

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS

CAPITULO I

Principios

Artículo 1.- Objetivo

El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho.

Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos.

CAPITULO II

AMBITO DE LA LEY

Artículo 2.- Imperatividad

Esta ley es de orden público.

Todo convenio contrario a sus disposiciones imperativas o prohibitivas es nulo de pleno derecho y se tendrá por no escrito.

El acuerdo de partes es válido ante las disposiciones permisivas o facultativas de esta ley o en ausencia de norma expresa, de no ser que el pacto viole otra disposición imperativa o prohibitiva del ordenamiento jurídico costarricense.

Artículo 3.- Irrenunciabilidad de derechos

Los derechos conferidos en esta ley a los arrendatarios son irrenunciables.

La nulidad de pleno derecho de las estipulaciones que contengan renunciaciones a los derechos de los arrendatarios, no afecta la validez del resto de la contratación.

Artículo 4.- Ambito de aplicación

Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al

ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos.

Se aplicarán supletoriamente, las disposiciones del Código Civil, en tanto no contravengan lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 5.- Destino ilegal

El destino para el cual se arrienda un inmueble no puede ser contrario a las leyes ni atentar contra la seguridad, la salud, el bienestar o la tranquilidad públicas.

Es nulo de pleno derecho el contrato o la estipulación que contravenga esta norma.

Artículo 6.- Estado, entes descentralizados y municipalidades

El Estado, los entes públicos descentralizados y las municipalidades, en calidad de arrendadores o arrendatarios, están sujetos a esta ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico.

El procedimiento de licitación se rige por las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativa.

Artículo 7.- Inaplicabilidad de la ley

Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) Los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares, en cuanto a los usuarios de sus servicios.
- b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial.
- c) Las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercados y ferias o con ocasión de festividades.
- d) La ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local.
- e) El arriendo de espacios publicitarios.
- f) El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios.
- g) El uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros

servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie.

h) Los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

CAPITULO III CONTRATACIÓN

Artículo 8.- El arrendamiento

Existe arrendamiento o locación cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado.

Quien cede el uso y goce de la cosa se denomina arrendador o locador y el que paga el precio, arrendatario, locatario o inquilino. El precio se llama alquiler o renta.

Artículo 9.- Facultad de dar

Pueden dar en arriendo el propietario, el poseedor del bien por cualquier título legítimo, siempre y cuando no sea el de arrendamiento, y quien actúe en el ejercicio de un poder especial o generalísimo o de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

El copropietario de una cosa indivisa no puede arrendarla sin el consentimiento de los demás partícipes.

La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

Artículo 10.- Facultad de recibir

Puede tomar en arriendo todo el que posea capacidad jurídica o este legalmente representado.

Para tomar en arriendo a nombre de un tercero se requiere poder especial o generalísimo o tener el ejercicio de una facultad legalmente conferida por autoridad competente.

En el arrendamiento, son de aplicación las prohibiciones contenidas en el artículo 1068 del Código Civil o las de cualquier otra disposición legal imperativa. La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios.

Artículo 11.- Contenido del contrato.

En los contratos de arrendamiento escritos, el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

- a) Nombres, calidades y personerías del arrendador y del arrendatario.
- b) Cita de inscripción, en el Registro Público, del inmueble objeto del contrato. Si el bien no está inscrito, el contrato mencionará el documento fehaciente donde conste el derecho de propiedad o de posesión. Además, se indicará la ubicación exacta del inmueble.
- c) Descripción detallada del inmueble arrendado y sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento, el estado de conservación de los bienes y, en su caso, los vicios o defectos que acompañan la cosa.
- d) Descripción individualizada de otros muebles no fungibles que las partes convengan incluir en la contratación, con sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo útil para identificarlos.
- e) Mención expresa del destino específico al que se dedicará el inmueble arrendado.
- f) Monto del precio del arrendamiento o alquiler, lugar donde se pagará y forma de pago.
- g) Plazo del arrendamiento.
- h) Domicilios que las partes señalan para las notificaciones.
- i) Otras cláusulas convenientes para los contratantes, en concordancia con lo dispuesto en esta ley.
- j) Fecha del contrato.

Artículo 12.- Destino doble

De concurrir la doble finalidad de habitación y otro destino, las disposiciones de esta ley se aplicarán atendiendo lo principal, según la naturaleza de la cosa arrendada. En caso de duda, se tendrá por destino principal el de habitación.

Artículo 13.- Consentimiento

El contrato de arrendamiento es perfecto entre las partes desde que convienen en cosa y precio.

El consentimiento de las partes debe ser libre y manifestarse claramente ya sea por escrito, de palabra o por hechos de los que, necesariamente, se deduzca su voluntad.

Artículo 14.- Vicios del consentimiento

Es nulo el contrato en que se consiente por error, fuerza, intimidación o dolo.

El que contrata por vicio del consentimiento tiene derecho a indemnización por daños y perjuicios. Será indemnizado solidariamente, tanto por quien lo indujo a contratar como por quien obtuvo beneficio de la contratación.

Artículo 15.- Vicios redhibitorios

En lo referido a vicios redhibitorios, se estará a lo dispuesto en los artículos 1133 y 1134 del Código Civil.

Artículo 16.- Convenio verbal y comprobante de pago

En ausencia de contrato escrito, el convenio verbal y las características propias de la relación arrendaticia se podrán demostrar por todos los medios de prueba de la legislación civil.

El comprobante de pago o el recibo del precio, extendido por el arrendador, servirá para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento y el precio del arriendo, cuando así se desprenda claramente de ese documento.

Artículo 17.- Exoneración fiscal

Los contratos de arrendamiento para vivienda, de cualquier cuantía, que consten en instrumento público o en documento privado, así como los documentos resultantes de la ejecución o de la extinción del contrato, están exonerados de toda clase de derechos, especies fiscales y timbres.

Artículo 18.- Fecha cierta

Las autoridades judiciales en materia civil del lugar donde se encuentra el inmueble arrendado, sin perjuicio de las otras formas autorizadas por ley, procederán a poner fecha cierta en todo contrato, nota o documento relacionado con los arrendamientos regidos por esta ley.

La actuación judicial se realizará a solicitud verbal de cualquier persona, sin resolución ni trámite alguno y sin causar derechos ni pagar especies fiscales o timbres. Bastará que la autoridad judicial exprese una razón breve en el libro de entradas de juicios, o de la manera que señale la Corte Plena.

Artículo 19.- Notificación

Una parte de la relación arrendaticia puede notificar a la otra, mediante acta notarial o por simple entrega del documento en la casa de habitación o en el domicilio señalado en el contrato.

Cuando el destinatario no quiera o no pueda firmar el recibo del documento o no se encuentre en los lugares indicados, la notificación se entregará a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años que se halle en la casa de

habitación o en el domicilio señalado. En tales casos, a falta de notario, la notificación se practicará ante dos testigos o ante la autoridad de policía del lugar, quienes deberán anotar la fecha de entrega y firmar tanto el original como la copia del documento.

CAPITULO IV BIENES

Artículo 20.- El bien arrendado

La cosa arrendada debe ser el total de un inmueble edificado o una parte de él, con sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento. Debe estar en buenas condiciones de seguridad y salubridad y ser adecuada para su destino.

Artículo 21.- Bienes muebles no fungibles

También pueden formar parte del arrendamiento los muebles no fungibles que las partes convengan incluir. Estos bienes deben ser individualizados en el contrato según sus características, numeración, estado de conservación y cualquier otro signo que sirva para identificarlos.

Los bienes fungibles que se consumen por el uso no pueden ser materia de arrendamiento.

Artículo 22.- Servicios básicos y excusión de pagar

No pueden arrendarse edificaciones para vivienda o cualquier otro destino, sin servicios básicos de acueducto, instalaciones sanitarias y electricidad, excepto los inmuebles ubicados en zonas rurales donde no existan esos servicios. En tales casos, el arrendador proveerá al inquilino de medios alternativos adecuados, tanto en lo referente a servicios sanitarios como de acueducto y desaguadero.

Toda vivienda o local debe ajustarse a las normas técnicas establecidas en la Ley General de Salud, la Ley de Construcciones y los reglamentos respectivos, en cuanto a las especificaciones técnicas y los estándares mínimos de calidad, vigentes a la fecha de la construcción de la vivienda.

La falta de servicios básicos y adecuados en una vivienda o local, a juicio de las autoridades sanitarias, sobrevinientes a la celebración del contrato, faculta al arrendatario para pagar mediante depósito a la orden de la autoridad judicial competente, sin que el arrendador pueda invocar la resolución del contrato. En estos casos, le corresponderá al interesado acudir al procedimiento establecido en el artículo 124 de esta ley.

Artículo 23.- Usufructo

El usufructuario puede arrendar el bien, en todo o en parte, de acuerdo con las condiciones y el plazo de su propio derecho.

Al celebrarse el contrato de arrendamiento, el arrendatario queda sujeto a los términos y las condiciones del derecho de usufructo que constan en el Registro Público, los cuales deben ser advertidos por el usufructuario al formalizar el contrato.

Si el usufructuario no cumple con la advertencia mencionada en el párrafo segundo de este artículo, el arrendatario tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios.

El contrato de arrendamiento contrario a estas normas es nulo.

Artículo 24.- Fideicomiso

El fiduciario puede arrendar el bien inscrito a su nombre en propiedad fiduciaria, en el Registro Público.

Al celebrarse el contrato, el fiduciario deberá advertir las limitaciones y las condiciones estipuladas en el fideicomiso, que puedan afectar los derechos del arrendatario. Si el fiduciario no cumple con lo anterior y por esa causa el contrato se anula, el arrendatario tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios.

El contrato de arrendamiento contrario a las cláusulas del fideicomiso inscrito en el Registro Público es nulo.

Artículo 25.- Condominio

El piso, el apartamento o el local de un inmueble en condominio puede ser arrendado.

