

**INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO**  
**Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos**  
**Departamento de Ordenamiento Agrario**

**REGLAMENTO AUTÓNOMO  
DE ARRENDAMIENTOS**

**Setiembre 2002**

# REGLAMENTO AUTONOMO DE ARRENDAMIENTOS

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo, artículo 55 de la Ley de Tierras y Colonización, número 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas y los artículos 18 inciso g) y 32 inciso a) de la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, No. 6735 del 29 de marzo de 1982 y los artículos 188 y 189 de la Constitución Política se promulga el presente Reglamento de Servicios, para la regulación de los procedimientos internos que deben seguirse en el otorgamiento de arriendos en áreas administradas por la Institución comprendidas dentro de la franja de 2,000 metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y Panamá; área considerada reserva nacional inalienable que por disposición legal expresa debe mantenerse bajo el dominio del Estado Costarricense.

## CAPITULO I

### Disposiciones Generales

**ARTÍCULO 1:** Para todos los efectos de este reglamento se entenderá por:

- a) **EL INSTITUTO:** Instituto de Desarrollo Agrario, creado por Ley No. 6735 del 29 de marzo de 1982.
- b) **EL DEPARTAMENTO:** Departamento de Ordenamiento Agrario de la Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos del INSTITUTO.
- c) **ARRENDATARIO(A):** Persona física o jurídica, que a título oneroso y en virtud de acto válido dictado por la Junta Directiva del INSTITUTO explota uno o varios inmuebles bajo administración del mismo.
- d) **CANON O CÁNONES:** El monto de la cuota en dinero que anualmente debe cubrir el ARRENDATARIO(a) por concepto del otorgamiento de un arriendo.

- e) **FRANJA FRONTERIZAS:** Zona de terreno de 2,000 metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y Panamá, considerada reserva nacional inalienable que por disposición legal expresa debe mantenerse bajo el dominio del Estado Costarricense.
- f) **MINAE:** Ministerio del Ambiente y Energía.
- g) **VALORES ZONALES:** Avalúo de la tierra nuda efectuado en la **FRANJA FRONTERIZA** por peritos del **INSTITUTO** debidamente acreditados ante el Colegio de Ingenieros Agrónomos. Dicho avalúo deberá efectuarse dividiendo la **FRANJA FRONTERIZA** en zonas de similares características económicas y agronómicas; estableciendo valores promedio para las diferentes categorías de uso definidas en este reglamento y deberá ser actualizado como mínimo cada tres años.

**ARTICULO 2:** El **INSTITUTO** podrá otorgar terrenos en arrendamiento dentro de la **FRANJA FRONTERIZA** bajo su administración, siempre y cuando los mismos no estén afectos por reservas forestales, zonas protectoras, parques nacionales, refugios de vida silvestre, reservas biológicas, humedales o cualquier otra categoría de manejo dentro de áreas de conservación declaradas por la legislación vigente patrimonio natural del Estado, Reservas Indígenas y zona marítimo terrestre.

No se podrán otorgar arrendamientos a favor de los miembros de la Junta Directiva del **INSTITUTO**, ni de sus funcionarios, ni de sus parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad. Se exceptúan de la disposición anterior todos los arrendamientos otorgados antes de elegirse o nombrarse el respectivo funcionario.

## **CAPITULO II DE LOS ARRENDAMIENTOS**

**ARTICULO 3:** Para ser **ARRENDATARIO(a)** se requiere:

- a) Llenar la solicitud de arrendamiento correspondiente y señalar lugar para atender notificaciones dentro del perímetro de la oficina regional correspondiente.
- b) Ser costarricense o extranjero mayor de edad.
- c) En caso de extranjeros, deberán demostrar mediante certificación emitida por la Dirección General de Migración y Extranjería, que se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes, que les permita realizar actividades económicas independientes de conformidad con lo estipulado en la Ley General de Migración y Extranjería y demás leyes y reglamentos especiales que regulan esta materia. Deberán además acreditar que se está al día en cuanto a los requisitos y obligaciones que para su permanencia en el país exige la Ley citada, so pena de la aplicación del artículo 159 de la Ley General de la Administración Pública. Esta información deberá ser actualizada cada año por el ARRENDATARIO(a).
- d) En caso de que el solicitante sea una persona jurídica, deberá aportarse:
  - d.1. Certificación original de personería jurídica expedida del Registro Público o por Notario Público y copia certificada de la cédula jurídica.
  - d.2. Certificación notarial original, con vista del libro de Registro de Accionistas, donde se certifique la naturaleza y propiedad de las acciones.
  - d.3. En los casos de personas jurídicas, cuyo capital social pertenezca a ciudadanos extranjeros en más de un cincuenta por ciento, deberán demostrar mediante certificación emitida por la Dirección General de Migración y Extranjería, que dicho socios extranjeros se encuentran dentro de la categoría de residentes permanentes en el país.
- e) Aportar constancia de estar al día con las obligaciones económicas que tenga con el INSTITUTO.

