Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

LOS CONDOMINIOS Y CONDOHOTELES EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

RESUMEN: Se hace un breve análisis sobre los condominios y condohoteles en la zona marítimo terrestre. Incluye la definición de Zona Marítimo Terrestre, las concesiones en éstas zonas y algunas referencias sobre condohoteles y condominios.

SUMARIO:

I. Definición de Zona Marítimo Terrestre.

II. Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre.

i. Concepto.
ii. Canon.
iii. Plazo.
iv. Derechos a favor del Concesionario.
v. Modos de Extinción.

III. Condominios y Condohoteles en la Zona Marítimo Terrestre.

i. Condohoteles de Papagayo como antecedente de la Concesión en Condominio.

ii. La Concesión en Condominio.
a. Constitución y Cesión de las Filiales.
b. Naturaleza Jurídica de las Filiales.
c. Pérdida de la concesión.

DESARROLLO

I. Definición de Zona Marítimo Terrestre.

"La Zona Marítimo Terrestre está regulada por la Ley Nº 6043 del 2 de marzo de 1977, quién la que la define en su artículo 9 de la siguiente manera

"Zona Marítimo Terrestre es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacifico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales".

A nivel general, se reconoce como Zona Marítimo Terrestre, a las playas, pero el concepto se extiende: a las islas (en todo su territorio) salvo excepciones, a los islotes, peñascos marítimos, y según el artículo 11 de la Ley, se cubre también las áreas de manglares, y ambos lados del sistema de canales principales que unen los puertos de Moín y Barra del Colorado, la cual cubre doscientos metros de las orillas de dichos canales.

Por otra parte, en el reglamento a la ley mencionada determina que el litoral, es aquella orilla o costa del mar, que se extiende por las rías y esteros permanentes hasta donde éstas sean sensiblemente afectadas por las mareas y presenten características marinas definidas; y en el inciso f) del artículo en relación, define como rías: "Parte del río próxima a su entrada al mar y hasta donde llegan las mareas", y el estero en el inciso e), como terreno inmediato a la orilla de una ría por la cual se extienden las aguas de la marea.

Como observamos, el término Zona Marítimo Terrestre es un concepto legal, algunos aclaran que "...es más bien un régimen legal particular…", debido a que se distingue de la llamada Zona Costera, así nos hace ver el Lic. Victor Bulgarelli, Procurador Agrario, para quién la Zona Marítimo Terrestre se inserta dentro del concepto más amplio de zona costera, ya que ésta constituye la

parte de tierra afectada por el mar y aquella parte del océano afectada por su proximidad a la tierra"[1].

II. Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre.

i. Concepto.

"Las concesiones de uso, tipo que se utiliza en el caso de un bien de dominio público, han sido definidas en la doctrina como "un acuerdo entre la administración y el particular, en vista de una ocupación anormal de porciones del dominio afectado al público..."[2] o como "actos de la administración pública confiriendo ciertos poderes, derechos o ventajas de las personas privadas sobre el dominio del Estado..."[3]

La Ley 6043 en su Reglamento, específicamente en el artículo 2 inciso j, define la concesión como "... Otorgamiento por parte de la autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público."

Dicha definición se refuerza por lo dicho en los artículos 39 y 41 de la ley, que señalan que sólo se pueden otorgar concesiones en la zona restringida de la zona marítimo, como forma de uso y disfrute de este sector de la zona, coincidiendo ambos con el artículo reglamentario.

La autora Mercedes Lafuente nos dice que a su opinión la concesión de dominio público marítimo terrestre debería definirse como:

"Título jurídico mediante el cual la Administración concedente otorga a un administrado un derecho real, consistente en usar y aprovechar, de forma excluyente, la zona marítimo terrestre, en beneficio de la actividad del administrado, y particularmente, de la colectividad."
Jurisprudencialmente se ha indicado, por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, lo siguiente: "Resulta claro, en consecuencia, que siendo los terrenos y demás formaciones comprendidas en la zona marítimo terrestre de dominio público se debe descartar la posibilidad legal de su reducción a dominio privado bajo forma alguna, la única manera en que los sujetos privados pueden usar y gozar de dichos terrenos -sin que ello implique apropiación privada- es mediante la concesión que las municipalidades hagan, pero sólo en los 150 metros de la zona restringida, o bien por inscrito -entre 1970 y 1974- de conformidad con el Transitorio III de la Ley No. 4558 de 1970."