El arrendatario debe ejercer su derecho al uso y goce de la cosa con estricta sujeción a las facultades y las obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, No. 3670, del 22 de marzo de 1966, y en el Reglamento del condominio; además, debe acatar los acuerdos generales de la asamblea de propietarios que el arrendador le comunique al celebrarse el contrato.

Las partes podrán pactar que los gastos correspondientes a la vivienda arrendada o sus accesorios corran por cuenta del arrendatario y se asimilen al pago de la renta.

El arrendatario tiene derecho a participar, sin voto, en las deliberaciones de la asamblea de propietarios del condominio. En ausencia del arrendador, este podrá autorizar, por escrito, al arrendatario para que participe con voto en los asuntos directamente relacionados con el uso de la vivienda o el local que ocupa y los servicios que utiliza.

CAPITULO V OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Artículo 26.- Obligaciones del arrendador

Aunque no exista pacto expreso, son obligaciones del arrendador:

- a) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- b) Entregar, al arrendatario, el bien objeto del arrendamiento con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos, en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato, el destino del bien y la naturaleza de las cosas excepto si, en el contrato, el arrendatario asume la obligación de restaurar las cosas en mal estado.
- c) Conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de esta ley y el contrato de arrendamiento.
- d) No perturbar, de hecho ni de derecho, al arrendatario; tampoco estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso y goce de la cosa arrendada, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias.
- e) Las demás obligaciones indicadas en esta ley o en el contrato de arrendamiento.

Artículo 27.- Evicción y saneamiento

Cuando, por causa de evicción, el arrendatario resulta privado del uso o goce de la cosa arrendada, el contrato se extingue y el arrendador esta obligado al saneamiento.

El arrendatario tendrá derecho a ser indemnizado por el arrendador, por daños y perjuicios, de acuerdo con el contrato, el destino de la cosa y las consecuencias de su privación.

Artículo 28.- Evicción parcial

Si el arrendador fuera vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá reclamar una disminución del precio o la extinción del contrato si resulta privado de una parte principal de la cosa y reclamar los daños y perjuicios sufridos.

Artículo 29.- Causa conocida de evicción

En los casos de los artículos anteriores, el derecho del arrendatario para demandar daños y perjuicios, no tendrá lugar si, al celebrar el contrato, conocía el peligro de evicción y ese conocimiento conste por escrito.

Artículo 30.- Defectos graves

El arrendador responde por los defectos graves de la cosa arrendada cuando le impidan o disminuyan notablemente al arrendatario el uso y goce de ella, aunque sobrevengan en el curso del arrendamiento.

El arrendatario puede invocar la rescisión del contrato o pedir una disminución proporcional del precio; además, reclamar indemnización por daños y perjuicios, salvo que haya conocido los defectos al tiempo de celebrarse el contrato y ese conocimiento conste en forma escrita.

Artículo 31.- Actuaciones prohibidas al arrendador

El arrendador no puede:

- a) suprimir ni reducir los servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad ni otros servicios necesarios para el uso y goce de la cosa;
- b) impedir ni restringir el acceso, la luz o la ventilación de la edificación;
- c) realizar cualquier otra acción que menoscabe, altere o amenace el derecho del arrendatario al disfrute pacífico de la cosa.

Si por acción u omisión de un tercero se afecta el pleno uso y goce de la cosa arrendada, en perjuicio de los servicios básicos citados, el arrendador deberá remover los obstáculos o las limitaciones que afectan el derecho del arrendatario. Si no lo hace, infringirá las prohibiciones prescritas en este artículo.

El arrendatario tendrá derecho a reclamar indemnización por daños y perjuicios debidos a acciones u omisiones tanto del arrendador como de sus representantes.

Artículo 32.- Hechos de terceros

El arrendador no está obligado a garantizar, al arrendatario, vías de hecho de terceros, que no pretendan la propiedad, una servidumbre o el uso y goce de la cosa. El arrendatario sólo tiene acción contra los autores de los hechos.

Artículo 33.- Obligación de mantener el bien

La obligación del arrendador de mantener el bien en buen estado, consiste en efectuar las reparaciones que exija el deterioro de la cosa, causado por la calidad, el vicio o el defecto de ella o el que suceda por culpa del arrendador, sus representantes o sus dependientes.

Las partes podrán convenir a cual le corresponderá reparar los deterioros originados por el uso de la cosa o el paso del tiempo. A falta de estipulación expresa en contrario, esa obligación recaerá sobre el arrendador, salvo lo dispuesto en el artículo 49 de esta ley.

Artículo 34.- Reparaciones necesarias

Sin derecho a elevar por ello la renta, el arrendador esta obligado a reparar cuanto sea necesario, a fin de conservar la cosa en buen estado para el uso al que ha sido destinada, a menos que el deterioro sea imputable al arrendatario o que, por esta ley o convenio, le corresponda repararlo al arrendatario.

El arrendatario deberá comunicar de inmediato al arrendador, la urgencia de efectuar las reparaciones necesarias para evitar daños mayores al bien.

Artículo 35.- Reparaciones urgentes y excusión de pagar

Cuando el arrendador, notificado por el arrendatario de la urgencia de efectuar las reparaciones que le corresponden, no inicia la obra dentro del plazo de diez días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario esta autorizado para efectuarlas por cuenta del arrendador. Además, puede retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el cargo por intereses, de acuerdo con la tasa básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento, o bien, invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Lo anterior procede siempre y cuando el arrendatario no haya conocido la urgencia de las reparaciones al celebrar el contrato, excepto si en este las ha acordado. Cuando el arrendatario ha iniciado las reparaciones, el arrendador podrá asumirlas en el estado en que se encuentren. En este caso, pagará al arrendatario los costos en los que haya incurrido, de conformidad con lo establecido en este artículo.

Artículo 36.- Inconformidad del arrendador

Cuando el arrendador no esté conforme con las reparaciones solicitadas por el arrendatario o con el monto de ellas, podrá recurrir a la autoridad judicial competente, mediante el proceso abreviado establecido en el Código Procesal Civil, sin que por ello se suspendan las reparaciones en la cosa arrendada.

Artículo 37.- Mejoras y reparaciones del arrendatario

El arrendador debe pagar las mejoras y las reparaciones efectuadas por el arrendatario sólo si en el contrato o, posteriormente, lo autorizó por escrito a realizarlas y se obligó a pagarlas o en el caso del artículo 35 de esta ley.

Las mejoras y las reparaciones realizadas por el arrendatario quedarán en beneficio del bien, salvo pacto expreso en contrario, o de mejoras que puedan ser retiradas sin menoscabo de la edificación.

Artículo 38.- Molestias por reparaciones

El arrendatario debe soportar las molestias que le ocasionen las reparaciones a cargo del arrendador.

Cuando interrumpen el uso y goce de la cosa, en todo o en parte, o sean racionalmente imposibles de soportar, el arrendatario puede, según las circunstancias, invocar la rescisión del contrato o exigir una rebaja de la renta, proporcional al tiempo que duren las reparaciones.

Artículo 39.- Paredes divisorias

El arrendatario tendrá los derechos expresados en el artículo anterior cuando el arrendador fuera obligado a tolerar trabajos del propietario vecino, en las paredes divisorias, por los cuales se inutilice, durante algún tiempo, parte de la cosa arrendada.

Artículo 40.- Cambios en la forma del bien

El arrendador no puede cambiar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendatario, aunque los cambios que pretenda no le causen daño o perjuicio aparente.

Artículo 41.- Obras sin autorización del arrendatario

Si el arrendador pretende realizar, en la cosa arrendada, innovaciones u obras que no sean reparaciones o si las ha efectuado contra la voluntad del arrendatario, este puede, según el caso, oponerse a que las haga, o demandar la demolición y la restitución de la cosa a su estado original, o bien, invocar la rescisión del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Artículo 42.- Caso fortuito o fuerza mayor

Si, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada se pierde o es destruida en su totalidad o en su parte principal por caso fortuito o por fuerza mayor, el contrato se extinguirá.

Si la destrucción es parcial, pero la cosa se encuentra en condiciones apropiadas para su destino, el arrendatario podrá exigir reparar el bien y disminuir el precio durante el tiempo de la reparación, según sea la importancia de la parte destruida.

Si la reparación implica una evidente mejora de las condiciones anteriores de las construcciones e instalaciones, igualmente podrá pedirse un incremento en el alquiler.

Si la cosa solamente esta deteriorada, el contrato subsistirá; pero el arrendador estará obligado a reparar, inmediatamente, el deterioro hasta dejarla en buen estado.

Artículo 43.- Excusión de pagar

Si, por caso fortuito o fuerza mayor, la cosa arrendada no está en condiciones de ser usada por el arrendatario, la renta no se causará mientras dure el impedimento o se reducirá proporcionalmente a la disminución del uso.

CAPITULO VI

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Artículo 44.- Obligaciones del arrendatario

Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 58 de esta ley.
- b) Servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido.
- c) Conservar la cosa arrendada en buen estado.
- d) Restituir la cosa al arrendador al final del contrato.
- e) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina.
- f) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de arrendamiento.

Artículo 45.- Destino del bien

Según el contrato de arrendamiento, el arrendatario no puede cambiar la actividad para la que se destina la cosa.

El arrendatario debe limitarse al uso y al goce estipulados, salvo autorización escrita del arrendador.

A falta de estipulación expresa en el contrato, el destino de la cosa será el mismo para el cual ha servido antes o el que le corresponda, según su propia naturaleza.

El cambio de destino de la cosa arrendada, que el arrendador no haya autorizado, en forma escrita, aunque a él no le traiga perjuicio, lo faculta para presentar el desahucio o invocar la resolución del contrato.

No se considerará cambio del destino para vivienda, la instalación, en el inmueble arrendado, de una pequeña industria doméstica o artesanal o el ejercicio de una profesión liberal o técnica, siempre que el arrendatario y su familia, habiten la edificación, cuando las actividades cumplan con las disposiciones sanitarias y municipales respectivas y no representen inconvenientes para el vecindario, por emanaciones, vibraciones o ruidos molestos, ni le causen deterioros al bien.