**ARTICULO 4:** Se concederá a nombre de una misma persona ya sea física o jurídica, como máximo tres arrendamientos; siempre y cuando los mismos sean para diferentes modalidades de explotación según lo establecido en el Artículo 6 del presente Reglamento. El área máxima a arrendar será de 50 Hectáreas,

salvo disposición expresa de la Junta Directiva. Se exceptúan de esta regla las instituciones del Estado.

**ARTICULO 5:** Todo contrato de arrendamiento que otorgue el INSTITUTO llevará implícitas las siguientes cláusulas:

- a) Que se hace sin perjuicio de tercero de mejor derecho.
- b) Que el INSTITUTO no queda obligado al saneamiento y la evicción.
- c) Que el ARRENDATARIO(a) no podrá reclamar contra la medida ni localización que hubiere servido de base para su otorgamiento.
- d) Que el ARRENDATARIO(a) no podrá variar el destino o el tipo de explotación del contrato, sin la previa autorización del INSTITUTO.
- e) Que el ARRENDATARIO(a) no podrá ceder, segregar, subarrendar, traspasar o gravar en cualquier forma el predio arrendado ni los derechos que de él se deriven, sin previa y expresa autorización del INSTITUTO.
- f) Que el ARRENDATARIO(a) no podrá introducir mejoras en el predio arrendado sin contar con la autorización previa del INSTITUTO.
- g) Que el ARRENDATARIO(a) se obliga iniciar el uso del predio arrendado en un plazo no mayor de tres meses contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento, so pena de incurrir en incumplimiento. Se exceptúan de este plazo las instituciones públicas.
- h) Que ante la falta de pago del CANON o el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato o por este reglamento, el INSTITUTO deberá declarar resuelto administrativamente dicho contrato, previo cumplimiento del debido proceso y otorgado el derecho de defensa al administrado; y además, demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios.

**ARTICULO 6:** Los arrendamientos se clasificarán según la modalidad de explotación de que será objeto el terreno. De esta forma habrá arrendamientos para uso: Agropecuario, Comercial, Industrial, Habitacional, Mixtos y de Servicios Públicos.

Como de **USO AGROPECUARIO** se entenderán todos aquellos terrenos con un área máxima de cincuenta hectáreas (salvo disposición expresa de la Junta

Directiva), destinados a ejercer en ellos cualquier actividad relacionada con la producción de materias primas ya sean estas agrícolas o ganaderas.

Como de **USO COMERCIAL** se entenderán todos aquellos terrenos con un área máxima de una hectárea, destinados a ejercer en ellos la compra, venta o intercambio de cualquier tipo de bienes o servicios.

Como de **USO INDUSTRIAL** se entenderán todos aquellos terrenos con un área máxima de veinte hectáreas (salvo disposición expresa de la Junta Directiva), destinados a ejercer en ellos las operaciones necesarias para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos ya sean estos naturales o artificiales.

Como de **USO HABITACIONAL** se entenderán todos aquellos terrenos con un área máxima de tres mil metros cuadrados, destinados a la construcción de viviendas a ser ocupadas directamente por el ARRENDATARIO(a) o su familia.

Como de **USO MIXTO** se entenderán todos aquellos terrenos con un área máxima de cincuenta hectáreas (salvo disposición expresa de la Junta Directiva), destinados a ejercer en ellos cualquier tipo de combinación de las actividades agropecuarias, comerciales, industriales o habitacionales descritas anteriormente. En estos arrendamientos el uso (agropecuario, comercial, industrial o habitacional) de cada porción del terreno será determinada de acuerdo con la inspección de campo.