Como instituto legalmente permitido para la utilización y goce por parte de un particular de este bien de dominio público, el uso puede ser de varios tipos, que el Reglamento de la ley en estudio, entiende en su artículo 57, de acuerdo a la declaratoria de turística o no turística de la zona, siendo los siguientes :

a. Concesión con fines turísticos.
b. Concesión con fines agropecuarios.
c. Concesiones con fines recreativos y deportivos.
d. Concesiones residenciales.
e. Concesiones para actividades comerciales y artesanales.
f. Concesiones para explotaciones agropecuarias, de pesca no deportivas o industriales.

En conclusión podríamos decir que las concesiones de uso de un bien demanial, en concreto para la zona marítimo terrestre, constituyen el medio por el cual un particular puede accederá tener la facultad de uso y explotación del sector restringido de la zona marítimo terrestre, ya que la zona pública no es objeto de ocupación que genere o encierre algún título por parte del particular"[4].

ii. Canon.

"La legislación costarricense acerca de la zona marítimo terrestre contempla la figura del canon en los artículos 48, 49, 50,51 y 51 del Reglamento de la Ley 6043.

El artículo 48 indica que son las Municipalidades los entes que van a percibir el monto de los cánones por concepto de la concesión.

Este monto será determinado de conformidad con el artículo 49, según los avalúos que realice la Dirección General de Tributación Directa, siendo que para un uso agropecuario pagará el concesionario un 2%, si es un uso habitacional un 3%, un uso hotelero, turístico o recreativo pagará un 4% y por último un uso comercial, industrial, minero o extractivo deberá cancelar el 5%; todos estos porcentajes calculados sobre la suma que determine el avalúo llevado a cabo por Hacienda"[5].

iii. Plazo.

"De acuerdo al artículo 44 de la Ley No. 6043 indica: "Las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, el reglamento de-esta ley podrá establecer un orden de prioridades atendiendo a la

naturaleza de la explotación y a la mayor conveniencia pública de ésta; pero en igualdad de condiciones se ha de preferir al ocupante del terreno que lo haya poseído quieta, pública o pacíficamente".

El plazo de la concesiones será no menor de cinco años ni mayor de veinte años, y se indicará la forma de pago así como el canon"[6].

"Asimismo el artículo 50 establece la aplicación de las prórrogas:

Las concesiones podrán prorrogarse sucesivamente, al término de su vencimiento o de la prórroga anterior, por plazo no mayor que el estipulado en el artículo 48, siempre que lo solicite el interesado, lo acuerde la municipalidad respectiva y lo apruebe el Instituto correspondiente"[7].

"El mismo artículo estipula que si la solicitud de prórroga se llegara a presentar en forma extemporánea, ésta será considerada una nueva solicitud de concesión.

Si se diera la prórroga, el canon que se tendrá que pagar, será el que se encuentra vigente en el Reglamento, con indicación de la fecha en que se acordó la prórroga por parte de la municipalidad correspondiente"[8].

iv. Derechos a favor del Concesionario.

"El autor Escola nos indica cuáles son los derechos del concesionario:

1. Exigir que la Administración cumpla sus obligaciones.
2. Percibir el precio acordado(si hay precio).
3. Ser resarcido por extinción del contrato.
4. Mantenimiento de la situación económica.

Además:

5. Exigir las exenciones que le hubieren otorgado.
6. Utilizar el dominio público cuando lo requiera el cumplimiento de la concesión"[9].

v. Modos de Extinción.

"Las concesiones de acuerdo al artículo 52 de la Ley No. 6043 se extinguirán por las siguientes razones:

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

Además el artículo 53 dice:

“Las concesiones podrán ser canceladas por la municipalidad respectiva, o el Instituto Costarricense de Turismo o el de Tierras y Colonización según corresponda, en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Por falta de pago de los cánones respectivos;
b) Por incumplimiento de las obligaciones del concesionario conforme a la concesión otorgada o su contrato;
c) Por violación de las disposiciones de esta ley o de la ley conforme a la cual se otorga el arrendamiento o concesión;
d) Si el concesionario impidiere o estorbare el uso general de la zona pública; y
e) Por las demás causas que establece esta ley.

De toda cancelación, una vez firme, se deberá informar al Instituto Costarricense de Turismo, si éste no la hubiere decretado. Las cancelaciones deberán anotarse en la inscripción de la concesión en el Registro que indica el artículo 30".

