incluya o no en estas cuotas, se debe establecer de manera clara en el Reglamento, pues estos servicios pueden ser cobrados de manera individual a cada condómino de acordarlo de esta manera.

B.4.3. Reglamento Interno del Condominio y Administración

El Reglamento del Condominio y de Administración debe seguir los lineamientos estipulados en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, pero, por el tipo de materia sobre la que se estaría elaborando, al no existir normativa clara que regule de manera específica a los *dockominiums*, el Reglamento resulta ser la manera idónea de dirigir la operación, funcionamiento, obligaciones y derechos de los condóminos, la relaciones entre estos y con el administrador, entre otras.

Realmente, este es el medio adecuado para regular todo lo que mediante ley no se puede establecer, siempre teniendo en cuenta el tipo de materia que se está regulando y no contrariar ninguna ley ni principio rector. Es cada *dockominium* el

que va a realizar su reglamento y por ende va a tener este mecanismo para regular de una manera, *sui generis* su funcionamiento y desarrollo.

En el Reglamento deben tanto la CIMAT como la Municipalidad velar por que se establezca de manera clara las disposiciones acerca de los derechos y obligaciones del concesionario original así como la de los futuros condóminos, las facultades de la Asamblea, lo concerniente a la cesión de las filiales y su respectiva inscripción en el Registro, el pago de cánones y cuotas de mantenimiento, sobre la prórroga y cancelación de la concesión o de sus filiales, entre otras.

Es importante también que este Reglamento regule la posición del concesionario original, ya que este se mantiene normalmente como fiscalizador del cumplimiento de las normas establecidas, tanto en el contrato original, como en la nueva resolución que autoriza la afectación a este régimen de propiedad. Al respecto:

“No obstante, la figura del concesionario original dentro del régimen de condominio será igual a la figura de condómino y su participación en las decisiones de funcionamiento y administración dependerán del porcentaje que represente su filial o filiales dentro del condominio.” ⁷⁸

⁷⁸ Chaves Ledesma, Gabriel, op. cit, p.123.

Es por esto que resulta de gran importancia que dentro del Reglamento se establezcan, de manera clara, las reglas que van a regir el desarrollo de esta figura jurídica, como se ha mencionado anteriormente, ante la ausencia de normativa que regule esto de manera específica, la única manera que se pueda aplicar en nuestro país con apego a las leyes existentes es regulándola mediante esta vía.

Por su parte el artículo 33 de la LRPC establece que el reglamento de condominio y administración deberá contener, como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos:

- a) Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo.
- b) Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.
- c) La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla.
- d) El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario.

e) El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas.

f) Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original.

g) La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.

Esto se indica de manera general para cualquier condominio, pero existe un criterio de calificación emitido por el Registro Nacional de Bienes Inmuebles⁷⁹, con respecto a lo que debe contener el Reglamento Interno del Condominio, el reglamento al que se refiere el criterio es para los condominios en la ZMT, sin embargo, al no existir normas específicas en materia de dockominiums se va a utilizar extensivamente con el fin de ilustrar el posible contenido. En este sentido además de lo que indica el artículo citado previamente, este criterio exige los siguientes requisitos:

a) Indicar los gastos proporcionales de cada filial, para el canon anual que por ser concesión se debe cancelar a la respectiva Municipalidad.

⁷⁹ Registro Nacional de Bienes Inmuebles. AJR 27-2005 del 27 de enero del 2005.

b)Facultades de la Asamblea General de Condóminos, de manera que se ajuste al artículo 27 de la LRPC, pues las decisiones que conciernen a modificar, gravar o variar el condominio deben contar con la autorización de la municipalidad respectiva y del Instituto Costarricense de Turismo; en el presente caso la CIMAT específicamente.

c) Se debe construir de manera clara las posibles causas de anulación de la concesión original o de los derechos sobre filiales.

d) Fundar la relación entre los subconcesionarios y el concesionario original; pues la responsabilidad por violación del contrato de concesión puede ser violentado por un condómino, situación que no debe afectar a los demás condóminos no siendo esta actuación motivo para afectar o poner en peligro la concesión original, por lo que se debe establecer las multas y sanciones para el condómino infractor de las condiciones de la concesión.

e) Establecer el régimen para transmitir y gravar las filiales.