**ARTICULO 7:** El plazo de vigencia en todo arrendamiento que otorgue el INSTITUTO será de 3 años, contados a partir de la fecha de la firma del contrato y prorrogable por un período igual, solamente si el ARRENDATARIO(a), estando al día en los pagos, lo solicita por escrito ante las oficinas del INSTITUTO. Dicha solicitud de prórroga deberá presentarse ante cualquiera de las oficinas del INSTITUTO en el periodo comprendido entre los ciento ochenta días naturales y los noventa días naturales antes del vencimiento del plazo. Para el estudio y trámite de dicha solicitud se seguirá el procedimiento establecido en el CAPITULO III “DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO” del presente reglamento. En casos de instituciones públicas, la Junta Directiva podrá otorgar plazos de mayor vigencia.

**ARTICULO 8:** Los terrenos otorgados en arrendamiento, sea cual fuere su naturaleza, deberán ser explotados directamente por el ARRENDATARIO(a), salvo que por disposición expresa de la Junta Directiva del INSTITUTO, previa recomendación positiva por parte del DEPARTAMENTO se autorice la explotación a un tercero ajeno a la relación entre el INSTITUTO y el ARRENDATARIO(a), en cuyo caso se podrá variar el CANON establecido.

**ARTICULO 9:** Los arrendamientos variarán según la naturaleza de los mismos, pero en todo caso, el contrato de arrendamiento contendrá como mínimo las siguientes especificaciones:

- a) Descripción de la naturaleza del arriendo y del terreno indicando situación, linderos y medida.
- b) Objeto del contrato y plan de explotación.
- c) Monto del CANON, forma y lugar de pago.
- d) Enumeración de las condiciones, derechos y obligaciones implícitas que lo afectan.
- e) Lugar, hora y fecha de su emisión.
- f) Indicación expresa al ARRENDATARIO que el no cumplir con las disposiciones contenidas en el contrato y en el Reglamento Autónomo de Arrendamientos será motivo para que el INSTITUTO revoque en forma inmediata por incumplimiento los derechos del arrendamiento.
- g) Plazo de vigencia.

### **CAPITULO III DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO**

**ARTICULO 10:** El DEPARTAMENTO será el encargado de elevar al conocimiento de la Junta Directiva todas las solicitudes de contratos (nuevos o renovaciones), cesiones, segregaciones, traspasos, subarriendos, prórrogas y derogatorias de arrendamientos y llevará un registro computarizado de las mismas, en donde, como mínimo se indique: ubicación geográfica, área, uso,

CANON, plazo y estado actualizado. Todo lo anterior con base en los registros y estudios correspondientes que se realizarán en las oficinas regionales del INSTITUTO.

En ningún caso se podrán tramitar solicitudes de arrendamiento sobre terrenos que estén arrendados a otras personas, hasta tanto no se haya declarado expresamente por Junta Directiva extinto el derecho anterior.

**ARTICULO 11:** Toda petición o gestión que se plantee ante las oficinas subregionales, se hará en las fórmulas especiales que se tienen en el INSTITUTO para tales efectos y se señalará lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro de la oficina que corresponda, debiendo indicar el domicilio exacto del petente. Cualquier variación en el domicilio del solicitante o arrendante debe ser notificada al INSTITUTO. En caso de que se omita este requisito, toda resolución que se dicte sobre el asunto quedará notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas. Cuando las Direcciones Regionales o el DEPARTAMENTO lo estimen necesario, notificarán a las partes, mediante la autoridad de policía del domicilio del petente.

**ARTICULO 12:** Todo escrito de oposición que se presente ante el INSTITUTO deberá ser acompañado por su original y tres copias. El funcionario que lo reciba deberá necesariamente anotar en el mismo la hora, fecha y nombre de la persona que los entrega. Cuando las solicitudes sean recibidas en las Oficinas Centrales, serán remitidas inmediatamente a la Dirección Regional que corresponda, para su trámite respectivo.

**ARTICULO 13:** Cuando se presente cualquier tipo de solicitud de arrendamiento, el funcionario que la reciba deberá revisarla previamente. En caso de encontrar errores o falta de requisitos, entregará al interesado una boleta con indicación del defecto, de lo cual dejará un duplicado en el expediente. No se dará curso a la solicitud, hasta tanto no se subsane la misma.



**ARTICULO 14:** El término para que el solicitante subsane una omisión, corrija un defecto, presente un documento o deposite una suma de dinero, no podrá exceder de treinta días hábiles, contados a partir del acto de la notificación respectiva. Pasado ese término sin que el gestionante haya subsanado las omisiones o defectos la Oficina Regional respectiva procederá a archivar la solicitud de arrendamiento, sin perjuicio de los derechos que corresponden al INSTITUTO en el ejercicio de su función de administrador de la FRANJA FRONTERIZA.