Conforme al artículo 55 del la Ley No. 6043 la extinción puede ser desde dos puntos, por causas imputables al concesionario y por causas ajenas al concesionario.

Cuando se trate de acusas ajenas al concesionario se le reconocerán las mejoras y edificaciones que existan para ese momento en la propiedad que es objeto de la concesión.

Por otro lado en el caso que sean causas imputables al concesionario no se le reconocerá ningún valor por mejoras, edificaciones e instalaciones, quedando a favor de la municipalidad respectiva.

Además la municipalidad guarda el derecho de demandar al concesionario ya sea por una reparación civil o los daños y

perjuicios ocasionados, para lo cual la municipalidad rebajará el valor de las edificaciones y mejoras de estos"[10].

III. Condominios y Condohoteles en la Zona Marítimo Terrestre.

i. Condohoteles de Papagayo como antecedente de la Concesión en Condominio.

"La solicitud del Ministro de Turismo, se debió en gran parte, a que en esa época la figura estaba tomando auge entre los concesionarios del Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo, como una buena forma de comercializar y administrar los proyectos especialmente bajo la figura del Condohotel, la cual se basa en el desarrollo de un complejo hotelero donde sus habitaciones o villas son vendidas o cedidas (en el caso de concesiones), a diferentes personas, quienes podrán utilizarlas un 30% del año como habitación de recreo y el restante 70% del tiempo estarán abiertas al turismo bajo el normal funcionamiento del hotel.

> *"Condohotel: Es una modalidad de operación de hospedaje en el que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley de Propiedad Horizontal, No.3670 de 22 de marzo de 1966 o aplica 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 establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje y el treinta por ciento restante puede ser utilizado por los condóminos".*

Se debe aclarar que la posibilidad de crear la figura del Condohotel en el Proyecto Turístico del Golfo de Papagayo, con anterioridad a la promulgación de la Ley 7933, se dio debido a que este proyecto se rige por una normativa distinta a la establecida en la Ley 6043, dejando en el ICT la administración exclusiva de la zona marítimo terrestre y de esta forma crear una infraestructura y un régimen especial que llamara la atención de los grandes inversionistas.

La Ley 6758 del 4 de junio de 1982 se emite para ejecutar y desarrollar el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y establece que *"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".

Para ejecutar y desarrollar el proyecto, el ICT creó una oficina ejecutora que tendría, en forma exclusiva, las facultades de dirigir, coordinar, administrar y controlar el desarrollo del proyecto. Esta oficina está adscrita directamente a la Junta Directiva del ICT.

Con respecto a la creación de esta oficina, el Dr. Virgilio Calvo y Dr. Enrique Muñoz, asesores en derecho administrativo señalaron:

"Con esto se hizo eco de una moderna corriente doctrinaria del derecho administrativo, para no crear una institución autónoma más, en casos como el presente, era más conveniente crear un órgano con especialización y a cargo de un tipo especial de asuntos, situado dentro de una determinada jerarquía administrativa, pero dependiente en forma única y exclusiva del órgano superior de la misma con lo que se daba una posibilidad real y efectiva de actuación, además de concederle potestades determinadas que lo hacen eficiente".

Lo anterior indica, con claridad, que la intención de! legislador fue dejar en manos del ICT la facultad de emitir un Pían Maestro para el Proyecto y modificarlo según las circunstancias y la técnica lo aconsejaran y no crear una normativa fija e invariable que necesitara de reformas legales, que entrabaran el desarrollo del proyecto; esto con la finalidad de que el proyecto no arrastrara los serios problemas de burocracia y de trámites excesivos en instituciones distintas que afectan el resto de la 7MT del país.

Se deduce entonces que la finalidad de incluir la figura del condominio en la ZMT por medio de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio fue en un inicio para dar fundamento legal a un tipo de proyecto, ya fuera en modalidad de condohotel o condominio, que por sus facilidades en cuanto a comercialización y administración tenía un fuerte apoyo por parte de los inversionistas y del ICT"[11].

ii. La Concesión en Condominio.

a. Constitución y Cesión de las Filiales.

El traspaso de las filiales a los futuros condóminos, se hará por medio de la cesión parcial de concesión, autorizada previamente por el ICT. Esa autorización es sólo genérica y cada vez que se vaya a

negociar una filial, debe de haber nuevamente autorización del ICT y de la Municipalidad, con la finalidad de comprobar la aptitud legal del futuro concesionario y para que este, a su vez, tenga claro la regulación especial a que se está sometiendo el condominio que piensa adquirir.