Como se indicó anteriormente, el Reglamento interno del condominio es el medio idóneo para regular todos los aspectos que la aplicación conjunta de las leyes de estudio no contemplan. Esta es solo una guía de elementos básicos a establecer, sin embargo este reglamento puede contener y regular de la manera más completa que las norma le permitan. Lo que se busca es que hasta que no se

regule de manera expresa la figura del *dockominium*, sea por medio del Reglamento que se controlen las grandes lagunas que existen.

B.5. Extinción del Derecho

La extinción del derecho de concesión cuando se encuentra afectada a la Ley de propiedad en condominio, es un riesgo que asume cualquier inversionista; ya que el carácter temporal de esta y sobre todo la posibilidad de la cancelación de este derecho, resulta de especial consideración cuando se habla de subconcesiones, ya que las faltas graves que cometan los condóminos afectan a la totalidad del *Dockominium*.

Sin embargo, no se lograría atraer la inversión si el incumplimiento de un condómino afectara o fuera motivo de cancelación de los derechos de los demás, es por esto que el Reglamento del condominio, debe, previa autorización del proceso por parte de la CIMAT y la Municipalidad, contar con un procedimiento que sancione o expulse, de ser necesario, al condómino que esta incumpliendo la normativa establecida.

También el artículo 23 de la Ley Reguladora sobre la Propiedad en Condominio regula, de alguna manera, esta situación, al indicar que si un condómino infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en la ley o reglamento del condominio, se impondrán una serie de sanciones que desarrollará

y determinará el reglamento del condominio, las cuales pueden ser una prevención por escrito, multas o incluso la cancelación de la concesión.

Es importante que exista este método pues, de lo contrario, nadie invertiría en la este tipo de propiedad, pues la sola posibilidad de perder el derecho de uso que se ha concedido, por la negligencia o faltas de un tercero, no la harían para nada confiable.

La extinción del derecho por causa del transcurso del plazo es otro tema que, sin duda alguna, preocupa a los inversionistas, sin embargo, es prácticamente una realidad económica que el Estado no va a tener el dinero para realizar las indemnizaciones que le generarían la negativa de prorrogar el plazo de la concesión, por lo que este aspecto da aún mayor seguridad al inversionista:

“Extinguida la concesión por causas ajenas al concesionario, se le deberá reconocer a éste el valor de las edificaciones y las mejoras que existieren en la parcela objeto de la concesión.”⁸⁰

Es importante destacar que las causas de extinción o caducidad de los *dockominiums* son las mismas que las estipuladas para la marinas turísticas que se explicaron anteriormente; sin embargo, también entran a jugar un papel relevante las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,

⁸⁰ Artículo 55. Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

pues esta introduce una serie de elementos más, que son causales de extinción, como lo es, por ejemplo, el pago de las cuotas de mantenimiento.

Es por esto que resulta muy importante regular todo este tipo de circunstancias en un buen Reglamento interno del condominio, ya que este será el que, de manera clara, regule todo tipo de conflictos que la ley no prevea.

Como conclusión entonces es importante reiterar que si bien es cierto a los *dockominiums* se les aplicarán las mismas causas de extinción y caducidad que a las marinas turísticas, lo que se estipule en la Ley Reguladora de la Propiedad en condominio y en su Reglamento, van a ser el conjunto de causales, pero que, a pesar de esto, estas causales se le van a aplicar al infractor y no al conjunto de Condóminos dentro del *Dockominium*, lo que genera un grado mayor de estabilidad para quienes deseen invertir en una concesión afectada a la propiedad en condominio, específicamente en los *Dockominiums*.

