



7 de abril de 2025  
AL-DEST-IJU-132-2025

Señores (as)  
Comisión con Potestad Legislativa  
Plena II -Área II-  
**ASAMBLEA LEGISLATIVA**

**ASUNTO: EXPEDIENTE N° 23.819**

Estimados (as) señores (as):

Me permito remitirles el **INFORME JURÍDICO** del expediente N° **23.819** Proyecto de ley: **“REFORMA A LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES, LEY N.° 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.° 7027, DE 4 DE ABRIL DE 1986.”.**

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez  
**Gerente Departamental**

\*/lsc/7-4-2025  
C. Archivo// SIST-SIL



**DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS  
TÉCNICOS**

**AL-DEST-IJU-132-2024**

**INFORME DE DICTAMEN AFIRMATIVO DE MAYORÍA**

**REFORMA A LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES  
MUNICIPALES,  
LEY N.º 7027, DEL 4 DE ABRIL DE 1986 Y SUS REFORMAS**

**EXPEDIENTE N º 23.819**

**INFORME JURÍDICO**

**AUTORIZADO POR:  
FERNANDO LIONEL CAMPOS MARTÍNEZ  
GERENTE DEPARTAMENTAL**

**7 DE ABRIL DE 2025**



## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>I. ANÁLISIS TÉCNICO.....</b>	<b>4</b>
1. RESUMEN DEL PROYECTO.....	4
2. ANTECEDENTES.....	5
3. VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	6
4. ANÁLISIS DEL ARTICULADO.....	6
a) <i>Reforma propuesta para el artículo 2 de la Ley N ° 7027</i> .....	7
b) <i>Reforma propuesta para el artículo 4 de la Ley N ° 7027</i> .....	9
<b>II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES.....</b>	<b>12</b>
<b>III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO.....</b>	<b>12</b>
1. VOTACIÓN.....	12
2. DELEGACIÓN.....	12
3. CONSULTAS OBLIGATORIAS.....	12
<b>IV. FUENTES.....</b>	<b>13</b>



**AL-DEST-IJU-132-2024**

**INFORME JURÍDICO<sup>1</sup>**

**REFORMA A LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO DE LOCALES  
MUNICIPALES,  
LEY N.º 7027, DEL 4 DE ABRIL DE 1986 Y SUS REFORMAS**

**EXPEDIENTE N º 23.819**

**I. ANÁLISIS TÉCNICO**

**1. Resumen del Proyecto**

La propuesta, que recibió dictamen afirmativo de mayoría de la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo el 10 de octubre de 2024, pretende reformar los artículos 2 y 4 de la Reforma Ley sobre Arrendamientos de Locales Municipales, Ley N º 7027 de 4 de abril de 1986.

En lo que toca a la modificación del artículo 2, se propone que la Comisión Recalificadora, para definir el aumento a pagar por concepto de tarifas de alquiler de locales municipales, tome en cuenta lo siguiente:

*“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.*

---

<sup>1</sup> Elaborado por Luis Fernando Badilla Madriz, Asesor Parlamentario; bajo la supervisión de Luis Paulino Mora Lizano, Jefe a. i. del Área Hacendaria, y la revisión final y autorización de Fernando Lionel Campos Martínez, Gerente Departamental.



*g) Cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler.”*

Asimismo, pretende que, en caso de existir un superávit o déficit de la última ejecución presupuestaria del contrato quinquenal, ese monto se reconozca dentro de la proyección de las tarifas, ya sea como ingreso o gasto acumulado, según corresponda.

Por su parte, en lo que respecta al artículo 4, plantea un plazo de 30 días hábiles para que los inquilinos manifiesten su conformidad con la nueva tarifa, caso en el cual el contrato se entendería prorrogado por cinco años, lapso durante el cual solo por acuerdo entre partes se podría modificar el monto a pagar.

En caso de desacuerdo, expresamente se recoge que el inquilino podría hacer valer sus derechos mediante los recursos administrativos y judiciales atinentes, de conformidad con la normativa vigente.

## **2. Antecedentes<sup>2</sup>**

El siguiente proyecto tiene relación temática con la iniciativa bajo examen:

- Expediente 13.071: LEY DE CONCESIÓN Y ALQUILERES EN LOS MERCADOS MUNICIPALES. Archivado el 3 de diciembre de 2001 por vencimiento del plazo cuatrienal del artículo 119 del Reglamento de la Asamblea Legislativa.