En este sentido, la Licda. Ana Catalina Brenes, directora del Registro de Concesiones del ICT, manifestó:

> *"En cuanto al traspaso de las filiales por medio de la cesión parcial de la concesión, cada cesión tiene que autorizarse por la municipalidad correspondiente y por el ICT, con el fin de que el futuro condómino cumpla con los requisitos para ser concesionario, establecidos en el articulo 47 de la Ley 6043 y que tenga conocimiento de la normativa especial que va a regir el condominio. El ICT procurará que esta autorización se haga en el menor tiempo posible, para no atrasar a los desabolladores y a los condóminos"*

No obstante, la aprobación de cada una de las cesiones por parte del ICT y la municipalidad, es un trámite sumamente engorroso que retrasaría el desarrollo de los condominios los cuales necesitan de una buena comercialización de las filiales para poder llevarse a cabo. Bastaría con una autorización genérica que el 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 estos requisitos impedirá el traspaso de la filial y su respectiva inscripción en el Registro Público"[12].

b. Naturaleza Jurídica de las Filiales.

"Uno de los grandes problemas que se presenta a la hora de aplicar el régimen de propiedad en condominio en la ZMT, se refiere a la naturaleza jurídica que tendrán las futuras filiales del condominio y cuál será su relación con respecto al condominio y a la administración, así como la forma de inscripción de éstas en el Registro Público.

Al hablar de filial de un condominio con base en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, estamos hablando de un derecho de propiedad sobre el cual se ejerce un control absoluto, como se analizó en la parte inicial de la presente obra. Sin embargo, la

regulación especial que afecta a la ZMT impide hablar de propiedad si no de concesión, por lo que al hablar de filial ^en concesión, nos referimos a ese espacio delimitado dentro de una concesión que posteriormente, será cedido a otra persona y sobre el cual serán aplicados los principios de la propiedad en condominio ajustados a la normativa especial de la zona marítimo terrestre.

En un principio se manejó la idea de considerar las filiales como mini-concesiones, como se desprende de lo manifestado por el Diputado Núñez González en la tramitación del proyecto de ley al señalar:

"Si usted tiene una concesión y quiere construir el hotel, la casa y todo lo demás, tiene que contar con la autorización del ICT. En este caso estamos extendiendo ese mismo concepto para el edificio de apartamentos que se desarrollará. ¿Qué es lo que se está haciendo? Transformando esa concesión que tiene, en una serie de mini concesiones, por ponerle ese concepto. Es decir, la Ley lo estaría permitiendo en una serie de mini concesiones en donde los concesionarios, ya no sería sólo la concesión que en carácter personal pueda tener, si no una serie de concesionarios. Para poder desdoblar esa concesión genérica que usted tenga, tiene que tener la autorización de quien le esté otorgando esa concesión".

Sin embargo, al considerar las filiales como mini-concesiones independientes de la concesión original, el régimen de condominio pierde validez y funcionalidad, debido a que el sistema no incluye la relación condominal entre los bienes afectados al uso común, las filiales y la Administración del condominio, por lo que se tendrían que llevar cobros de cánones independientes, inscripciones independientes, todo en contra de los principios prácticos de comunidad del condominio.

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 en la ZMT el cual establece que tanto la parte cedida como el resto reservado de la concesión original deben tener frente a la vía pública debido a la imposibilidad de constituir una servidumbre dentro de una concesión; por lo tanto es claro que considerar las filiales como mini-concesiones independientes no es viable.

Para el mejor aprovechamiento de la figura, se propone que las

filiales se cedan a título de concesión parcial (subconcesión), dependiente de la concesión original bajo el régimen de condominio. En términos más prácticos se debe hablar de filial en concesión.

Estas filiales en concesión dependerían de la concesión original de la misma forma que una filial depende del condominio. El administrador del Condominio, ya sea el concesionario original o el que se designe por medio de la Asamblea de Condóminos de conformidad con los artículo 24 y siguientes de la Ley 7933, como representante de los subconcesionarios o condóminos debe cargar con todas las obligaciones contraídas frente a la administración en el contrato de concesión, por la utilización de un bien de dominio público regulado por la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Por ejemplo, entre las obligaciones que tendría el administrador podemos citar la recolección y pago del canon, tanto de las áreas comunes como de las filiales, así como el pago de los servicios públicos del condominio. En este sentido, el reglamento interno regularía lo que cada filial deba pagar al administrador por concepto de canon sobre su área de uso privativo y el porcentaje sobre las áreas de uso común. El administrador se encargaría de pagar directamente a la Municipalidad lo correspondiente a la totalidad de la concesión.