B.6.Comercio jurídico

El comercio jurídico que se le puede aplicar a los *dockominiums* es muy amplio, en el presente trabajo se analizarán tres por ser las formas más llamativas para los inversionistas y de mayor auge hoy.

B.6.1. Dockominiums

Esta es la modalidad del *dockominium* por excelencia, ya que con esta figura lo que se hace es afectar los atracaderos a la Ley de propiedad en condominio; así cada atracadero va a ser una filial o subconcesión, la cual puede ser comercializada por parte del desarrollador del proyecto.

En este caso, las filiales pueden ser vendidas por parte del desarrollador a inversionistas, quienes van a entrar a ser titulares del derecho de uso de la subconcesión, la cual comprende el atracadero, es decir, el nuevo propietario de este derecho va a formar parte de la relación condominal, con todas las implicaciones que esto representa.

En este régimen, el inversionista será el titular del atracadero afectado a la Ley de propiedad en condominio, por lo que va a tener, de manera exclusiva y excluyente, el derecho de hacer uso de este atracadero en el tiempo que así lo disponga el contrato de subconcesión; claro está, debiendo cumplir con todas las obligaciones y regulaciones impuestas tanto por Ley como por el Reglamento interno de condominio.

Esta es una forma de inversión muy buscada actualmente, ya que representa un derecho de uso muy atractivo para los turistas, pues si bien es cierto representa una gran inversión de dinero, al final de cuentas resulta más rentable

que alquilar una marina turística por el mismo periodo, además de la disponibilidad del atracadero que se asegura con este modo de inversión.

B.6.2. Condomarinas

Esta es una figura jurídica novedosa, sobre la cual también debe encontrarse la marina turística afectada a la Ley de propiedad en condominio; es decir, ser *dockominiums* sobre los cuales sus propietarios y desarrolladores los ponen bajo la modalidad de condomarina. Al respecto el Reglamento de las empresas de hospedaje turístico, define, los condohoteles, que pueden ser entendidos para este efecto como condomarinas:

*Condohotel: es una modalidad de operación de hospedaje en el que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley de Propiedad Horizontal (...)o aplican los principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación. El setenta por ciento del tiempo al año debe dedicarse el establecimientos como mínimo al servicio de hospedaje y el treinta por ciento restante ser utilizado por los condómino.*⁸¹

⁸¹ Artículo 4, Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico N° 11217

La afectación a esta figura de condomarinas, es sin, duda alguna, otra buena opción para los inversionistas que de previo, por medio de una calendarización, pueden escoger las fechas de uso correspondiente al 30% del tiempo con el que cuenta para hacer uso de su *dockominium*. Resulta ser una forma económicamente más rentable que la de los *dockominiums* de manera simple.

Al igual que todas las formas, es mediante un reglamento de condominio que se establece el someter el *dockominium* a esta modalidad, debiéndose regular mediante este todos los aspectos relevantes en cuanto al funcionamiento y operación, al igual que mediante un contrato de administración donde la empresa operadora de marinas asume las funciones correspondientes a la renta de los atracaderos.

B.6.3. Propiedad cuadridimensional

La aplicación de la multipropiedad en nuestro país no se da como figura establecida, sin embargo, esta figura se podría aplicar en nuestro país por medio de la propiedad en condominio, o sea, el *dockominiums*, pues resulta atractivo para los inversionistas adquirir un derecho de concesión sobre un *dockominium*; esta manera resulta aún más económica para adquirir un atracadero o filial en concesión.

Se van a analizar dos formas de aplicar la propiedad cuadridimensional a los *dockominiums*: la primera resulta ser cuando existe una finca filial o atracadero

dentro del *dockominium*, el cual se pone a nombre de una persona jurídica, normalmente, existe un promotor del proyecto quien pondrá a la venta las acciones de esta sociedad; es por medio de la compra de estas acciones que precisamente se va a establecer quiénes tendrán derecho a hacer uso del *dockominium* de forma exclusiva y por un periodo previamente establecido.

