

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE ASUNTOS MUNICIPALES  
Y DESARROLLO LOCAL PARTICIPATIVO**

**REFORMA A LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES  
MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DEL 4 DE ABRIL DE 1986 Y SUS REFORMAS**  
(anteriormente denominado: REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 4 DE  
LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES,  
LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986

**Expediente N.º 23.819**

**DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA**  
10 de octubre de 2024

**TERCERA LEGISLATURA**  
Del 1º de mayo de 2024 al 30 de abril de 2025

**SEGUNDO PERÍODO SESIONES ORDINARIAS**  
Del 1º de agosto al 31 de octubre de 2024

**ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS III**  
**DEPARTAMENTO DE COMISIONES LEGISLATIVAS**

## DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA

Los suscritos Diputados y Diputadas, miembros de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, presentamos el presente dictamen afirmativo de mayoría sobre el expediente N.º 23.819, REFORMA A LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DEL 4 DE ABRIL DE 1986 Y SUS REFORMAS (anteriormente denominado: REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986”, presentado a la corriente legislativa por la diputada Vanessa de Paul Castro, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N.º 138 del 31 de julio del 2023, con base en los siguientes aspectos:

### A. Resumen del Proyecto

El proyecto busca actualizar la Ley N.º 7027 sobre Arrendamientos de Locales Municipales, que presenta vacíos legales en la fijación de los alquileres quinquenales. Propone modificar los Artículos 2 y 4 para regular mejor los criterios que se usan para recalificar los alquileres de locales en mercados municipales y el proceso de apelación en caso de disconformidad.

### B. Del proceso de consulta

La Comisión consultó el proyecto de ley a las siguientes organizaciones e instituciones:

- Todas las municipalidades del país
- Todas las Federaciones de Municipalidades del País
- Alcaldías de las Municipalidades del País
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)
- Corte Suprema de Justicia
- Procuraduría General de la República (PGR)
- Contraloría General de la República (CGR)

### C. Respuestas recibidas

INSTITUCIÓN	OFICIO	CRITERIO
<b>Municipalidad de San Ramón</b>	<b>MSR-AM-GM-GJ-557-2023</b>	“Una vez realizado el análisis de fondo sobre el proyecto de Ley de cita, esta Asesoría concluye que esta reforma no transgrede los objetivos y la autonomía Municipal, por lo tanto, se recomienda apoyar la propuesta y se le solicita a los honorables Legisladores aprobar el mismo”.
<b>Municipalidad de Río Cuarto</b>	<b>OF-CM-0629-2023</b>	“ACUERDO N.º 03 Dar voto de apoyo al expediente N.º 23.819 “REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE

		ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986”
<b>Municipalidad de Santa Ana</b>	<b>FPLN-CM-09-055-2023</b>	Por tanto, no se considera que exista aspecto alguno que objetar u observar en cuanto al proyecto de ley propuesto y así recomendando se indique a la Asamblea Legislativa.
<b>Municipalidad de Grecia</b>	<b>SEC-5853-2023</b>	“B). BRINDAR APOYO A LOS SIGUIENTES PROYECTOS DE LEY: 11. EXPEDIENTE N.º 23.819 "REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986”. “
<b>Municipalidad de Guatuso</b>	<b>SIN NÚMERO DE OFICIO</b>	“El Concejo Municipal de Guatuso acuerda con cuatro votos positivos de los regidores Arelys Reyes Vigil, Albán Chavarría Molina y Norma Gómez Sacida y Flor de María Romero Rodríguez, mayoría en firme, comunicarle a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales de la Asamblea Legislativa, que se brinda el apoyo una vez leído y analizado el expediente N.º 23.819 “REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986”, tal y como se propone el mismo.”
<b>Municipalidad de Curridabat</b>	<b>MC-CM 0544-11-2023</b>	“Evacuar en FORMA NEGATIVA, consulta sobre el proyecto de ley denominado “REFORMA DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY NÚMERO 7027 DEL 4 DE ABRIL DE 1986” expediente 23819, pues se considera que, aporta sobre los vacíos legales que tiene la normativa sobre el proceso y los parámetros de fijación de los arriendos y/o canon de los Mercados Municipales; y así se instruye a la Secretaría Municipal informe al Departamento de Servicios Parlamentarios de la Asamblea Legislativa.”
<b>Municipalidad de Barva</b>	<b>SM-1483-2023</b>	“Así mismo se le informa que NO se tiene ningún criterio al expediente con el OFICIO AL-CPEMUN-1085-2023, por el cual se da por RECIBIDO, para lo que corresponda.”
<b>Municipalidad de Abangares</b>	<b>CMA-314-2023</b>	“Dar voto de apoyo al proyecto de Ley Expediente N.º 23.819, “Reforma de los artículos 2 y 4 de la Ley sobre Arrendamientos y Locales Municipales, Ley N.º 7027 de abril de 1986...”
<b>Municipalidad de Pococí</b>	<b>SMP-2143-2023</b>	Mediante Acta N.º 75 acuerdo N.º 2047, “Por Unanimidad de 6 votos presentes, SE ACUERDA: Se brinda voto de apoyo”
<b>Municipalidad de Los Chiles</b>	<b>SM-0976-11-2023</b>	Por sesión Ordinaria N.º 243 “ACUERDO N.º 027. El Concejo Municipal por decisión unánime: 1) Apoyar el proyecto de Ley con Expediente número 23.819. “REFORMA DE LOS ARTÍCULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986...”
<b>Municipalidad de Alajuela</b>	<b>MA-SCM-2882-2023</b>	“Se resuelve dar por recibido el trámite BG-1377-2023, Oficio N.º al-cpemun-1085-2023. Obtiene once votos