**ARTICULO 15:** Una vez presentada cualquier tipo de solicitud de arrendamiento, se solicitará al petente el depósito de dinero necesario para realizar la inspección de campo, suma que deberá ser depositada en la cuenta bancaria que al efecto se establezca por parte del INSTITUTO, cuyo monto ( M ) se calculará de la siguiente manera:

- a) Para USO AGROPECUARIO:  $M = \text{¢ } 10,000.00 * I_1/I_0$
- b) Para USO COMERCIAL:  $M = \text{¢ } 15,000.00 * I_1/I_0$
- c) Para USO INDUSTRIAL:  $M = \text{¢ } 15,000.00 * I_1/I_0$
- d) Para USO HABITACIONAL:  $M = \text{¢ } 5,000.00 * I_1/I_0$
- e) En arrendamientos a ser aprovechados por familias de escasos recursos económicos, en condiciones de pobreza extrema, y debidamente comprobados por la Oficina Subregional, el depósito de dinero necesario para realizar la inspección de campo podrá establecerse de acuerdo con las posibilidades económicas reales de las familias interesadas.
- f) Para USO MIXTO:  $M = \text{¢ } 15,000.00 * I_1/I_0$
- g) Para USO SERVICIOS PUBLICOS:  $M = \text{¢ } 10,000.00 * I_1/I_0$

En donde:

$I_0$  = Valor del salario mínimo que rige a partir del 1° de julio de 2002, correspondiente a la categoría "Trabajadores Especializados" del grupo GENERICOS definido mediante decreto N° 30547-MTSS, publicado en la Gaceta N° 128 de 4 de julio de 2002 y que equivale a ¢120,413.00 colones.

$l_1$  = Valor del salario mínimo de la categoría “Trabajadores Especializados” del grupo GENERICOS que rige en la fecha en que se solicita el depósito del dinero de la inspección de campo y que mediante el decreto ejecutivo se actualiza cada 6 meses.

**ARTICULO 16:** Hecho el depósito señalado en el artículo anterior, se procederá dentro de un plazo máximo de 45 días, a realizar la inspección de rigor por parte de la oficina subregional correspondiente, la que consistirá en la localización del inmueble, estudios y cálculo del valor de terreno. Dicho cálculo se efectuará con base en los VALORES ZONALES que sobre la tierra nuda y en razón de la clase de arrendamiento, sean definidos por los peritos del INSTITUTO, debidamente acreditados ante el Colegio de Ingenieros Agrónomos y previamente aprobados por la Junta Directiva, que deberán ser actualizados como mínimo cada tres años.

**ARTICULO 17:** Realizada la inspección de campo, el técnico encargado con el visto bueno de la oficina subregional remitirá al Director Regional y a la Asesoría Legal Regional un informe detallado de su resultado en un plazo de quince días, en el que deberá indicar si recomienda aprobar o improbar la solicitud de arrendamiento. La correspondiente oficina subregional al estudiar y aprobar el informe deberá verificar que la solicitud no contraviene lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Forestal número 7575 publicada en el Alcance número 21 de La Gaceta número 72 del martes 16 de abril de 1996. En caso de que el INSTITUTO no se encuentre facultado para otorgar el arrendamiento, por estar el predio afectado por lo dispuesto en el artículo quince citado anteriormente, el INSTITUTO por medio de la Dirección Regional correspondiente notificará al MINAE y al interesado la resolución final, para que se proceda conforme corresponda.

**ARTICULO 18:** En caso de sobrevenir alguna oposición de parte de un tercero que alegue mejor derecho que el solicitante, la misma, una vez recibida por el funcionario(a) respectivo, deberá elevarse ante el DEPARTAMENTO para lo que

corresponda. Estando a derecho se citará a las partes a una comparecencia de conciliación la cual se verificará en la Oficina Regional correspondiente. A la misma, las partes deberán aportar toda la prueba que estimen les asiste. En primer término se procurará lograr un arreglo conciliatorio entre las partes. De no lograrse el mismo, en el acta que se levantara, se hará constar dicha circunstancia y en forma inmediata se procederá a evacuar la prueba. El DEPARTAMENTO podrá ordenar cualquier otra prueba que estime importante para dilucidar el conflicto, por lo que la Oficina Sub-Regional correspondiente procederá a rendir un informe al citado DEPARTAMENTO sobre los hechos y pruebas aportadas.