Señala GONZÁLEZ ROESCH:

*“(...) que en el momento de formalizarse la compra de la propiedad mediante el traspaso de acciones, el adquirente deberá de someterse no solo al reglamento existente del condominio, sino también a una serie de contratos privados que se celebrarán en conjunto con los demás dueños que participan de esa sociedad con el fin de utilizar la propiedad en el tiempo correspondiente.”*⁸²

En este contrato, de carácter privado, pueden establecerse todo tipo de reglas, siempre y cuando no vayan en contra del ordenamiento jurídico; este contrato debe ser igual para todos los socios. En este contrato, normalmente se nombra un Administrador, quién puede ser o no el mismo del condominio; este va a ser el encargado de una serie de labores, tales como recolección del pago de cánones, cuotas de mantenimiento entre los condóminos, así como otra serie de labores estipuladas en el contrato del que se habla:

⁸² González Roesch, Jorge. Citado por Rodríguez Calderón, Ana y Rodríguez Cruz, Bernal, op. cit, p.109.

“Generalmente, en el mismo contrato, que celebran los propietarios, se le concede al administrador la facultad de actuar como árbitro, en caso de que surjan disputas entre los propietarios del inmueble. Asimismo, se niega toda posibilidad de que sea un propietario quien se encargue de la administración del inmueble.” ⁸³

Este contrato deberá indicarse la repartición del tiempo que cada accionista tiene para ejercer su derecho de uso y disfrute del atracadero, así mismo, se debe incluir, en caso de que se causen daños. la manera de proceder. También se debe de indicar el procedimiento para vender sus acciones, pues la principal desventaja de esta figura es que, en caso de que alguno de los copropietarios del *dockominium* incurra en alguna causal de caducidad de la subconcesión, todos se verán afectados, por que en caso de que se pierda esta, quien la pierde es la sociedad y no el accionista de forma individual. Esto sin perjuicio de las acciones que, posteriormente, puedan tomar, en contra del infractor, los demás socios.

La segunda forma de aplicarse es dividiendo la finca filial en derechos, de tal manera que se venden los distintos derechos sobre el atracadero o *dockominium*, siendo cada uno codueños del derecho de uso y disfrute sobre la finca filial.

También acá se debe firmar un contrato de naturaleza privada, el cual va a regular la relación entre los codueños de los derechos. Todos los codueños deben

⁸³ González Roesch, Jorge. Citado por Rodríguez Calderón, Ana y Rodríguez Cruz, Bernal, op. cit, p.110.

suscribir este contrato, pues será en este contrato donde se establecerán las reglas de uso del *dockominium* para cada uno de los codueños del derecho.

A pesar que es una figura interesante, la propiedad cuadridimensional va más dirigida a celebrarse entre personas generalmente conocidas o miembros de la familia, esto por los riesgos que conlleva principalmente en caso de una pérdida de la subconcesión. Pues la acción de uno de ellos va a afectar al resto.

En realidad, el comercio jurídico sobre los *dockominiums* es muy amplio, de manera que estas tres modalidades no son únicas; no se excluye otras formas de comercializarlas; sin embargo, es importante mencionar que sin la afectación de esta a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ninguna de estas figuras se podría dar y su comercio jurídico se limitaría al alquiler de los atracaderos. En este sentido, la aplicación de esta ley a las marinas turísticas resulta de gran importancia para atraer inversión al país, lejos de la teoría de los funcionarios del ICT entrevistados, quienes piensan que aplicar esta figura aleja al turismo de nuestro país y no genera inversión en la economía.