La valoración de estos extremos quedará a juicio del Tribunal competente.

En todo caso, dentro de los ocho días siguientes, el arrendatario está obligado a comunicar por escrito, al arrendador, la concurrencia de uso. Si la comunicación oportuna no se realiza en esa forma, eso dará derecho al arrendante para resolver el contrato y pedir el desahucio.

Artículo 46.- Recibo del bien

A falta de descripción sobre el estado de conservación del bien al inicio del arrendamiento, la ley presume que el arrendatario lo recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Artículo 47.- Deber de conservar el bien

El arrendatario debe conservar la cosa en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se cause por su falta, culpa, negligencia o por la acción u omisión de las personas que habitan con él, sus familiares, trabajadores, clientes, huéspedes y visitantes.

Artículo 48.- Conservación del bien en buen estado

El arrendatario no conservará la cosa en buen estado cuando:

- a) El daño o deterioro de la cosa sea por su falta, culpa o negligencia o por la de las personas designadas en el artículo anterior o cuando la abandone sin dejar a una persona que la cuide.
- b) Realice obras nocivas a la cosa arrendada o que alteren su forma o su destino, sin la autorización expresa del arrendador.
- c) Deje de efectuar las reparaciones a las que se comprometió en el contrato o las que le corresponda realizar de acuerdo con esta ley.

Artículo 49.- Obligación del arrendatario de reparar.

En los casos señalados en el artículo anterior, el arrendador puede exigir al arrendatario efectuar las reparaciones, realizarlas por cuenta del arrendatario y cargar su costo a la renta, obligarlo a destruir las obras hechas sin su autorización, o bien, invocar la resolución del contrato y reclamar daños y perjuicios.

Artículo 50.- Daños y deterioros

El arrendatario debe reparar los daños y los deterioros causados por las personas que habitan o visitan el edificio.

Artículo 51.- Inspección del bien

El arrendatario tiene el deber de permitir al arrendador la inspección de la cosa arrendada, conforme a las siguientes reglas:

- a) El arrendador podrá visitar el bien, una vez por mes o cuando las circunstancias lo ameriten, en horas del día o en las horas que el establecimiento se encuentre abierto. Lo inspeccionará en presencia del arrendatario o, en su defecto, ante cualquier otra persona mayor de edad que se encuentre en la casa o local.

b) El arrendador podrá hacerse acompañar por un ingeniero civil o un arquitecto y por otro técnico, al inspeccionar las instalaciones o los accesorios del bien.

Durante la inspección, podrán trazarse planos, tomarse fotografías y anotarse los daños y los deterioros existentes.

c) Cuando el arrendatario no permita inspeccionar el bien, después de ser requerido en dos ocasiones mediante notificación, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato.

Artículo 52.- Deber del arrendatario de avisar

Si, durante el período del arrendamiento, aparece un vicio o defecto grave en la cosa arrendada, o si urgen medidas de protección para el bien contra un peligro o un daño previsible, el arrendatario debe avisar, de inmediato, al arrendador.

El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el más breve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.

Si, en alguno de los casos previstos en este artículo, el arrendatario no avisa inmediata u oportunamente al arrendador y se produce o se agrava el daño o la acción sobre la cosa, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato y demandar indemnización por daños y perjuicios.

Artículo 53.- Circunstancias eximentes de culpa

No habrá culpa por parte del arrendatario si la pérdida, total o parcial, de la cosa arrendada, su deterioro o la imposibilidad de su destino, fue motivada por la propia calidad, vicio o defecto de la cosa, por caso fortuito o por fuerza mayor.

Artículo 54.- Goce abusivo del bien

El arrendatario tiene el deber de usar la cosa arrendada sin ocasionar peligro o perturbación a la tranquilidad pública.

Cuando, en la vivienda o en el local arrendado para cualquier destino, tengan lugar actividades notoriamente molestas, ruidosas, escandalosas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilícitas, el hecho constituirá un goce abusivo del bien por parte del arrendatario y se podrá invocar la resolución del contrato.

Artículo 55.- Devolución del bien

Al concluir el arriendo, el arrendatario debe devolver la cosa en buen estado, salvo lo que haya perecido o se haya menoscabado por el tiempo, por caso fortuito o por fuerza mayor.

El arrendatario no es responsable de los deterioros originados en la propia calidad, el vicio o el defecto de la cosa.

CAPITULO VII PRECIO

Artículo 56.- Precio cierto y determinado

La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otro valor equivalente, con tal que sea cierto y determinado. El arrendatario tiene el derecho irrenunciable de exigir la entrega del recibo o comprobante de pago mencionado en el artículo 16 de esta ley, del cual el arrendador conservará una copia. De no entregar el arrendador ese documento, el arrendatario gozará plenamente de los derechos que le confiere la presente ley.

Artículo 57.- Moneda extranjera

Si la obligación de pagar el precio se conviene en moneda extranjera, el arrendatario tendrá opción para cancelar la renta en colones, al tipo de cambio para la venta de la moneda pactada vigente en el Banco Central de Costa Rica a la fecha del pago.

Artículo 58.- Precio y pago

La renta será la que libremente estipulen las partes. El pago de la renta será por períodos de un mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario puede efectuar el pago dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del respectivo período de pago.

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo de pago, salvo que se haya pactado utilizar otros procedimientos para acreditar, de forma fehaciente, el cumplimiento efectivo de la obligación de pago del arrendatario.

En el arrendamiento para vivienda, el arrendador no puede exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

Artículo 59.- Garantías

Las garantías que acompañan el contrato de arrendamiento, cualquiera sea su naturaleza, responderán por el pago de los alquileres y por todas las demás obligaciones derivadas de la ley o del contrato, salvo pacto expreso en contrario.

Artículo 60.- Vigencia de la obligación de pago

El arrendatario está obligado a pagar el alquiler desde el día en que recibe el bien y debe seguir pagándolo hasta el día en que lo entregue al arrendador.

La presentación de un proceso de extinción del arrendamiento, por cualquier causa, no exime al arrendatario de pagar la renta en la forma convenida. El

incumplimiento del arrendatario facultará al arrendador para invocar, en el mismo proceso, la resolución del contrato, con base en la falta de pago del precio, mientras no se haya dictado sentencia firme.

Artículo 61.- Realidad del pago

El pago debe corresponder al precio convenido. Si se paga mediante cheque o cualquier título valor o por cualquier otra modalidad de pago, el descargo de la obligación queda sujeto al recibo en dinero efectivo del precio convenido.

Artículo 62.- Pago en fecha posterior

La aceptación del pago por el arrendador, en una fecha posterior a la acordada, no significa modificación del convenio sobre el día o el período de pago, salvo pacto escrito en contrario.

El arrendador comunicará al arrendatario, por cualquier medio escrito, su decisión de poner fin a la tolerancia. Para emprender acciones judiciales por este concepto, el arrendador debe haber cumplido con este requisito.

Artículo 63.- Lugar de pago

El precio será pagado en el lugar convenido. A falta de convenio, el pago debe efectuarse en el inmueble arrendado.

Artículo 64.- Pago de servicios públicos

Las partes convendrán a cual de ellas corresponderá el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario, electricidad u otros servicios originados en el uso de la cosa.

A falta de convenio, al arrendatario le corresponde pagar esos servicios, excepto la cuota básica del agua. Los recibos por los servicios públicos correspondientes deberán ser entregados en el inmueble arrendado.

El pago de cuotas de servicios públicos que correspondan al arrendatario se asimilará al pago del precio del arrendamiento e integrará con éste una obligación única e indivisible.

El arrendatario está facultado para pagar el monto de los servicios públicos que utilice y que por convenio correspondan al arrendador, y para deducir de la renta el importe respectivo. De igual forma podrán deducirse los costos de reconexión de los servicios públicos en cuestión.

Si la entidad que suministra un servicio público lo suspende por falta de pago del arrendador, el arrendatario puede abonar a lo adeudado lo correspondiente a la última mensualidad del servicio.

Artículo 65.- Derecho de retención

El arrendador, para seguridad de pago, puede retener los objetos legalmente embargables con que la cosa arrendada se encuentre amueblada, guarnecida o provista, que pertenezcan al arrendatario, su cónyuge, sus hijos y sus padres por consanguinidad o afinidad.

Se presumirá que pertenecen al arrendatario los bienes que están en el inmueble arrendado, salvo que exista prueba documental fehaciente en contrario.

Los bienes retenidos responden, con preferencia a cualquier otro acreedor, salvo los que tengan derecho real, no sólo al pago del precio o renta, sino a los servicios, las reparaciones y todas las demás obligaciones derivadas del contrato.

Cuando los bienes se han trasladado fuera del inmueble arrendado, sin el conocimiento del arrendador o con su oposición, éste podrá exigir que sean devueltos a la propiedad, dentro del mes siguiente al día del traslado.

Artículo 66.- Depósito judicial del precio

Dentro del plazo que se establece en el tercer párrafo del artículo 58 de esta ley, el arrendatario puede pagar el precio del arrendamiento, mediante depósito judicial, sin necesidad de oferta real de pago.

Para que el pago sea válido, el depósito debe efectuarse a la orden de la autoridad judicial competente del lugar donde está situado el inmueble y, en la boleta de depósito, deben indicarse el período de arrendamiento al cual corresponde el pago y la dirección exacta del arrendador, a quien el Tribunal deberá notificarle la existencia del depósito.

Los depósitos siguientes, para ser válidos, deben efectuarse a la orden de la misma autoridad.

Si el arrendatario se limita a depositar la renta, sin promover diligencias de consignación de pago, la autoridad judicial competente girará al arrendador el monto del depósito, sin dilación de trámites ni notificaciones y declarará firme la resolución que recaiga. Los depósitos siguientes se girarán sin que precise nueva resolución.

Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda

En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.

A falta de convenio entre las partes, se estará a las siguientes reglas:

- a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al quince por ciento (15%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje no mayor a esa tasa. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al quince por ciento (15%), la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese quince por ciento (15%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquél en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación de la Dirección General de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.

Cualquier reajuste de la renta superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.

Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.

Artículo 68.- Nulidad del reajuste

En los arrendamientos para vivienda es nulo de pleno derecho todo convenio en el cual se establezcan reajustes a la renta superiores a los mencionados en el artículo anterior, sean fijos o porcentuales, periódicos o únicos, y no importa quien sea el obligado, el tipo de documento donde aparezca la obligación, la forma de la obligación y el lugar de pago, en tanto se pruebe la conexidad entre el precio del arrendamiento y la obligación que se contrae.

Artículo 69.- Reajuste del precio para otros destinos

En los arrendamientos para otros destinos ajenos a vivienda, las partes podrán convenir los períodos, la forma y los montos de los reajustes.

A falta de convenio entre las partes, al final de cada año del contrato se podrá plantear proceso sumario para definir el reajuste del precio, o bien, someterse la controversia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil.

CAPITULO VIII PLAZO

Artículo 70.- Plazo del arrendamiento

La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los que se haya estipulado una duración inferior o no se haya fijado el plazo de duración. El plazo se contará a partir del día en que el arrendatario recibe el bien.

Artículo 71.- Prórroga tácita

Habrá prórroga tácita del arrendamiento cuando el arrendador no haya notificado al arrendatario, la voluntad de no renovar el contrato, por lo menos tres meses antes de la expiración del plazo original o el prorrogado anteriormente.

La prórroga tácita será por un nuevo período de tres años, cualquiera que sea el plazo inicial del contrato o el destino del bien.

Con la prórroga tácita, quedan vigentes todas las estipulaciones del contrato.

Sin perjuicio de la prórroga tácita operada, las partes podrán convenir en modificar las cláusulas del contrato.

Artículo 72.- Extinción del contrato por el arrendatario

Salvo pacto escrito en contrario, el contrato de arrendamiento se extingue cuando el arrendatario avisa al arrendador, con tres meses de anticipación, su voluntad de terminar el arrendamiento.

La extinción del contrato no altera las responsabilidades de las partes en cuanto a los demás derechos y obligaciones nacidos del arrendamiento.

Artículo 73.- Plazo en el usufructo y el fideicomiso

El plazo de los arrendamientos, otorgados por usufructuarios y fiduciarios, expirará al término de duración del derecho del arrendador, salvo que el título inscrito en el Registro Público autorice, expresamente, para arrendar por un plazo mayor.

Artículo 74.- Departamentos y locales en vivienda propia

Cuando, en un inmueble ocupado por el propietario para su propia vivienda, la edificación se divida o se levante una nueva para arrendar departamentos o locales, con muebles o servicios o sin ellos, el arrendador puede poner término al contrato, sin tener en cuenta el plazo convenido ni el tiempo transcurrido, siempre que la relación arrendaticia se ajuste a las previsiones de este artículo.

Para aplicar estas disposiciones son requisitos indispensables:

- a) Que los apartamentos que se arrienden para vivienda o locales para cualquier otro destino, no sean más de dos.
- b) Que la vivienda del propietario del inmueble y el departamento o local tengan la entrada principal en común.
- c) Que, de tener entradas separadas, ambos ocupen los mismos niveles del inmueble o compartan espacios internos, edificados o no.

Para que se produzca la extinción del contrato, bastará que el arrendador notifique al arrendatario, con un mes de anticipación, su voluntad de poner fin al arrendamiento.

Si el inmueble deja de ser habitado por el propietario, su cónyuge, sus ascendientes o sus descendientes por consanguinidad o afinidad, cesará la aplicación de este artículo y la extinción del arrendamiento solo se producirá por las demás causas que se establecen en esta ley.

En un inmueble inscrito en el Registro Público, a nombre de personas jurídicas, el derecho del propietario lo ejercerá la persona que, por acuerdo de la asamblea general, ocupa el inmueble.

En la enajenación del inmueble, cualquiera sea la causa, el nuevo propietario se subrogará en el derecho del arrendador frente a los arrendatarios, siempre que haya entrado a habitar la vivienda al producirse el traspaso.

El desalojamiento se tramitará por la vía de desahucio administrativo.

Las partes podrán acordar la exclusión de este régimen para el departamento o local arrendado.

CAPITULO IX TRASPASO

Artículo 75.- Traspaso del bien

Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.

El arrendatario tendrá la obligación de pagar el precio al nuevo titular del dominio o del usufructo, una vez que sea notificado por éste, con la entrega de la certificación que compruebe el traspaso.

Artículo 76.- Traspaso forzoso

El arrendamiento de una finca sobre la cual exista, en el Registro Público, una anotación o inscripción de hipoteca común o de cédulas o una anotación de embargo, anteriores al contrato, durará, como máximo, el plazo de tres años en caso de que se realice el traspaso forzoso del inmueble.

El plazo se contará a partir de la fecha cierta del contrato de arrendamiento o, en su defecto, desde el día de la inscripción del traspaso en el Registro Público.

Si el documento de hipoteca, cédulas o embargo, ingresa en el Registro Público con posterioridad al contrato de arrendamiento de fecha cierta, eso no perjudicará en nada los derechos del arrendatario.

Artículo 77.- Expropiación del bien

Si el traspaso de dominio resulta de una expropiación por causa de utilidad pública, el contrato se extinguirá, pero antes el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a la ley.

Artículo 78.- Prohibición de ceder o subarrendar

El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo, ni de subarrendar o dar en usufructo, uso, habitación, comodato o fideicomiso el bien arrendado, a menos que medie una autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato.

La tolerancia del arrendador no crea derechos en favor del arrendatario ni de terceros, hasta tanto no se produzca la prescripción.

Artículo 79.- Establecimiento comercial o industrial

De la disposición estipulada en el artículo anterior, se exceptúa al arrendatario de un local destinado a establecimiento comercial o industrial, quien puede ceder su derecho de arrendamiento, al traspasar el establecimiento mediante un contrato de compra-venta mercantil.

Para que la cesión del arrendamiento tenga validez, la compra-venta debe comprender todos los elementos del establecimiento mercantil y realizarse con arreglo a los trámites establecidos en el Código de Comercio.

Dentro de los quince días naturales siguientes a la escritura pública de la compra-venta mercantil, el cedente y el cesionario del arrendamiento deben notificar la cesión al arrendador y entregarle copia certificada del contrato de compra-venta.

El cesionario subroga al arrendatario cedente en todos los derechos y obligaciones del arrendamiento. No obstante, salvo acuerdo distinto con el arrendador, el arrendatario cedente será responsable solidario con el cesionario de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Esa responsabilidad durará un año a partir de la notificación de la cesión.

De contravenir las disposiciones anteriores, el arrendatario incurrirá en desalojo en lo personal y el arrendador podrá invocar la resolución del contrato, por el incumplimiento del arrendatario.

Para aplicar esta disposición legal, debe entenderse por establecimiento comercial o industrial la actividad empresarial que implique el contacto general y directo con el público, con los consumidores o los usuarios.

Artículo 80.- Cambio de destino de un establecimiento

El arrendatario no podrá modificar el giro o la actividad empresarial del establecimiento comercial o industrial, sin el consentimiento escrito del arrendador.

En caso de incumplimiento del arrendatario, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato por cambio de destino.

Artículo 81.- Quiebra o insolvencia del arrendatario

En la quiebra o en la insolvencia del arrendatario al curador le corresponde, en representación de la quiebra o del concurso de acreedores, ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Para la cesión a un tercero del derecho de arrendamiento del local destinado a un establecimiento comercial o industrial, se aplicará lo que disponen los artículos 78 y 79, en cuanto a la resolución del contrato por desalojo en lo personal.

El arrendador tendrá la condición de acreedor privilegiado, en cualquier proceso pendiente o acción que deba ejercer contra el arrendatario o contra la quiebra o el concurso de acreedores.

Artículo 82.- Aplicación de esta ley

Todo lo dispuesto en esta ley, respecto de los arrendadores y arrendatarios, se aplicará a los subarrendadores y subarrendatarios, lo mismo que a los cedentes y los cesionarios.

Artículo 83.- Gravamen y embargo

El derecho de arrendamiento no puede ser gravado ni embargado.

En los establecimientos comerciales e industriales, el arrendamiento puede ser gravado con el consentimiento expreso del arrendador.

Artículo 84.- Transmisión hereditaria

Los derechos y las obligaciones originados en el contrato de arrendamiento pasan a los herederos del arrendador y del arrendatario.

La subrogación en los derechos del arrendatario, que resulte en el trámite del sucesorio, debe notificarse al arrendador dentro de los treinta días siguientes a la firmeza de la resolución que así lo disponga, acompañando certificación de la resolución recaída. La falta de notificación facultará al arrendador para invocar la resolución del contrato.

Artículo 85.- Muerte del arrendatario de vivienda

En caso de muerte del titular en un arrendamiento para vivienda, las siguientes personas pueden subrogarse en el contrato, de pleno derecho, sin que precise trámite sucesorio, en el orden de prelación que aquí aparecen:

- a) El cónyuge del arrendatario si convive con él.
- b) La persona que haya convivido con el arrendatario, como compañera o compañero, durante por lo menos los dos años inmediatamente anteriores al tiempo del fallecimiento o, si tienen descendencia común, que conviva con él al ocurrir el deceso.
- c) Los descendientes del arrendatario que, en el momento de su fallecimiento, estén sujetos a su patria potestad o hayan convivido habitualmente con él en la vivienda arrendada.
- d) Los ascendientes del arrendatario que hayan convivido habitualmente con él, en la vivienda arrendada.
- e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en el inciso anterior.
- f) Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien haya asumido las responsabilidades económicas del hogar.

