

# Normativa Municipal

Diario Oficial La Gaceta 78 del 25 de abril de 1986

**COPIA FIEL DEL  
ORIGINAL**

**LEY 7027 DEL 04/04/1986**

**Reforma Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales**

A ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

Artículo 1º.-Refórmase la ley número 2428 del 14 de setiembre de 1959, reformada por la número 6890 del 14 de setiembre de 1983, cuyo texto dirá:

"Artículo 1º.-La tarifa para prorrogar el arrendamiento de locales, tramos o puestos de los mercados municipales, será fijada por la municipalidad respectiva, previo dictamen de la Comisión Recalificadora. La Comisión estará integrada por cuatro miembros: dos regidores municipales y dos inquilinos de cada mercado. Los inquilinos estarán representados por la correspondiente asociación legalizada o, en su defecto, por la mayoría de ellos, según un memorial autenticado por un abogado, que presentarán. Los arrendatarios tendrán derecho a presentar, hasta el 15 de setiembre del año que corresponda, a dos de los miembros que integrarán la Comisión Recalificadora. La municipalidad estará obligada a comunicar a todos los inquilinos, mediante nota certificada o por otro medio directo, por escrito, con treinta días de anticipación, el derecho que tienen a hacer tal presentación. Si transcurriere el término sin que se haya presentado esa lista, la municipalidad nombrará la Comisión, sin representación de los arrendatarios.

Artículo 2º.-Para dictaminar el aumento que corresponda pagar por concepto de alquiler, en el próximo período de cinco años, la Comisión Recalificadora tomará en cuenta las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas; amplitud, ubicación del local o puesto estado del edificio, costo de la vida, situación económica imperante, clase de mercadería que se venda, y cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler.

Artículo 3º.-La municipalidad deberá nombrar a los miembros de Comisión Recalificadora en la última quincena de setiembre del año anterior a aquél en que se inicie el período. El dictamen a que se refiere el artículo anterior, deberá presentarlo la Comisión a más tardar un mes después de que sus miembros hayan aceptado el cargo. Si no se presentara el informe en el término fijado, la municipalidad podrá prescindir de ese trámite y hacer la fijación de alquileres, por medio de funcionarios municipales o mediante otros procedimientos adecuados, en los que se sujetará a las limitaciones señaladas en el artículo anterior. Si el 31 de diciembre no hubiere acuerdo firme en el que se apruebe la recalificación, regirán los alquileres vigentes para el próximo período de cinco años que se inicia el primero de enero siguiente.

Artículo 4º.-La municipalidad respectiva comunicará la recalificación de alquileres a cada inquilino, mediante nota certificada, y le otorgará un plazo de hasta treinta días hábiles, después de recibido el comunicado, para que manifieste si acepta el nuevo alquiler fijado u opta por dejar el local, puesto o tramo municipal. En caso de respuesta afirmativa, el alquiler se tendrá por prorrogado, por el término de cinco años, sin necesidad de remate ni licitación. Por igual procedimiento, se renovarán los contratos y recalificaciones cada cinco años, sin que el alquiler pueda variarse durante la vigencia de los contratos o recalificaciones, salvo convenio especial, pactado en el contrato por ambas partes. Dentro de los primeros quince días de los treinta señalados en este artículo, el inquilino disconforme tendrá derecho a apelar, ante el concejo municipal, el alquiler que se le haya fijado. El concejo deberá resolver la apelación en los siguientes quince días.(\*) (con lo que se dará por agotada la vía administrativa.)

**(\*) ANULADA la frase escrita entre paréntesis por Resolución de la Sala Constitucional N° 4675-97 de las 15:45 horas del 13 de agosto de 1997.**

Artículo 5º.-La no aceptación del precio del alquiler, determinado de conformidad con esta ley, dará derecho a cada inquilino municipal, luego de agotada la vía administrativa, a acudir a la vía jurisdiccional correspondiente, para que se le fije el aumento del alquiler.

Artículo 6º.-Los contratos para el arrendamiento de los tramos, puestos o locales desocupados en los mercados municipales, deberá efectuarlos la municipalidad mediante los trámites para arrendamiento de bienes municipales que señala la Ley de la Administración Financiera de la República.

En el contrato se fijará como base el alquiler determinado por ella y como plazo, uno no mayor al tiempo que falte para que finalice el período mencionado en el artículo 4º de esta ley. En igual forma se procederá en caso de arrendamiento de locales en mercados nuevos.

Artículos 7º.-En el caso de construcción de un nuevo edificio para un mercado municipal que sustituya al existente, los inquilinos del anterior gozarán del derecho de prioridad para ocupar un local, tramo o puesto, en condiciones similares a las que tenían en el antiguo. La base para el precio de los locales del nuevo edificio será fijada por la municipalidad, previo informe de la Comisión Recalificadora, integrada como se menciona en el artículo 1º

Artículo 8º.-A partir de la vigencia de esta ley, se prohíbe el establecimiento de locales, tramos o puestos destinados a la venta de licores, nacionales o extranjeros, en mercados municipales.

Artículo 9º.-Esta ley es de orden público, deroga la número 180 del 21 de agosto de 1929, sobre arrendamiento de locales en los mercados municipales, y cualquier otra disposición legal que se la oponga.

Artículo 10.- Rige a partir de su publicación.

Transitorio: Los actuales inquilinos de locales, tramos o puestos en los mercados municipales, seguirán pagando el alquiler vigente en la actualidad, hasta el 31 de diciembre de 1989, fecha después de la cual se iniciará el primer período de cinco años, con alquiler fijado por la municipalidad, al tenor de las normas de la presente ley."

Artículo 2º.- Derógase el artículo 24 de la ley número 6890 del 14 de setiembre de 1983.

Artículo 3º.- Rige a partir de su publicación.

*Comuníquese al Poder Ejecutivo*

Asamblea Legislativa.-San José, a los trece días del mes de marzo de mil novecientos ochenta y seis.

EDGAR VIQUEZ VIQUEZ  
Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia

BENJAMÍN MUÑOZ RETANA,  
Primer Secretario.

TOBIAS MURILLO RODRÍGUEZ  
Segundo Secretario.

Presidencia de la República.-San José, a los cuatro días del mes de abril de mil novecientos ochenta y seis.

*Ejecútese y publíquese*

LUIS ALBERTO MONGE

RENE CASTRO SALAZAR  
Ministro de Gobernación y Policía, a. i.