B. 7. Propuestas

La aplicación de los *dockominiums*, positivamente hablando, es una posibilidad; sin embargo, la normativa que existe no es suficiente, no regula de manera efectiva la implementación de esta figura jurídica, por lo que se deja el portillo a las partes de regularla mediante el Reglamento interno del condominio. Esto genera

una inseguridad jurídica, ya que no existe un marco jurídico determinado sobre el cual las partes estén obligadas a actuar.

Se debe velar por que se cumpla la unidad, característica fundamental del régimen de condominio, al respecto surge un problema con los siguientes artículos del Reglamento a la LRPC⁸⁴:

Artículo 24.- La Autoridad otorgante de una concesión sometida al régimen de propiedad en condominio, deberá emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial, el que incluirá un derecho proporcional de uso sobre los bienes de uso común, y sobre cualquier bien común ajeno a la concesión, extinguiéndose en tal caso el contrato de concesión anterior.

Artículo 25.- Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión que les anteceda, salvo: a) en cuanto al plazo, que será el que reste para el término del plazo originalmente concedido; y, b) en cuanto a aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con la partición de la concesión original, todo lo cual deberá se transcrito en la constitución de cada filial.

Al respecto, el Lic. Arias Córdoba señala que:

⁸⁴ Véase Reglamento a la LRPC

“aunque el Reglamento establece el deber de otorgar un nuevo contrato para cada concesión filial, siempre se mantienen “los mismos términos y condiciones del contrato de concesión que les anteceda” (...) Consecuentemente en realidad el contrato de concesión se mantiene en los términos originales, cuyas obligaciones y limitaciones se aplicarán a las filiales como debe correctamente interpretarse”⁸⁵

Sin embargo es importante destacar que esto no deja de ser una interpretación, por lo que lo conveniente es que se modifique esta LRPC para que no se presenten este tipo de contradicciones, y no se dependa de una interpretación a la hora de realizar la aplicación práctica.

También es importante mencionar que la LRPC a la hora de incluir la aplicación de este régimen a las concesiones, en todo momento se habla de concesiones que se encuentren ya otorgadas, no obstante, se debería prever y establecer un procedimiento dentro del cual una vez realizada la solicitud formal de concesión, se indique que está se someterá al régimen de propiedad en condominio, no únicamente en el caso de los dockominiums sino también en cualquier concesión. Esto sin duda alguna, sería un ahorro de tiempo y recursos tanto para el Estado como para el particular.

Parte de lo anterior también se ve reflejado en lo concerniente al posterior traspaso de las fincas filiales, pues el artículo 26 del Reglamento a la LRPC, indica

⁸⁵ Arias Córdoba, citado por Aguilar Ramírez, Luis, op. cit, p. 161.

que los titulares de concesiones filiales podrán cederlas o transmitir las previa autorización de la autoridad que otorgó la concesión, por lo que crea la necesidad de pedir autorización en el caso de los dockominiums a la Municipalidad, todo esto con la aprobación en conjunto con la CIMAT, por lo que se da un entramamiento del comercio jurídico de las filiales.

Lo ideal sería que se contemplara la posibilidad de obtener una autorización *a priori* que faculte al desarrollador a traspasar las fincas filiales. En este sentido, Chaves Ledezma señaló:

“(...) una autorización genérica del ICT incluiría dentro del Reglamento Interno del Condominio, al aprobarse la afectación al régimen, en donde se especifique la normativa especial que lo regulará, así como los requisitos que debe cumplir el futuro condómino y que cualquier incumplimiento de esto requisitos impedirá el traspaso de la filial (...). “⁸⁶

⁸⁶ Chaves Ledezma, G. op. cit., p. 112.

CONCLUSIÓN

En esta investigación se pone en evidencia, la creciente tendencia a incorporar dentro del tráfico jurídico, una serie de nuevos Derechos reales, que resultan ser de gran interés para los inversionistas. Sin embargo, este desarrollo se ha dado de una manera improvisada, utilizando una serie de mecanismos que sí bien, la ley los faculta, no son los indicados, pues no contemplan situaciones relevantes que se puedan presentar.