Vale la pena mencionar que, aunque ha habido pocas iniciativas que traten sobre este tópico, sí han existido propuestas que tenían por objetivo la condonación de deudas por arrendamientos de locales en mercados municipales. En ellas se evidencia parte de la problemática que se pretende abordar y que tiene que ver con garantizar la seguridad jurídica, evitar arbitrariedades de la administración municipal, y determinar procedimientos claros, a saber:

- Expediente 14.433: AUTORIZACION PARA CONDONAR INTERESES Y MULTAS MUNICIPALES, ADEUDADOS POR LOS ARRENDATARIOS DEL MERCADO MUNICIPAL DE CARTAGO. Actualmente Ley N ° 8062 de 22 de diciembre de 2000 (derogada).

---

<sup>2</sup> Esta sección y la siguiente fueron elaboradas por Wálter Gutiérrez Carmona, Asesor del Área de Investigación y Gestión Documental del Departamento de Estudios, Referencias y Servicios Técnicos.



- Expediente 14.432: REFORMA A LA LEY N° 8062 AUTORIZACIÓN PARA CONDONAR INTERESES Y MULTAS MUNICIPALES, ADEUDADOS POR LOS ARRENDATARIOS DEL MERCADO MUNICIPAL DE CARTAGO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2000. Archivado con dictamen negativo de mayoría de la Comisión Permanente Ordinaria de Gobierno y Administración del primero de julio de 2003.

### **3. Vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**

El proyecto se vincula con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible:

- ODS N ° 2 (Hambre Cero), relacionado con la meta de garantizar un acceso seguro y equitativo a las tierras y otros recursos de producción, como insumos, conocimientos, servicios financieros y mercados.
- ODS N ° 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico), relacionado con la meta de apoyar las actividades productivas, el emprendimiento, la creatividad, la innovación, la formalización y el crecimiento de las micro, pequeñas y medianas empresas.
- ODS N ° 16 (Paz, Justicia e Instituciones Sólidas), relacionado con la meta de robustecer los mecanismos para garantizar el fortalecimiento del Estado de Derecho y la igualdad en el acceso a la justicia. El proyecto elimina la arbitrariedad y la inseguridad jurídica para los arrendatarios municipales, al establecer los parámetros para las recalificaciones tarifarias y definir con claridad los procedimientos recursivos y de impugnación.

### **4. Análisis del Articulado**

El artículo único de la propuesta pretende reformar los numerales 2 y 4 de la Ley N ° 7027. Sin embargo, de conformidad con la correcta técnica legislativa, la norma legal que debe modificarse es la original, sea la Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales, N ° 2428 de 14 de setiembre de 1959, y no la posterior que le introdujo cambios. Así las cosas, se recomienda hacer la correspondiente corrección en el texto.

Por otro lado, para facilitar la visualización de los cambios que se proponen, para cada artículo que se pretende modificar, se presentará



un cuadro comparativo entre la normativa vigente y la propuesta en cada caso.

**a) Reforma propuesta para el artículo 2 de la Ley N ° 7027.**

Normativa Vigente	Normativa Propuesta
<p>Artículo 2º.-Para <del>dictaminar</del> el aumento que corresponda pagar por concepto de alquiler, en el <del>próximo período de cinco años</del>, la Comisión Recalificadora <del>tomará</del> en cuenta las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas; <del>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.</del></p>	<p>ARTICULO 2º: Para <b>determinar</b> el aumento que corresponda pagar por concepto <b>de tarifas</b> de alquiler en el <b>quinquenio subsiguiente</b>, la Comisión Recalificadora <b>deberá tomar</b> en cuenta las circunstancias especiales del arrendamiento, entre ellas:</p> <p><b>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></p> <p><b>b) El área total de metros cuadrados del inmueble, calculada en ponderación a los metros cuadrados del puesto o local comercial</b></p> <p><b>c) La exposición frente a calle pública debido a la ubicación interna o externa del puesto o local comercial.</b></p> <p><b>d) Costo de la vida, según los datos más recientes del Índice de Precios al Consumidor al momento de fijar la tarifa.</b></p> <p><b>e) Situación económica imperante.</b></p> <p><b>f) Clase de mercaderías que se vendan.</b></p> <p><b>g) Cualesquiera otros datos</b></p>



	<p>que sirvan para la justa determinación del precio del alquiler.</p> <p><b>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.</b></p>
--	--

Como se puede observar, varias de las circunstancias especiales a tener en cuenta por la Comisión Recalificadora para determinar el aumento de tarifas ya se encuentran reguladas. Sin embargo, con la nueva redacción se amplía el contenido o se sustituyen algunas de ellas.

Así las cosas, lo relacionado con el “estado del edificio” se reemplaza por los “gastos operativos correspondientes a la operación propia del mercado municipal”, en atención al inciso a) de la propuesta.

Dentro de las que se extiende el contenido se encuentra la que tiene que ver con la amplitud (vinculada con el inciso b del proyecto) y la ubicación del local o puesto (asociada con el inciso c).