El arrendador podrá invocar la resolución del contrato si en el plazo de treinta días no se le notifica el hecho del fallecimiento del arrendatario, acompañando certificación registral de la defunción y la prueba de identidad y del derecho del subrogado.

Si en el momento de fallecer el arrendatario no existe ninguna de las personas citadas en los incisos anteriores, el arrendamiento quedará extinguido y el arrendador podrá promover proceso de desahucio por desalojo en lo personal.

Artículo 86.- Nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial

En los casos de nulidad de matrimonio, divorcio o separación judicial, a menos que haya otro acuerdo entre el arrendador y los cónyuges, el Juez que tramita el proceso determinará cual de ellos continuará con todos los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento.

En caso de subrogación, el interesado deberá notificar la decisión judicial recaída al arrendador, dentro de los treinta días siguientes a la firmeza de la sentencia, acompañando certificación de la resolución judicial. La falta de notificación facultará al arrendador para invocar la resolución del contrato.

Artículo 87.- Desvinculación del hogar

En el arrendamiento para vivienda, si el arrendatario extingue, voluntariamente, el contrato o se desvincula de hecho del hogar, continuará como titular del arrendamiento el cónyuge que se mantiene habitando la vivienda.

Para que la subrogación del arrendamiento se opere en favor del cónyuge, basta que continúe en la ocupación de la vivienda y cumpla con las estipulaciones del contrato.

Igual derecho posee la persona que ha convivido con el arrendatario, como cónyuge, durante por lo menos dos años anteriores o, si tienen descendencia común, que conviva con él al ocurrir el deceso.

CAPITULO X

REGLAS ESPECIALES PARA LA VIVIENDA DE CARACTER SOCIAL

Artículo 88.- Principios de promoción y conservación

Es un deber del Estado la promoción y conservación de la vivienda.

Los arrendadores de viviendas están en la obligación de dotar los inmuebles, de las condiciones, las instalaciones y los servicios exigidos por las normas legales y reglamentarias aplicables, a fin de ofrecer a los arrendatarios, visitantes y vecinos, las condiciones de sanidad y seguridad adecuadas.

Artículo 89.- Ambito de aplicación

El presente capítulo se aplica a las viviendas calificadas de carácter social. Las demás disposiciones de esta ley rigen para las viviendas de carácter social en ausencia de norma expresa en este capítulo.

Artículo 90.- Viviendas de carácter social

Son viviendas de carácter social:

- a) Las casas o los apartamentos de habitación que tengan un valor en conjunto para el terreno y la edificación, determinado por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, no mayor del límite máximo que se considere como tope por el Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con las atribuciones asignadas en el artículo 150 de la Ley No. 7052, del 11 de noviembre de 1986.
- b) Las que hayan recibido tal calificación en un contrato celebrado entre el propietario y el Estado, conforme al reglamento que dictará el Poder Ejecutivo.

Artículo 91.- Reparaciones del arrendatario

El arrendatario sólo puede obligarse en el contrato a responder por los daños y los deterioros que señala el artículo 47 de esta ley y a realizar las reparaciones que indica el artículo 50 de la presente ley.

Cualquier estipulación que obligue al arrendatario a realizar otra clase de mejoras o reparaciones en el inmueble, será nula de pleno derecho.

Artículo 92.- Garantía y pago anticipado

El arrendatario no puede ser obligado a pagar, anticipadamente, más de una mensualidad de la renta ni a rendir garantía por una suma mayor de una mensualidad.

Toda obligación contraria a esta norma es nula de pleno derecho.

Artículo 93.- Peligro para la salud o la seguridad

Cuando el inmueble, por su ubicación, condición o estado, constituya un peligro para la salud o la seguridad de los ocupantes o de los vecinos, la autoridad sanitaria o municipal puede ordenar al arrendador la realización de las obras necesarias o que tome las medidas correspondientes, dentro del plazo perentorio que le fije.

Si el responsable no acata la orden, la autoridad sanitaria o municipal podrá efectuar, directamente, la obra o la acción correctiva a costa del arrendador.

El arrendatario también tiene la facultad de pedir al arrendador la realización de las obras necesarias, para proteger a los ocupantes de la vivienda y a los vecinos.

Si el arrendador no inicia las reparaciones en el plazo de diez días hábiles siguientes a la notificación del arrendatario, éste podrá realizar las obras a costa del arrendador.

En cualquier caso, el arrendatario puede invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios.

Artículo 94.- Excusión de pagar y aplicación de la renta

El arrendador no tiene derecho a recibir el pago de la renta, hasta tanto no lleve a cabo las reparaciones necesarias para la salud o la seguridad de los ocupantes de la vivienda o de los vecinos.

Si por omisión del arrendador las reparaciones las realiza el arrendatario, este tiene derecho de aplicar la renta para amortizar el costo de las obras más la tasa de intereses básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento, a partir de la finalización de las obras.

Si las reparaciones las realiza un organismo público, el arrendatario debe pagarle la renta a este hasta cubrir el valor de la inversión, más la tasa de intereses básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento y un dos por ciento (2%) mensual de multa, a partir de la finalización de las obras.

Artículo 95.- Improcedencia de reajuste por reparaciones

El arrendador no tendrá derecho a reajuste de la renta, aunque haya hecho las reparaciones directamente o las haya realizado el arrendatario o un organismo público.

Artículo 96.- Reajuste de la renta

Todo reajuste de la renta se efectuará de pleno derecho con base en el índice oficial de precios al consumidor de la Dirección General de Estadística y Censos, conforme a las reglas que establece el artículo 67.

Artículo 97.- Desalojo de vivienda por autoridades

Si por razones de salud o seguridad es absolutamente necesario desalojar una edificación, las autoridades de policía lo efectuarán tomando en consideración los derechos humanos de los moradores y ejecutando el desalojamiento en el plazo y en las condiciones que, según las circunstancias, sean aconsejables para su propia seguridad y la de los vecinos.

El arrendatario desalojado tiene el derecho de reclamar daños y perjuicios por el incumplimiento de las obligaciones del arrendador.

Artículo 98.- Plazo adicional para desalojar

El Tribunal ante el cual penda un proceso arrendaticio de desalojamiento puede, de oficio o a solicitud del propio arrendatario, otorgar un plazo adicional para el desalojamiento de la vivienda, no mayor de treinta días, en casos de enfermedad, desamparo u otro motivo de fuerza mayor justificado, siempre que no exista un peligro inminente para la salud o la seguridad de los moradores de la vivienda o de los vecinos.

Artículo 99.- Enervación del proceso

Cuando se haya promovido un proceso arrendaticio para el lanzamiento por causa de falta de pago de la renta, el arrendatario de una vivienda de carácter social puede enervar el proceso, si paga al arrendador o deposita judicialmente el importe de los alquileres adeudados, los servicios, los gastos que le correspondan y las costas del juicio en el momento de la enervación.

La enervación no tendrá lugar cuando se haya producido otra durante los doce meses anteriores.

Como consecuencia de la enervación, la autoridad judicial suspenderá los procedimientos, cualquiera que sea el estado del proceso, siempre y cuando no haya sentencia firme.

Artículo 100.- Expiración del plazo

La extinción del contrato de arrendamiento por expiración del plazo, respecto de una vivienda de carácter social, sólo procede cuando el arrendador la solicita para uso propio o de sus familiares, siempre que aquel o estos no hayan habitado en vivienda propia durante el último año o para una nueva construcción total.

En el supuesto del párrafo anterior, cuando el arrendador tenga varios locales en alquiler, será facultad suya escoger el que vaya a ocupar.

Artículo 101.- Prevención de desalojamiento

La prevención de desalojamiento se debe hacer con una anticipación no menor de tres meses de la fecha de expiración del plazo fijado en el contrato, o bien, a falta de plazo contractual, de la fecha de expiración del plazo mínimo de tres años o de su última prórroga.

Si la prevención no se hace con la anticipación estipulada, el plazo del arrendamiento se prorrogará, tácitamente, por un nuevo período de tres años.

La prevención de desalojamiento puede hacerse judicialmente o mediante acta notarial que se practicará en el inmueble arrendado. En este último caso, el notario público será responsable de entregar al arrendatario los documentos que señalan los artículos 102 y 103 de esta ley.

Artículo 102.- Prevención para habitación

Los familiares para quienes puede solicitarse el desalojamiento son el cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado inclusive y los hermanos.

En el caso de una persona jurídica, el derecho del arrendador a solicitar el inmueble para habitación lo ejercerá aquel a quien designe la asamblea general; pero, esa designación, para este efecto, no podrá cambiarse en un período menor de tres años.

La persona para la que se solicita la vivienda deberá ocuparla en el curso de los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención deben agregarse los siguientes documentos:

- a) Escritura pública de declaración jurada del arrendador, sobre el uso que le dará a la vivienda y de que el interesado no ha habitado en vivienda propia durante el último año y prueba registral del parentesco.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Prueba del vencimiento del plazo de arrendamiento; a falta de prueba escrita, el plazo se contará a partir de la vigencia de esta ley.

Artículo 103.- Prevención para nueva construcción

La nueva construcción que se pretenda levantar en el inmueble debe tener un valor por lo menos cinco veces mayor que el de la edificación que se desea demoler.

Esta construcción deberá iniciarse durante los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención de desalojo deben adjuntarse los siguientes documentos:

- a) La escritura pública de la declaración jurada del arrendador sobre el valor de la edificación nueva por levantar en el inmueble.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Certificación del valor de la edificación actual, expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa; en su defecto, o

si ese avalúo tiene más de cinco años, el avalúo practicado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporado.

d) Prueba de vencimiento del plazo del arrendamiento.

Artículo 104.- Prevención judicial de desalojamiento

La prevención judicial de desalojamiento de una vivienda de carácter social se promoverá como prueba anticipada al proceso de desahucio. La estimación de las diligencias será la misma que la correspondiente al desahucio.