Es importante destacar que se comprobó la existencia de una serie de nuevos mecanismos jurídico mediante los cuales se está afectando la propiedad tradicional, situación que está creando una serie de derechos *sui generis* que no se encuentran normados de manera expresa; no obstante, su aplicación se puede dar tras una serie de mecanismos que han surgido precisamente de la adaptación que han tenido que hacer los abogados ante las necesidades y peticiones de sus clientes.

Esta creación de nuevas formas de Derechos reales es totalmente válida pues nuestro mismo ordenamiento jurídico nos indica que los Derechos reales que se contemplan en la norma, no son de carácter taxativo, si no *numerus apertus* y por ende, nada impide la creación, siempre y cuando se apeguen a las características y principios rectores de estos.

El Estado otorga concesiones a los particulares, los cuales obtiene el derecho de uso y disfrute del bien público, lo anterior en aras de que se desarrollen estas zonas, siempre teniendo presente la satisfacción del interés público. No obstante, estos procesos son sumamente engorrosos, poco ágiles por lo que el mismo Estado pierde control sobre estos, creándose un malestar en los inversionistas. Esto es consecuencia de una normativa poco eficiente y que promueve la burocracia y genera corrupción.

En nuestro país, se deben implementar leyes que promuevan mecanismos ágiles y de control efectivo, a la hora de que se desarrolle todo el proceso de otorgamiento de concesión, al igual que en el momento de ejecución de los proyectos que se pretenden desarrollar.

En cuando al desarrollo de las Marinas Turísticas, nuestro país es incipiente en el tema; sin embargo, esto no implica o de manera alguna justifica que el trámite de para obtener el permiso de concesión sea un procedimiento entrabado y sobre todo que al ser tan complejo, el Estado no cuenta con los medios para ejercer un control real durante el desarrollo de este.

Después de una amplia investigación, se llega a la conclusión de que la figura jurídica de los dockominiums se puede aplicar a las concesiones otorgadas a las marinas turísticas; sin embargo, al igual que todos los Derechos reales novedosos que están surgiendo en nuestro país, se debe implementar una normativa específica para esta figura así como para las demás. El implementar esta

normativa es fundamental para sentar la base sobre la cual se van a basar las relaciones jurídicas, derecho, obligaciones así como demás situaciones.

A pesar, que se puede aplicar, según nuestro ordenamientos jurídico, esta se tendría que dar como consecuencia de la aplicación de varias normas de carácter general, qué, precisamente, por su carácter no contemplan de manera precisa la forma en que se deben regular los dockominiums en nuestro país.

Sin embargo, como se analizó dentro de este proyecto, la regulación se debe dar por medio de contratos de carácter privado o por medio del Reglamento interno del condominio, ya que no existe aún ley que regule esta figura. Mediante este tipo de contrato, es que hoy los abogados tratan de regular de una manera *sui generis* y hasta un poco improvisada una nueva serie de situaciones jurídicas novedosas que la ley no contempla.

Muchos sectores se oponen a la implementación de los dockominiums, pues los consideran contrarios al turismo o al ambiente; no obstante, el desarrollo de las mismas bajo controles efectivos, resultan ser una figura jurídica de gran atracción tanto para el turismo nacional como para el internacional. Además, una vez aplicada esta modalidad de marinas turísticas afectadas a la Ley de propiedad en condominio, se pueden implementar una serie de nuevas aplicaciones sobre el derecho de la filial que resultan de gran interés para los inversionistas.

A pesar de que hoy no existe ninguna marina turística que se haya afectado según lo faculta la Ley de Regulación sobre la Propiedad en Condominio, en muchas ocasiones esto resulta no solo por la falta de normativa, sino que en muchos casos por desconocimiento de que, en realidad, la figura de los *dockominiums* si se puede desarrollar.