Por su parte, permanecen incólumes las que tienen que ver con el costo de la vida (Inciso d), situación económica imperante (inciso e), clase de mercaderías que se venden (inciso f) y cualesquiera otros datos que sirvan para la justa determinación del precio de alquiler (inciso g).

Sí resulta novedoso la habilitación para tener en cuenta los eventuales superávits o déficits del período anterior para la determinación tarifaria del siguiente.

La definición de circunstancias especiales se enmarca en la actividad legislativa ordinaria y, en el caso particular, los parámetros utilizados son razonablemente idóneos para determinar las tarifas de alquiler, por lo que no se visualiza que la propuesta padezca de problemas de índole legal o constitucional. En este orden de ideas, la adopción de la iniciativa es una decisión discrecional para la que se deberán ponderar los criterios de oportunidad y conveniencia que se estimen convenientes.



Sin embargo, se hace la observación de que a lo largo de la Ley N ° 2428 se alude a que la Comisión Calificadora emite en estos casos es un “dictamen”, por lo que se recomienda sustituir en el encabezado el infinitivo “determinar” por “dictaminar”.

**b) Reforma propuesta para el artículo 4 de la Ley N ° 7027.**

<b>Norma Vigente</b>	<b>Normativa Propuesta</b>
<p>Artículo 4º.- La municipalidad respectiva comunicará la recalificación de alquileres a cada inquilino, mediante nota certificada, y le otorgará un plazo de <del>hasta treinta días hábiles, después de recibido el comunicado,</del> 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. <del>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.</del></p>	<p>ARTÍCULO 4.- La Municipalidad respectiva comunicará la recalificación de alquileres a cada inquilino, mediante nota certificada, y le otorgará un plazo de <b>30 días hábiles, posteriores a la notificación</b>, 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.</p> <p><b>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.</b></p>



Esta reforma busca establecer expresamente que el inquilino disconforme con la recalificación estaría legitimado para presentar los recursos ordinarios de revocatoria y apelación, el extraordinario de revisión y ejercer las acciones jurisdiccionales atinentes, de acuerdo con las disposiciones del Código Municipal, Ley N ° 7794 de 30 de abril de 1998, y el Código Procesal Contencioso Administrativo, Ley N ° 8508 de 28 de abril de 2006.

Valga mencionar que la Sala Constitucional, en la resolución N ° 4675-97 de las quince horas cuarenta y cinco minutos del trece de agosto de mil novecientos noventa y siete, se refirió a la norma vigente indicando lo siguiente:

*“... el artículo 4 al disponer que el inquilino inconforme tendrá derecho a apelar únicamente ante el Concejo Municipal y al decir que el Concejo deberá resolver la apelación en un término de quince días, agotando la vía administrativa, está limitando indebidamente el derecho que proviene directamente de la Constitución Política, para impugnar el acto que lo agravia directamente. Es por ello que en el texto de las normas aquí cuestionadas, el recurso que debe presentarse ante el Concejo Municipal, es en realidad un recurso de revocatoria, lo que lleva implícita la posibilidad de acudir a la segunda instancia que ha querido el constituyente originario, de manera que una vez resuelta la revocatoria, si la decisión es desfavorable al recurrente, éste podrá presentar el recurso de apelación ante el superior jerárquico impropio, que de conformidad con la ley, resultaría ser el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, que es, en definitiva, el que agota la vía administrativa, abriendo las puertas de acceso a la vía de la Jurisdicción contencioso administrativa. Según lo dicho, cuando el artículo 4 de la ley sobre arrendamiento de locales municipales utiliza el término "apelar" o "apelación", el concepto jurídico ha de entenderse, a la luz de lo que establece el inciso 2) del artículo 173 de la Constitución Política y con la aplicación de los criterios de razonabilidad y proporcionalidad de la norma, como una simple revocatoria o reconsideración de lo actuado, pero no como un verdadero recurso de apelación, pues tal y como se analizó, esa instancia queda reservada a los trámites que se siguen ante el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, y como el recurso de revocatoria no tiene la virtud de agotar la vía administrativa, sino que ese procedimiento se tiene por completado cuando se resuelve en definitiva la instancia ante el superior jerárquico -en este caso impropio- del Concejo Municipal. (...) En síntesis, que la normativa debe entenderse, para que se adecue a lo dispuesto por la Constitución Política, en el sentido que lo resuelto por la Comisión Recalificadora, debe ser aprobado, en todo caso, por el Concejo Municipal; que lo resuelto -fijación de las rentas- al ser comunicado a*



*los interesados, puede ser impugnado, primero mediante recurso de revocatoria ante el mismo Concejo Municipal y luego (o simultáneamente, mediante un recurso subsidiario), mediante apelación que será de conocimiento del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, cuya resolución, será la que dé por agotada la vía administrativa.”*

De esta forma, la reforma planteada es conforme a lo resuelto por la Sala Constitucional y al artículo 173 de la Carta Política, que establece la posibilidad de que el interesado pueda recurrir ante la municipalidad y que, en caso de que no se resuelva de acuerdo con sus intereses, pueda acudir en alzada ante el tribunal dependiente del Poder Judicial que indique la ley.