		positivos. Definitivamente aprobado.”
<b>Municipalidad de Belén</b>	<b>6906/2023</b>	Sesión Ordinaria N°69-2023 ... “Artículo 6: Se conoce del Oficio DJ-500-2023... Esta Dirección Jurídica informa que, según las indagaciones hechas sobre la iniciativa de ley, fundamentalmente su texto, así como la naturaleza de este se considera innecesario pronunciarse sobre el citado proyecto de ley. ... SE ACUERDA POR UNANIMIDAD Y EN FORMA DEFINITIVAMENTE APROBADO: ... Segundo: No apoyar el proyecto de Ley...”
<b>Municipalidad de Santa Cruz</b>	<b>SM-2110-Ord-44-2023</b>	“Se acuerda por unanimidad: no se emiten observaciones o recomendaciones a Consulta Exp. 23.819 “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Municipalidad de Siquirres</b>	<b>4324-14-11-2023</b>	“Sometido a votación por unanimidad se aprueba dictamen número 0132-2023 de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos... emite un pronunciamiento favorable sobre el expediente N°23.819.” “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Municipalidad de Quepos</b>	<b>MQ-CM-1733-23-2020-2024</b>	Acuerdo N.º 27: El Concejo acuerda: aprobar el Informe ALCMQ-211-2023, que aprueba el presente proyecto. Informe aprobado por cinco votos a favor.
<b>Municipalidad de San José</b>	<b>DSM-3308-2023</b>	No apoya al proyecto por cuanto el artículo 4 es omiso en cuanto al recurso de revocatoria del contrato quinquenal ante del Concejo Municipal.
<b>Municipalidad de Esparza</b>	<b>GJCME-025-2024</b>	“...Por lo indicado considera esta Gestión Jurídica que este es un proyecto necesario debido a que se le ha dado variadas interpretaciones al tema de alquileres de locales de los mercados municipales, convirtiéndose erróneamente, en un tema cuya aplicación se hace dependiendo de la interpretación de cada Gobierno Local. Con estos cambios planteados, se corrigen un poco los vacíos y la mala redacción que presenta la ley actual...”
<b>Municipalidad de Corredores</b>	<b>MC-SCM-ACUERDOS-0877-2023</b>	Acuerdo 10, por mayoría de votos, con dispensa de trámite de comisión y en firme, el Consejo Municipal de Corredores acuerda brindar voto de apoyo al proyecto “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.” Proyecto de Ley N°23.819
<b>Municipalidad de Río Cuarto</b>	<b>OF-CM-0584-2023</b>	ACUERDO N.º 3: dar voto de apoyo al expediente N°23.819 “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Municipalidad de Guácimo</b>	<b>SMG 1172-2023</b>	ACUERDO N.º TREINTA Y NUEVE ...QUE ESTE ÒRGANO Colegiado brinda voto de apoyo al proyecto de Ley Expediente N.º 23.819 “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES

		MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Municipalidad de Tibás</b>	MT-SJ-355-2023	No apoya el proyecto de Ley N.º 23.891 por cuanto es omiso en la primera instancia recursiva, sea recurso de revocatoria ante la Concejo Municipal.
<b>Municipalidad de Hojancha</b>	<b>SCMH-620-2023</b>	ACUERDO 18: Apoyar el expediente N.º 23.819 “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Municipalidad de Goicoechea</b>	<b>SM-ACUERDO-3002-2023</b>	ACUERDO N°8 Emitir dictamen afirmativo de la consulta trasladada por medio del oficio SM- 3002-2023 expresando su apoyo al expediente N.º 23.819 “REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Municipalidad de Sarchí</b>	<b>MS-SCM-AC-0515-2023</b>	ACUERDO N°10. Conocido el oficio AL-APEMUN-1001-2023... por unanimidad se acuerda: Brindar voto de apoyo al proyecto de ley Expediente N.º 23819 REFORMA DE LOS ARTICULOS 2 Y 4 DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”
<b>Contraloría General de la República (CGR)</b>	<b>DFOE-LOC-2245</b>	<p>“Sobre el particular, debe indicarse que la Contraloría General de la República, se abstiene de emitir opinión respecto a la propuesta de reforma que se viene promoviendo, dado que el mismo, no se enmarca propiamente en el ámbito competencial del Órgano de Fiscalización Superior, a tenor de lo dispuesto en los numerales 183 y 184 de nuestra Constitución Política, en concordancia con lo normado en la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República; lo anterior, fundamentalmente por estimar que la propuesta es consustancial a las potestades con que cuenta la Asamblea Legislativa y que el tema de los arrendamientos de locales municipales es una potestad meramente municipal en el ejercicio de la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política, sin que les sea posible separarse de lo dispuesto por el bloque de legalidad aplicable.</p> <p>Sin embargo, es importante sugerir a los legisladores, revisar las reformas tomando en consideración la sostenibilidad de mediano y largo plazo de las finanzas municipales y la posibilidad de mejores mecanismos de recaudación sin generar gastos adicionales, de tal modo que se cuente con suficientes ingresos para la eficiente prestación de los servicios, que es el fin último que pretenden las mejoras a la LALM en este proyecto.”</p>
<b>Corte Suprema de Justicia (CSJ)</b>		Se acordó: Tener por conocido el informe de la Dirección Jurídica y hacer de conocimiento de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales de la Asamblea Legislativa, en respuesta a la consulta formulada, con indicación expresa de que el proyecto de Ley consultado no incide en la organización y funcionamiento del

		Poder judicial, pero debe tomarse en consideración que el nombre del Tribunal es TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.
--	--	---

#### **D. Informe de Servicios Técnicos**

Los miembros de la subcomisión rinden este informe en tiempo y forma, con el fin de cumplir con lo establecido por el Artículo 80 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, para dictaminar la presente iniciativa y permitir que el proyecto avance en su trámite.

Dado lo anterior, se hace la observación de que, al momento de la firma del presente informe, no constó en el expediente ni en el Sistema Legislativo el estudio del Departamento de Servicios Técnicos.

#### **E. Conclusión**

En virtud de las anteriores consideraciones, los diputados que integran la comisión de asuntos municipales rinden dictamen afirmativo sobre el proyecto de ley, tramitado bajo el expediente N.º23.819, para que continúe su trámite en el plenario legislativo.

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA****DECRETA:****REFORMA A LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.º 7027, DEL 4 DE ABRIL DE 1986 Y SUS REFORMAS**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma la Ley sobre arrendamientos de locales municipales, Ley N.º 7027, del 4 de abril de 1986 y sus reformas, según se indica a continuación:

ARTICULO 2.- Para determinar el aumento que corresponda pagar por concepto de tarifas de alquiler en el quinquenio subsiguiente, la Comisión Recalificadora deberá tomar en cuenta las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas:

- a) Los gastos operativos correspondientes a la operación propia del mercado municipal, tomando como base inicial la ejecución presupuestaria del contrato quinquenal que se está venciendo y la liquidación efectiva del mismo.
- b) El área total de metros cuadrados del inmueble, calculada en ponderación a los metros cuadrados del puesto o local comercial
- c) La exposición frente a calle pública debido a la ubicación interna o externa del puesto o local comercial.
- d) Costo de la vida, según los datos más recientes del Índice de Precios al Consumidor al momento de fijar la tarifa.
- e) Situación económica imperante.
- f) Clase de mercaderías que se vendan.
- g) Cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler.

En caso de existir un superávit o déficit de la última ejecución presupuestaria del contrato quinquenal, ese monto se reconocerá dentro de la proyección de las tarifas de todo el periodo, ya sea como ingreso o gasto acumulado, según corresponda.

ARTÍCULO 4.- La Municipalidad respectiva comunicará la recalificación de alquileres a cada inquilino, mediante nota certificada, y le otorgará un plazo de 30 días hábiles, posteriores a la notificación, 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 o 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 por ambas partes.

El inquilino disconforme podrá presentar los recursos ordinarios de revocatoria y apelación, el extraordinario de revisión y ejercer las acciones jurisdiccionales reguladas por las leyes, de acuerdo con las disposiciones que establece el Código Municipal, Ley N.º 7794, de 30 de abril de 1998 y sus reformas, y el Código Procesal Contencioso Administrativo, Ley N.º 8508 de 28 de abril de 2006 y sus reformas.

Rige a partir de su publicación.

DADO EN LA EN LA SALA DE SESIONES DEL ÁREA DE COMISIONES  
LEGISLATIVAS III, EN SAN JOSÉ A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE OCTUBRE  
DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

Ariel Robles Barrantes

Danny Vargas Serrano

Geison Valverde Méndez

Olga Morera Arrieta

Waldo Agüero Sanabria

Diego Vargas Rodríguez

Horacio Alvarado Bogantes

**DIPUTADAS Y DIPUTADOS**

Parte expositiva: Maureen Pereira

Parte dispositiva: Guiselle Hernández Aguilar