En cuanto a la relación interna que exista entre los condóminos y el administrador, ésta estaría regulada por el reglamento interno y funcionaría de conformidad a los principios de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de igual manera que cualquier otro condominio, haciendo la salvedad de que cualquier trámite que implique transformación, enajenación, modificación o extinción de derechos, debe de cumplir con los requisitos previamente autorizados por las instituciones correspondientes”[13].

c. Pérdida de la concesión.

“Una de las principales inquietudes que existe sobre la concesión en condominio, nace por el carácter temporal y hasta la posibilidad de cancelación del Derecho de Concesión sobre el cual se constituye el régimen. Para nadie es un secreto que el empresario, en muchas oportunidades siente una inseguridad, en este sentido, que lo exime de invertir en la zona marítimo terrestre, lo cual repercute directamente en un menor crecimiento de la infraestructura y del turismo.

En este sentido, aceptar la tesis de la subconcesión, es aceptar de

igual manera la posibilidad de que las faltas graves que cometan los condominos, en su filial o en las áreas comunes en violación de la normativa especial establecida sobre la zona marítima, podrían afectar a toda la concesión, incluso hasta el punto de cancelación de la misma, afectando de esta manera a quienes sí cumplen con sus obligaciones.

Esta posición es respaldada por funcionarios del ICT, quienes buscan que el concesionario original se convierta en un fiscalizador del condominio frente a la administración.

No obstante, el problema de una posible cancelación de la concesión en condominio por causas imputables a uno de los condóminos que infringe la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, debe ser solucionado por medio del Reglamento Interno previamente autorizado por la Municipalidad y el ICT, en el que se establecerá un procedimiento interno para sancionar o expulsar, únicamente a quien violente el régimen especial de concesión en condominio de conformidad al artículo 23 de la Ley 7933, que establece las sanciones, multas y causales para separar del régimen a un condómino que no cumple con sus obligaciones y de esta forma retornaría la subconcesión al concesionario original.

Ahora bien, cabe preguntarse ¿Qué tan factible seria que el Estado no prorrogara o cancelara una concesión en condominio por causas ajenas al concesionario?

En el caso del vencimiento normal del plazo de concesión, si el Estado no la prorroga, éste deberá pagar los gastos que los condóminos invirtieron en edificaciones y mejoras, esto de conformidad al artículo 55 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. En el caso de condominios, el Estado tendría que pagar grandes sumas de dinero en indemnizaciones, lo que a simple vista, resulta casi imposible, argumento que ha sido sustentado por funcionarios del ICT, INVU y las Municipalidades.

"Extinguida una 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".

En este mismo sentido, el Código Civil costarricense establece el principio de que quien construye en cosa ajena, si lo hace de buena fe, tiene derecho al valor de las mejoras realizadas, con mayor razón si además hubo consentimiento por parte del dueño, que en este caso es el Estado"[14].

FUENTES CITADAS

[1] CAVALLINI VARGAS, Alfieri Gianni; CERDAS JOYA, Jorge Enrique. Conveniencia o no de la Privatización de la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1999, 1-4pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3489).

[2] DIEZ, Manuel citado por SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 70pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[3] SERRA ROJAS, Andrés citado por SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 70pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[4] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 70-74pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[5] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 80-81pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[6] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 83pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[7] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 83-84pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[8] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de

Derecho. 2000, 85pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[9] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 93pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[10] SANDÍ CARMIOL, Gabriela; SOLÍS VÍQUEZ, Cristina. El trámite de las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2000, 93-96pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3661).

[11] CHAVES LEDEZMA, Gabriel. El Condominio en la Zona Marítimo Terrestre "Lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa". Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 73-77pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4017).

[12] CHAVES LEDEZMA, Gabriel. El Condominio en la Zona Marítimo Terrestre "Lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa". Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 111-112pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4017).

[13] CHAVES LEDEZMA, Gabriel. El Condominio en la Zona Marítimo Terrestre "Lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa". Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 113-177pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4017).

[14] CHAVES LEDEZMA, Gabriel. El Condominio en la Zona Marítimo Terrestre "Lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa". Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 117-119pp. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4017).