Si los documentos están en regla, el Tribunal procederá, sin más trámite, a realizar la prevención al arrendatario para que desaloje la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento. Las diligencias pasarán a formar parte del proceso principal que se establezca.

Artículo 105.- Acción de desalojamiento

Si el arrendatario no desaloja la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendador podrá promover proceso de desahucio.

A la demanda se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 448 del Código Procesal Civil.

Cuando la prevención de desalojamiento se haya efectuado mediante acta notarial, deben acompañarse a la demanda los mismos documentos entregados al arrendatario y la certificación de la diligencia notarial.

Si se solicita el desalojamiento para una nueva construcción, a la demanda deben adjuntarse, además, los siguientes documentos:

- a) El permiso de construcción.
- b) Los planos de la nueva construcción, debidamente aprobados por los organismos competentes.
- c) El presupuesto de la nueva construcción, certificado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporados.

Artículo 106.- Incumplimiento del arrendador

Si el arrendador no cumple con la obligación de ocupar la vivienda el mismo o la persona para quien la solicitó o si no inicia la nueva construcción, en ambos casos, durante los tres meses siguientes al desalojo, el arrendatario tendrá derecho a ser restablecido en el arrendamiento de la vivienda, por un nuevo período de tres años.

La acción de restablecimiento del arrendatario se promoverá en proceso incidental dentro del mismo juicio de desahucio, o en proceso sumario si el desalojamiento se ha producido con motivo de la prevención.

Además, el arrendatario deberá ser indemnizado por el arrendador, por un monto igual a la renta de un año de la vivienda desocupada, junto con los gastos de

traslado y los demás daños y perjuicios que haya lugar. El arrendatario tiene derecho a esta indemnización aunque no vuelva a ocupar la vivienda.

Cuando, por cualquier razón, de hecho o de derecho, tanto del arrendador como de un tercero, el restablecimiento en el derecho del arrendatario para volver a ocupar la vivienda no pueda ejecutarse, el arrendador debe indemnizar al arrendatario en una suma igual a la renta de tres años de la vivienda desocupada, junto con los gastos de traslado y los demás daños y perjuicios que haya lugar.

Sobre el inmueble desocupado pesará hipoteca legal preferente a cualquier otro acreedor personal, anterior o posterior al desalojamiento, aunque el bien se haya traspasado a un tercero, para el pago de las indemnizaciones que establece este artículo.

Artículo 107.- Régimen de promoción

Se crea un régimen con medidas de promoción para las edificaciones destinadas al arrendamiento de viviendas de carácter social, con las siguientes características:

- a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes.
- b) Instrumentación de un contrato con el Estado para construir una edificación nueva o realizar remodelaciones en las existentes, con el destino único y específico de arrendamiento para viviendas de carácter social, por un período de diez años, el que se inscribirá en el Registro Público y gravará la finca.
- c) Fijación del precio para cada vivienda, con base en el área útil de ocupación y el reajuste anual del precio, según el índice oficial de precios al consumidor de la Dirección General de Estadística y Censos.
- d) Aceptación de los términos, las condiciones y las especificaciones para la construcción y la reparación de las edificaciones y su uso exclusivo, mediante el arrendamiento, para vivienda de carácter social.
- e) Beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 108.- Calificación de las viviendas

La calificación de las viviendas que se promueven con este régimen, comprenderá las casas de habitación o apartamentos con un valor para el terreno y la edificación, en conjunto, igual al límite máximo que considere como tope el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Cuando se trate de edificaciones de un valor superior al límite máximo establecido, será condición indispensable que las viviendas vayan a ser destinadas a llenar las necesidades de habitación primaria de un sector de la población que, por sus ingresos, no tiene capacidad de adquirir una vivienda adecuada a sus requerimientos.

El Reglamento del Poder Ejecutivo deberá describir los elementos constructivos, las dimensiones y las características distintivas de cada género de edificación.

Artículo 109.- Beneficios impositivos del régimen

Los beneficios impositivos que podrán otorgarse para construir edificaciones destinadas al arrendamiento de viviendas de carácter social, serán:

- a) Exoneración hasta de un cincuenta por ciento (50%), del impuesto sobre la renta que el arrendador deberá pagar sobre los alquileres percibidos.
- b) Exoneración hasta de un cincuenta por ciento (50%), del impuesto territorial, por un período de diez años a partir de la adquisición del terreno o de iniciada la primera construcción.

Artículo 110.- Solicitudes y autorizaciones

Se faculta a los órganos administrativos, que determine el Reglamento, para recibir y examinar las solicitudes de las personas físicas y jurídicas, propietarias de inmuebles que soliciten este régimen y para autorizar las exoneraciones de impuestos que permita el Reglamento.

La autorización debe comprender, necesariamente, la determinación del sujeto beneficiario de la exoneración, la dimensión del beneficio que se otorga en cada caso y la definición precisa de las obligaciones, limitaciones, prohibiciones y sanciones para el beneficiario.

Se aplicarán en este régimen las disposiciones de los capítulos IX y X de la Ley reguladora de las exoneraciones vigentes, No. 7293, del 31 de marzo de 1992.

Artículo 111.- Entes descentralizados y municipalidades

Se faculta a los entes descentralizados y a las municipalidades para otorgar exoneraciones de impuestos, tasas, contribuciones y tarifas, en forma total o parcial, a los beneficiarios del régimen de arrendamiento de viviendas de carácter social.

Artículo 112.- Reglamento del régimen de promoción

Las disposiciones de los artículos 90 inciso b), 107, 108, 109, 110 y 111 de esta ley no entrarán en vigencia hasta tanto el Poder Ejecutivo no dicte el reglamento para la promoción de edificaciones destinadas a arrendamiento de viviendas de carácter social.

El Poder Ejecutivo podrá decretar la aplicación temporal de este régimen de promoción, o bien, poner en vigencia estas normas sólo para un determinado sector de viviendas, disponer su aplicación para todo el territorio nacional o para determinada división territorial, u otorgar exoneraciones impositivas diferentes, pero generales para un sector, parciales o totales, según la conveniencia nacional.

CAPITULO XI

TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 113.- Causas de extinción del arrendamiento

El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a) Nulidad, de acuerdo con los artículos 9, 10, 14, 23 y 24 de esta ley.
- b) Rescisión, conforme a los artículos 30 y 38 de esta ley.
- c) Evicción, según los artículos 27 y 28 de esta ley.
- d) Pérdida o destrucción de la cosa arrendada, de conformidad con el artículo 42 de esta ley.
- e) Expiración del plazo, conforme a las reglas del capítulo VIII y de los artículos 76, 100, 101, 102, 103 104 y 105 de esta ley.
- f) Expropiación, según el artículo 77 de esta ley.
- g) Resolución por incumplimiento del arrendador o del arrendatario.

Artículo 114.- Resolución por incumplimiento del arrendatario

El arrendador puede invocar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, con base en las siguientes causas:

- a) Falta de pago del precio del arrendamiento, conforme a las reglas del capítulo VII y las demás normas aplicables de la presente ley.
- b) El incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de conservar el bien en buen estado, conforme a los artículos 44, inciso c), 47, 48, 49 y 50 de esta ley.
- c) En el condominio:
 - i) Las causales de los incisos a) y b) anteriores.
 - ii) La violación de las obligaciones derivadas de la Ley de propiedad horizontal o del Reglamento de condominio, o desacato de los acuerdos generales de la asamblea de propietarios, conforme al artículo 25 de esta ley.
 - iii) Falta de pago de los gastos del condominio, según el artículo 25 de esta ley.
- d) Cambio de destino de la cosa arrendada, de acuerdo con los artículos 44, inciso b), 45 y 80 de esta ley.
- e) No permitir al arrendador la inspección del bien arrendado, conforme al artículo 51 de esta ley.
- f) Daño al bien arrendado, por omisión de aviso del arrendatario, de conformidad con los artículos 34 y 52 de esta ley.
- g) Goce abusivo del bien arrendado, según el artículo 54 de esta ley.

- h) Desalojo en lo personal, de acuerdo con los artículos 78, 79, 81 y 85 de esta ley.
- i) Falta de notificación de la subrogación, conforme a los artículos 84, 85 y 86 de esta ley.

Artículo 115.- Resolución por incumplimiento del arrendador

Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador, el arrendatario puede invocar la resolución del contrato, con base en las siguientes causas:

- a) No habersele entregado la cosa en buen estado de servicio, seguridad o salubridad, conforme al inciso b) del artículo 26, y al artículo 46 de esta ley.
- b) Falta al deber de conservar el bien en buen estado o falta de pago de las reparaciones, de conformidad con el artículo 26, inciso 3) y los artículos 33, 34, inciso 1), 35, 37 y 93 de esta ley.
- c) Cambios en la forma del bien o ejecución de obras sin autorización del arrendatario, según los artículos 40 y 41 de esta ley.
- d) Perturbaciones, de hecho o de derecho, del arrendador en menoscabo del derecho del arrendatario a disfrutar del bien arrendado, de acuerdo con el inciso d) del artículo 26 de esta ley.
- e) Falta de pago de los servicios públicos correspondientes al arrendador, conforme al artículo 64.

Artículo 116.- Intimación

En los casos de resolución del contrato establecidos en el artículo 114, incisos 2), 3), subincisos ii) y iii), y en el artículo 115, la parte interesada, antes de promover la acción correspondiente, deberá intimar a la otra para que cumpla con su obligación.

La intimación se efectuará mediante el trámite de notificación.

La obligación deberá cumplirse en un período no mayor de treinta días, contados a partir de la intimación.

Al promoverse la acción, deberá presentarse el documento de notificación al intimado.

Artículo 117.- El hecho extintivo

La extinción del contrato de arrendamiento se producirá de pleno derecho, por el acaecimiento de la causa que esta ley establece.

Con fundamento en la causa de extinción, la parte con interés legítimo podrá promover la acción correspondiente.