Igualmente, esta modificación es conforme a los artículos 189 y 190 del Código Procesal Contencioso Administrativo, que prevé el recurso no jerárquico para impugnar los acuerdos del Concejo Municipal, a saber:

*“**ARTÍCULO 189.-** Será de conocimiento del Tribunal de lo Contencioso-Administrativo, la apelación contra los acuerdos municipales, establecida en el artículo 173 de la Constitución Política.*

***ARTÍCULO 190.- / 1)** La apelación contra los acuerdos que emanen del concejo municipal, ya sea directamente o con motivo de la resolución de recursos en contra de acuerdos de órganos municipales jerárquicamente inferiores, deberá ser conocida y resuelta por el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo. / **2)** Una vez interpuesto el recurso de apelación, la municipalidad elevará los autos al conocimiento del Tribunal, previo emplazamiento a las partes y demás interesados, por el plazo de cinco días, quienes deberán señalar medio, lugar o forma para oír notificaciones, dentro del perímetro judicial respectivo.”*

Finalmente, también es afín a lo regulado en el artículo 165 del Código Municipal, a saber:

*“**Artículo 165.-** / Los recursos de revocatoria y apelación ante el concejo deberán interponerse, en memorial razonado, dentro del quinto día. / La apelación podrá plantearse solo por ilegalidad; la revocatoria también podrá estar fundada en la inoportunidad del acto. / El concejo deberá conocer la revocatoria en la sesión ordinaria siguiente a la presentación. La apelación será conocida por el Tribunal Superior Contencioso-Administrativo. / Si la revocatoria con apelación subsidiaria no se resuelve transcurridos ocho días desde la sesión en que debió haberse conocido y el expediente no ha llegado a la autoridad que deberá conocer la apelación, el interesado o interesada podrá pedirle que ordene el envío y será prevenido de las sanciones*



del artículo 191 del Código Procesal Contencioso-Administrativo. / Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable en caso de que, interpuesta exclusivamente la apelación, el expediente no llegue dentro del octavo día de presentada la apelación a la autoridad competente para resolverla.”

Por último, se recomienda eliminar en las referencias a las normas legales la coletilla “y sus reformas”, ya que la ley vigente incluye las modificaciones que haya recibido.

## **II. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES FINALES**

Establecer, mediante una lista taxativa, las circunstancias especiales para que la Comisión Recalificadora determine el aumento correspondiente a pagar por concepto de tarifas de alquileres de locales municipales, se enmarca en la actividad legislativa ordinaria. Por ello, su eventual aprobación dependerá de la discrecionalidad legislativa.

Por otro lado, disponer que los inquilinos disconformes puedan presentar los recursos administrativos pertinentes y ejercer las acciones jurisdiccionales reguladas legalmente, es acorde a lo desarrollado no solo por la jurisprudencia constitucional, sino también con el Código Procesal Contencioso Administrativo y el Código Municipal.

## **III. ASPECTOS DE PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO**

### **1. *Votación***

Según el artículo 119 de la Constitución Política, esta iniciativa requiere para su aprobación de la mayoría absoluta de los votos presentes.

### **2. *Delegación***

El proyecto puede ser delegado a conocimiento de una comisión con potestad legislativa plena, al no encontrarse dentro de los supuestos de excepción contemplados en el párrafo tercero del artículo 124 constitucional.

### **3. *Consultas Obligatorias***

- Municipalidades.
- Poder Judicial.



#### **IV. FUENTES**

- [Constitución Política de la República de Costa Rica de 7 de noviembre de 1949.](#)
- [Código Municipal, Ley N ° 7794 de 30 de abril de 1998.](#)
- [Código Procesal Contencioso Administrativo, Ley N ° 8508 de 28 de abril de 2006.](#)
- [Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales, N ° 2428 de 14 de setiembre de 1959.](#)
- [Reforma Ley sobre Arrendamientos de Locales Municipales, Ley N ° 7027 de 4 de abril de 1986.](#)
- [Sentencia de la Sala Constitucional N ° 4675-97 de las quince horas cuarenta y cinco minutos del trece de agosto de mil novecientos noventa y siete.](#)
- Expedientes legislativos 13.701, 14.432 y 14.433.

Elaborado por: lfbm  
/\*Isch// 7-4-25  
c. arch// 23819 IJU-SIST-SIL