Por su parte, la CIMAT, en cuanto al tema de *dockominiums*, es escéptica sobre su posible aplicación en nuestro país, si bien es cierto no indicaron que existiera algún criterio legal para impedir su desarrollo, indicaron que la implementación de los *dockominiums* no va acorde con el fin turístico que persiguen las marinas turísticas, postura que mantienen también en cuando a la instauración de condominios en la zona marítimo terrestre, no obstante la ley los permite y por ende su creciente desarrollo.

Esta corriente que aclaro, no es oficial, fue manifestada por la asesora legal y el director de la CIMAT, sin embargo no se encuentra apegada a la realidad social y económica del país, pues el tipo de mercado que se ofrece al turismo va cambiando y nuestro país, al ser un país en el cual el turismo genera un aporte considerable en nuestra economía, tiene que adaptarse a los cambios que el mismo mercado exige y no ofrecer solamente una serie de posibilidades de inversión que hoy no resultan del todo atractivas.

El Estado debe procurar atraer la inversión y el turismo conforme las nuevas tendencias del mercado, la cuales en ningún momento afectan nuestro medio

ambiente ni violentan nuestro ordenamiento jurídico en ningún sentido, por lo que el Estado debe procurar avanzar y crear leyes que, lejos de dejar a la improvisación muchas de las relaciones jurídicas a normar, brinden seguridad jurídica al establecerlas y regularlas de manera expresa, pues así las reglas sobre las que se van a regir van a ser más uniformes y claras.

La posibilidad de crear los *dockominiums* también tiene como consecuencia la creación y aplicación de otra serie de figuras jurídicas, tales como las condomarinas y la propiedad cuadridimensional, las cuales solo pueden ser aplicadas de manera eficiente, si se afectan la marinas a la Ley de propiedad en condominio, aparte de que estas formas de propiedad sobre el derecho de concesión también resultan mucho más accesibles para el turismo náutico.

Es, sin duda alguna, la figura del *dockominium* una próxima forma de inversión de capital. En este sentido, nuestro país debería pensar la necesidad que existe de regularla, de manera expresa, además de todos los beneficios económicos que indudablemente, el sector turismo le va a brindar al país. Esto debe tener el acompañamiento de las instituciones del Estado, de manera que brinden controles efectivos, tanto sobre los concesionarios como sobre los subconcesionarios en cuanto al otorgamiento y operación de los *dockominiums*.

El comercio jurídico de esta figura a nivel internacional es importante, solo basta con entrar a Internet, en este sitio se comprueba la gran oleada de este tipo de inversión que se está dando a nivel mundial y sobre todo en los Estados

Unidos de América, de donde proviene la mayoría del mercado turístico de nuestro país; sin embargo, nuestro ordenamiento jurídico no se ha implementado, pero sería de gran trascendencia, que se elabore un cuerpo normativo que la regule, para que cuando se quieran desarrollar este tipo de proyectos (momento que seguramente está muy próximo), se haga de forma clara, ordenada, planificada y sobre todo controlada de manera efectiva.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- ✓ Altamira Pedro, Guillermo. (1971). Curso de Derecho Administrativo. Argentina, Buenos Aires: Editorial Depalma.
- ✓ Chinchilla Valenciano, Eduardo (1982). Procedimiento para el trámite de una solicitud de concesión nueva. San José, Costa Rica: Editorial IFAM.
- ✓ De Pina Vara, Rafael. (1988) Diccionario de Derecho. 15ª Edición, Editorial Porrúa; Argentina.
- ✓ Diez, Manuel María. (1981). Manual de Derecho Administrativo. Tomo II, Editorial: Plus Ultra, 1ª Edición, Buenos Aires.
- ✓ García Oviedo, Carlos (1953) Derecho Administrativo. 4ª Edición. Madrid. Editorial Iberoamérica, S. A..
- ✓ Gatti, Edmundo. (1975). Teoría General de los Derechos Reales. Buenos Aires: Abeledo Perrot.