Artículo 118.- Impugnación de la causa de extinción

Cuando la causa de extinción sea impugnada por la parte contra quien se opone, la autoridad judicial que conozca del proceso examinará los hechos y las razones de derecho invocadas y decidirá sobre las pretensiones deducidas en el proceso.

Artículo 119.- Daños y perjuicios

Cuando, con fundamento en un interés legítimo, se reclame alguna indemnización por daños y perjuicios, deberá resarcirse íntegramente la lesión patrimonial causada o la que necesariamente deba causarse, como consecuencia directa e inmediata de la infracción de la norma o de la violación del derecho subjetivo, con arreglo a los principios de la equidad y la sana crítica. En esta materia, serán de aplicación las reglas del Código Civil.

Artículo 120.- Prescripción

Todo derecho y su correspondiente acción prescribirán en un año, contado desde el momento en que ocurrieron los hechos o desde que fueron del conocimiento de la parte a quien perjudican.

No podrá alegarse desconocimiento sobre hechos públicos y notorios en la cosa arrendada.

Al impedido por justa causa no le corre término.

En lo no previsto en este artículo se aplicarán las disposiciones del Código Civil sobre prescripción.

CAPITULO XII PROCEDIMIENTOS

Artículo 121.- Proceso de desahucio

Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:

- a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.
- b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.
- c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.
- d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.

Artículo 122.- Pretensiones en proceso sumario

Mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se tramitarán la resolución del contrato por incumplimiento por parte del arrendador, la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y el reajuste del precio del arrendamiento.

En el caso del proceso de reajuste del precio, la resolución inicial del proceso sumario, el Tribunal fijará el precio o el alquiler provisional, que el arrendatario deberá depositar, sin perjuicio de que esa fijación sea modificada en sentencia.

(NOTA: La Sala Constitucional mediante Resolución No. 1951-96, de las 11:57 horas del 26 de abril de 1996, anuló por inconstitucional la frase: "que no tendrá recurso alguno".)

Si el arrendatario no deposita el monto fijado, dentro de los ocho días siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago del alquiler.

El precio que se fije en la sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si el precio resulta mayor que el fijado provisionalmente, el Tribunal concederá al arrendatario un plazo de un mes, para que pague la totalidad de las diferencias; de no pagarlas, se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago.

Si el precio resulta menor, las diferencias se le devolverán al arrendatario, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la resolución que lo ordena, o se aplicarán a rentas futuras, a juicio del arrendatario. Sin embargo, cuando se trate de alquiler de vivienda, si el arrendatario debe pagar una diferencia en el precio, dispondrá de un plazo improrrogable de seis meses para cancelarla en cuotas alícuotas.

Artículo 123.- Ejecución de garantías

La ejecución de las garantías que acompañan al contrato de arrendamiento se tramitará por el proceso sumario ejecutivo, el proceso de ejecución de apremio o el proceso ejecutivo hipotecario o prendario del Código Procesal Civil, según la naturaleza del título.

La ejecución de la hipoteca legal preferente que establece el artículo 106 de esta ley, se tramitará mediante el proceso ejecutivo hipotecario.

Artículo 124.- Pretensiones en proceso abreviado

Las pretensiones que puedan derivar las partes, con motivo de la de extinción del contrato de arrendamiento por causa de nulidad, rescisión, evicción y pérdida o destrucción de la cosa arrendada, así como las de indemnización por daños y perjuicios, la del restablecimiento o reconocimiento de un derecho subjetivo lesionado y cualquier otra pretensión procesal derivada del contrato de arrendamiento, que no pueda deducirse por procesos sumarios, incidental, hipotecario o prendario, se promoverán según el proceso abreviado que establece el Código Procesal Civil.

Artículo 125.- Reconocimiento judicial e inventario

En todo proceso arrendaticio, hasta la entrega del bien al arrendador o al arrendatario, cualquiera de las partes puede solicitar la realización de un reconocimiento judicial e inventario de bienes, a efecto de comprobar su estado de conservación, las mejoras o reparaciones efectuadas, los daños y desperfectos existentes, o si el uso de la cosa cumple o no cumple con el destino convenido o con cualquier otra de las obligaciones del contrato o constituye un goce abusivo del bien.

El Tribunal podrá ordenar esa diligencia como prueba anticipada, a solicitud del actor y sin previa notificación al demandado.

El Tribunal podrá requerir el empleo de la Fuerza Pública para cumplir con la diligencia, con todas las facultades legales para su ejecución.

Artículo 126.- Depósito cautelar

En los procesos de desahucio, cualquiera sea la causa invocada, cuando el arrendatario haya desocupado el inmueble, el Tribunal podrá acordar al arrendador la tenencia del bien, a título de depósito cautelar. El Juez deberá dejar constancia en los autos del estado de conservación del bien y, en caso de existir bienes muebles, practicará un inventario y designará depositario, cargo que, a juicio del Tribunal, podrá recaer en el actor.

La petición para el depósito del bien se tramitará en proceso incidental.

Artículo 127.- Abandono del bien

Cuando, con motivo de abandono del arrendatario, el inmueble haya sido depositado en el arrendador y el arrendatario no haya opuesto excepciones contra la acción promovida, sin más trámite, se procederá a dictar sentencia estimatoria de la demanda.

Artículo 128.- Acumulación de pretensiones de un mismo actor

En un mismo proceso abreviado, se acumularán todas las pretensiones que el actor tenga que deducir contra el demandado.

El arrendador podrá acumular, voluntariamente, la acción de desahucio, en cuyo caso todas las pretensiones se tramitarán en un solo proceso abreviado, de acuerdo con sus propias normas, y se resolverán en una misma sentencia.

Artículo 129.- Reconvención

En el proceso abreviado, se acumularán todas las pretensiones que el demandado deba deducir contra el actor, por vía de reconvención.

En el caso de desahucio por reconvención, se aplicará la regla del artículo anterior.

Artículo 130.- Acumulación de acciones plurales

El arrendador podrá acumular las acciones que tenga que deducir contra distintos arrendatarios de un mismo inmueble, aunque existan con ellos contratos diferentes, siempre que se fundamenten en hechos comunes a todos los demandados.

De igual modo, los distintos arrendatarios de un mismo inmueble podrán acumular las acciones que deban deducir contra el mismo arrendador, siempre que se fundamenten en hechos comunes.

CAPITULO XIII DISPOSICIONES FINALES

Artículo 131.- Reformas del Código Procesal Civil

Se reforman el inciso 6) del artículo 17, el inciso 9) del artículo 420, el inciso 9) del artículo 432, el párrafo primero del artículo 748 y la Sección II, Capítulo II, Título III del Código Procesal Civil, cuyos textos dirán:

"Artículo 17.- Cuantía de las demandas.

(...)

6.- En las demandas de desahucio, se estimará la cuantía por el valor de la renta de un semestre de alquiler, servicios y otras cargas patrimoniales que, según el contrato, resulten a cargo del arrendatario. En las acciones acumuladas, la estimación será igual a la suma de las diferentes pretensiones que se deduzcan.

Si el precio del arrendamiento no está estipulado, en forma cierta y determinada, se admitirá la cuantía fijada por el actor, sin perjuicio de la objeción que pueda presentar el demandado, con fundamento en el valor de la posible renta; esta objeción se tramitará, conforme a lo que se dispone en el proceso ordinario."

"Artículo 420.- Asuntos sujetos a este trámite.

(...)

9.- Las pretensiones que señala el artículo 127 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos."

"Artículo 432.- Materia del proceso sumario.

En proceso sumario, se tramitarán las siguientes pretensiones:

(...)

9.- La resolución del contrato por incumplimiento del arrendador, el restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y la de reajuste en el precio del arrendamiento."

"Artículo 748.- Deber de legalizar y reclamar privilegio

Todos los acreedores, salvo los hipotecarios, los prendarios, los arrendadores, los arrendatarios y los de crédito reconocido en sentencia, deberán legalizar sus créditos y reclamar oportunamente el privilegio que posean."

"Título III**Capítulo II****Sección II****Proceso de desahucio****Artículo 448.- Demanda y causas de desalojamiento**

A la demanda se le aplicará lo dispuesto en el artículo 433.

En el escrito se indicará, además, el lugar donde está ubicado el inmueble y se acompañará la prueba de propiedad de la finca o del derecho del actor, el contrato de arrendamiento si existe y, en su caso, cualquier otro documento que ordene la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

Cuando la acción que se promueva sea para desalojar una vivienda, se debe presentar certificación, expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, sobre el actual valor conjunto del terreno y la edificación, en su defecto, o si ese avalúo tiene más de cinco años, debe presentarse el avalúo practicado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporados. El actor debe señalar con precisión la causa de desalojamiento en que apoya su pretensión.

Sólo será admisible la demanda de desahucio que se funde en una de las causas que señala el artículo 121 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 449.- Legitimación y orden de desalojamiento

La demanda de desahucio podrán establecerla quienes comprueben tener derecho de propiedad o de posesión de la finca, por cualquier título legítimo, y procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por pura tolerancia.

Cuando, sin consentimiento del arrendador, el arrendatario permita que otras personas ocupen el inmueble, no será necesario que sean demandadas; será suficiente que se les notifique la sentencia.

En caso que la demanda no la establezca el dueño del inmueble o un poseedor en nombre propio, el actor deberá comprobar que su derecho se deriva de quien tuvo facultad para concederlo. Si eso no se comprueba, la demanda será inadmisibile.

En el mismo auto en que se confiera el emplazamiento al demandado, el Juez ordenará desalojar el inmueble por un plazo de quince días.

Artículo 450.- Objeción a la cuantía

Si la estimación de la demanda no se ajusta a lo que establece el inciso 6) del artículo 17, el demandado podrá objetarla e interponer la excepción de incompetencia, cuando ésta proceda, todo dentro del emplazamiento. En ambos casos, el punto se resolverá interlocutoriamente, de acuerdo con las reglas establecidas para el proceso ordinario.

Artículo 451.- Desahucio por falta de pago

Durante la tramitación del proceso fundado en la falta de pago de la renta, el demandado deberá depositar, a la orden del Tribunal que conozca del asunto, el precio del alquiler de los períodos posteriores a la presentación de la demanda. Si existe duda sobre el monto del alquiler, el Juez lo fijará prudencialmente.

En el mismo auto en el que se ordene el desalojo se le prevendrá al locatario que, a partir del período siguiente, debe cumplir con esa prevención.

Si el demandado ofrece prueba confesional, el Juez deberá calificar de previo el interrogatorio y resolver si admite o no la confesión. Para ese efecto, abrirá el sobre cerrado cuando en esa forma se hayan presentado las preguntas.

Artículo 452.- Sentencia y orden de lanzamiento

En la sentencia estimatoria que declare con lugar la pretensión, se confirmará la orden de desalojamiento impartida interlocutoriamente y se ordenará el lanzamiento, el cual se ejecutará, una vez firme el fallo, por medio de nota que se enviará a la autoridad de policía administrativa del lugar donde está situado el inmueble.

La sentencia que sobrevenga en un proceso de desahucio, si no homologa la causa de extinción del contrato invocada por el arrendador, mantendrá o restablecerá al arrendatario en el goce de sus derechos y resolverá las demás pretensiones procesales.

En el desalojamiento de una vivienda de carácter social, el Juez aplicará lo que establecen los artículos 98 y 99 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

Artículo 453.- Posesión del bien

La autoridad de policía pondrá al actor en perfecta posesión de la cosa, para lo que, si es necesario, sin más trámite practicará el allanamiento; expulsará a quien se oponga, sin atender cualquier orden de embargo u otra semejante; esta orden podrá ejecutarse, si procede, una vez efectuada la expulsión.

En caso de que el demandado no pueda retirar los muebles en el acto del lanzamiento, la autoridad deberá ponerlos en depósito y los gastos respectivos deberá cubrirlos el mismo demandado.

Artículo 454.- Cobro de alquileres insolutos y otros y derecho de retención

El actor podrá gestionar, en proceso incidental que se tramitará en pieza separada, el cobro de los alquileres insolutos y de los servicios y gastos correspondientes al arrendatario. Por la misma vía, el actor podrá ejercer el derecho de retención sobre los bienes del arrendatario y sus familiares, conforme lo establece el artículo 66 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos, para lo cual esos bienes se asegurarán, mediante diligencia de embargo.

Artículo 455.- Desahucio administrativo

El desahucio administrativo procederá en los casos que establece el artículo 7 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

En tales casos, no habrá necesidad de promover desahucio judicial y quienes ocupen el bien deberán desalojarlo tan pronto como se lo solicite el dueño, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo o su representante.

De existir oposición, la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, procederá al desalojamiento, sin trámite alguno.

En casos especiales, la autoridad de policía, a su juicio, podrá conceder verbalmente un plazo prudencial para la desocupación.

Cuando se trate de trabajadores de fincas rurales necesariamente deberá concedérseles, para el desalojamiento, un plazo no menor de quince

días ni mayor de treinta, que comenzará a correr a partir del día en que la autoridad de policía les haga la prevención, mediante acta que firmará con el interesado o, si este no quiere o no puede firmar, con dos testigos."

Artículo 132.- Reforma del Código Civil

Se reforma el inciso 3) del artículo 1255 del Código Civil, cuyo texto dirá:

"Artículo 1255

(...)

3.- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial."

Artículo 133.- Reforma del Código de Comercio

Se reforma el artículo 886 del Código de Comercio, cuyo texto dirá:

"Artículo 886.- Para el reconocimiento y el pago, los créditos se clasifican así: créditos con privilegio sobre determinado bien, créditos de los trabajadores, créditos de los arrendadores y arrendatarios, créditos de la masa y créditos comunes."

Artículo 134.- Adición a la Ley reguladora de las exoneraciones vigentes

Se adiciona al artículo 2 de la Ley No. 7293, del 31 de marzo de 1992, el inciso t), cuyo texto dirá:

"t) Se establecen, en la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos, bonos para el régimen de promoción de edificaciones destinadas al arrendamiento de viviendas de carácter social."

Artículo 135.- Reforma a la Ley General de Estadística

Se reforma la Ley No. 1565, del 20 de mayo de 1953, a su vez reformada por la Ley No. 1933, del 23 de setiembre de 1953, adicionándole al artículo 14 el inciso n), cuyo texto dirá:

"n) Publicar, mensualmente, en el diario oficial La Gaceta, durante los primeros quince días de cada mes, el índice oficial de precios al consumidor.

Este índice debe mostrar el incremento mensual de precios y acumulado del último año."

Transitorio I.- Los contratos de arrendamiento existentes antes de la vigencia de esta ley, se regirán en cuanto su extinción, por las normas siguientes:

a) Los contratos sin plazo o de plazo vencido se prorrogarán por cuatro años.

Cuando la antigüedad del contrato sea mayor de cuatro años, a ese plazo se le agregará un mes, por cada año de ocupación arrendaticia anterior mayor de cuatro años, hasta un límite máximo de doce meses.

b) En los contratos de plazo contractual pendiente menor de tres años, el período se ampliará a tres años y a ese plazo se le agregará un mes, por cada año de ocupación arrendaticia anterior mayor de tres años, hasta un límite máximo de doce meses.

c) En los contratos con plazo contractual pendiente por tres años o más, a ese plazo se le agregará un mes, por cada año de ocupación arrendaticia anterior mayor de tres años, hasta un límite máximo de doce meses.

d) Todos los plazos se contarán a partir de la vigencia de esta ley.

e) El arrendador deberá notificar, al arrendatario tres meses antes de la fecha de expiración del plazo, su voluntad de no renovar el contrato.

Tras la notificación y una vez expirado el plazo, el arrendador podrá pedir el desalojamiento del arrendatario, mediante proceso de desahucio.

Cuando el arrendador haya dejado transcurrir el plazo de tres meses sin notificar al arrendatario su voluntad de no renovar el arrendamiento, el contrato quedará prorrogado, tácitamente, por un nuevo período de tres años.

Transitorio II.- En el caso de los supuestos previstos en el transitorio I, el arrendatario podrá pedir, dentro de los tres meses siguientes a la promulgación de esta ley, que le sean resarcidas las mejoras introducidas por él en el inmueble, las cuales serán valoradas por ambas partes o judicialmente. El arrendador podrá optar por pagarlas o prolongar el plazo del arriendo, de acuerdo con el valor de las mejoras y el del alquiler. En caso de que el valor de las mejoras lo amerite, el arrendador podrá aumentar el plazo para la extinción del contrato a diez años a partir de la promulgación de esta ley, con el único objeto de que el arrendatario amortice sus mejoras.

Transitorio III.- En los contratos existentes antes de la vigencia de esta ley, el precio del arrendamiento se regirá por las siguientes normas:

a) Si, en el contrato de arrendamiento o posteriormente, las partes han acordado la renta o los reajustes para un período determinado, el convenio se mantendrá hasta su expiración.

b) Salvo que en el año anterior haya existido un alza de alquiler por resolución judicial, a partir de la vigencia de esta ley podrá solicitarse el reajuste de la

renta, mediante proceso sumario, o someterse la discrepancia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil.

c) Con excepción del caso de convenio de partes que preceptúa el inciso a) de este transitorio, al cumplirse un año de vigencia de la presente ley, los artículos 68 y 70 empezarán a aplicarse a los arrendamientos existentes, al final de cada año de contrato o a partir de un año de la decisión judicial, arbitral o pericial firme, hasta que expire el plazo del arrendamiento.

Transitorio IV.- Los procesos judiciales pendientes al entrar en vigor la presente ley, continuarán tramitándose hasta su fenecimiento, con base en la Ley de inquilinato que se deroga y en las disposiciones del Código Procesal Civil aquí reformadas.

Transitorio V.- La Dirección General de Estadística y Censos deberá efectuar la primera publicación del índice oficial de precios al consumidor, dentro de los diez meses siguientes a la publicación de esta ley.

Transitorio VI.- Se otorga el plazo de un año, a partir de la publicación de esta ley, a todos los arrendadores de casas, apartamentos de habitación o locales para cualquier otro destino, para proveer, a las edificaciones que arriendan, de servicios básicos adecuados de acueducto, alcantarillado sanitario y electricidad.

El uso en común de alguno de esos servicios, por dos arrendatarios o más, sólo podrá mantenerse con la autorización de los organismos del Ministerio de Salud, en las condiciones que ellos determinen.

Transcurrido el plazo mencionado, se aplicará lo dispuesto en el artículo 22 de esta ley.

Transitorio VII.- El Instituto Costarricense de Turismo reglamentará el procedimiento para las declaratorias de zonas de interés turístico a que alude el inciso b) del artículo 7, dentro del plazo de nueve meses a partir de la publicación de esta ley.

Artículo 136.- Derogaciones

Se derogan la Ley de inquilinato, No. 6, del 21 de setiembre de 1939 y sus reformas, y cuantas disposiciones, de rango igual o inferior, se opongan a lo que establece la presente ley.

Artículo 137.- Vigencia.

Rige a partir de su publicación.

Asamblea Legislativa.- San José, a los siete días del mes de julio de mil novecientos noventa y cinco.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Antonio Alvarez Desanti
Presidente

Alvaro Azofeifa Astúa
Rodríguez
Primer Secretario

Manuel Ant. Barrantes
Segundo Secretario

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los diez días del mes de julio de mil novecientos noventa y cinco.

Ejecútese y publíquese

JOSE MARIA FIGUERES OLSEN.- Los Ministros de la Presidencia, Rodrigo Oreamuno Blanco, de Vivienda y Asentamientos Humanos, Edgar Arroyo Cordero, y de Justicia y Gracia a.i., Mónica Blanco Valverde.

*Revisada al 4-10-99. CT-- EH**

Sanción 10-7-95

Publicación y rige 17-8-95