- ✓ Gonzáles Pérez, Jesús.(1984) Los Derechos Reales Administrativos.
Madrid: Editorial Civitas, S. A.

- ✓ Garrido Falla, Fernando. (1987). Tratado de Derecho Administrativo. 4ª
Edición. Madrid. Editorial: Iberoamérica, S. A.

- ✓ Sánchez Boza, Ligia.(1987). La propiedad y los Derechos reales nuevos.
Antología de Derechos Reales. Facultad de Derecho. Universidad de Costa
Rica.

TRABAJOS FINALES DE GRADUACIÓN

- ✓ Aguilar Ramírez, Luis. (2008). La naturaleza jurídica del condominio en la Zona Marítimo Terrestre: Duplex Ius In Re Aliena. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica

- ✓ Alpízar Monge, José P. (1989). Los Derechos Reales Administrativos. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica.

- ✓ Arce Villalobos, D. y Jiménez Castro A. (2001). La concesión de Marinas Turísticas y sus implicaciones ambientales: análisis de un caso particular. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica.

- ✓ Castrillo Arias, Pablo José. (2003). Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y la realidad costarricense. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica.

- ✓ Chaves Ledezma, Gabriel (2003). El Condominio en la Zona Marítimo Terrestre lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa . Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica.

- ✓ Ramírez Hernández, Gidgett. (2007) Garantías Reales en Tema de Financiamiento de Concesiones sobre la Zona Marítimo Terrestre: Referencia al Proyecyo Turístico Golfo de Papagayo. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica

- ✓ Sandi Carmiol, G y Solís Víquez, C (2000) . El trámite de las concesiones en la zona marítimo terrestre. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Campus Rodrigo Facio: Universidad de Costa Rica.

LEYES Y REGLAMENTOS

- ✓ Ley de Concesiones y Operación de Marinas Turísticas y su Reglamento N° 7744 (2007) Editorial: Investigaciones Jurídicas, S. A, 7ª edición.
- ✓ Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento N° 7933. (2007) Editorial: Investigaciones Jurídicas, S. A, 7ª edición.
- ✓ Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento N° 6043. (2007) Editorial: Investigaciones Jurídicas, S. A, 11 edición.
- ✓ Ley DOF 19 de julio de 1993. Ley de Puestos. Estados Unidos Mexicanos
- ✓ Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico N° 11217

REVISTAS

- ✓ Baudrid Carrillo, Luis. (1996). Sobre los estacionamientos en la propiedad horizontal. Revista Ivstitia. Costa Rica. Año 10. Nº 111-112
- ✓ Montejo Morales, Andrés. (1999) La propiedad cuadridimensional. Una respuesta al contrato de tiempo compartido. Revista Ivstitia, volumen 13. San José. P 19.
- ✓ Montejo Morales, Andrés. (2002). Sobre el ordenamiento territorial. Revista Ivstitia Notarial y Registral. Costa Rica. Año 1. Nº 1

JURISPRUDENCIA

- ✓ Sala Constitucional. Voto N.º. 2306-91 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno.
- ✓ Sala Constitucional. Voto N.º. 2306-91 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno.
- ✓ Sala Constitucional. Voto N.º 447-91 de las quince horas treinta minutos del veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y uno.

DIRECTRICES Y DICTÁMENES

- ✓ Dictamen de Procuraduría General de la República CI 187-96 del 11 de noviembre de 1996
- ✓ Registro Nacional de Bienes Inmuebles. AJR 27-2005 del 27 de enero del 2005

ENTREVISTAS:

- ✓ Marlene, Marengo. (2008). Posición legal del CIMAT con respecto a los Dockominiums. Entrevista: Instituto Costarricense de Turismo. 11 de Setiembre.
- ✓ Villalobos, Osacar. (2008). Posición del CIMAT con respecto a los Dockominiums. Entrevista: Instituto Costarricense de Turismo. 28 de Agosto.