**ARTICULO 19:** Listo el expediente se procederá a resolver lo que en derecho corresponda y se remitirá el asunto a la Junta Directiva del INSTITUTO para que se tome el acuerdo respectivo. En caso de que las partes no estuvieren conformes con lo resuelto podrán acudir a la vía jurisdiccional, en cuyo caso deberá presentarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación de lo resuelto por la Junta Directiva, una certificación del correspondiente despacho judicial, en que conste haberse establecido el respectivo proceso a fin de proceder a la suspensión de los trámites, caso contrario, el procedimiento continuará sin responsabilidad para el INSTITUTO. En caso de que el INSTITUTO no se encuentre facultado para otorgar el arrendamiento, por medio de la Dirección Regional correspondiente notificará al interesado la resolución final, para que se proceda conforme corresponda.

**ARTICULO 20:** Después de cumplidos los trámites indicados en los artículos anteriores y aprobada o improbada la solicitud de arrendamiento por la Junta Directiva, se confeccionará por parte de la Dirección Regional una resolución que notifique al solicitante lo acordado en relación con su solicitud de arrendamiento. Dicha resolución será firmada por el Director de la región correspondiente, dejando constancia de la notificación de la misma al o la solicitante, la cual equivale a la aceptación total de lo acordado, sí dentro de un plazo máximo de

cinco días hábiles después de recibida la notificación, no fundamenta su inconformidad.

**ARTICULO 21:** En las resoluciones que notifiquen aprobaciones se le prevendrá al solicitante que deberá dentro de los 30 días naturales siguientes, proceder al depósito del CANON fijado de la primera anualidad, más las sumas que se fijen por concepto de ocupación anterior, cuando proceda. En caso de no hacerse la cancelación aludida, la Dirección Regional respectiva, aplicando el procedimiento administrativo correspondiente procederá a recomendar la revocatoria del otorgamiento del arriendo y el DEPARTAMENTO solicitara ante la Junta Directiva la revocatoria del contrato. Emitido el acto administrativo, la Dirección Regional gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el INSTITUTO pueda ejercer.

En las resoluciones que notifiquen la no aprobación, luego del debido proceso, la Dirección Regional gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el INSTITUTO pueda ejercer.

**ARTICULO 22:** Efectuado el pago del CANON correspondiente se solicitará al petente o los petentes, presentarse ante la oficina subregional correspondiente a firmar el contrato arrendamiento, mismo que deberá contener como mínimo los requisitos establecidos en el artículo 9 de este cuerpo normativo.

**ARTICULO 23:** Contra lo que resuelva la Junta Directiva cabrán los recursos de reconsideración y reposición, en los términos dispuestos por el artículo 31, párrafo 3) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

#### **CAPITULO IV**

#### **DE LOS CÁNONES Y EXPENSAS, FORMAS DE RECAUDACIÓN**

**ARTICULO 24:** Corresponderá a las oficinas sub-regionales, la gestión de cobro de los pagos por concepto de CANONES, costos de inspección y estudios que deban hacerse en cualquier tipo de solicitud de arrendamiento. Dichos montos

de dinero serán depositados en la cuenta bancaria que al efecto se establezca, o directamente en la Tesorería del INSTITUTO.

**ARTICULO 25:** Los CANONES para cada tipo de arriendo deben ser cancelados por el ARRENDATARIO(a) por adelantado. El pago correspondiente a la primera anualidad deberá ser efectuado dentro de los treinta días naturales posteriores a la notificación del acto administrativo de aprobación del arrendamiento. Los CANONES subsiguientes deberán ser cancelados mediante anualidades adelantadas según el día y el mes indicado en el contrato de arrendamiento. En caso de que el ARRENDATARIO incurra en un atraso en el pago del CANON respectivo, deberá cancelar intereses de mora que serán calculados conforme a la tasa básica pasiva vigente en el Banco Nacional de Costa Rica, para los depósitos a seis meses plazo.

**ARTICULO 26:** El CANON correspondiente a cada tipo de arrendamiento otorgado se calculará de la siguiente forma:

- a) **Para uso Agropecuario:** Se cobrará el 1% del valor estimado del terreno (tierra nuda) con un mínimo de ₡15,000.00 colones anuales.
- c) **Para uso Comercial o Industrial:** Se cobrará el 1% del valor estimado del terreno (tierra nuda) con un mínimo de ₡20.000,00 anuales.
- b) **Para uso Habitacional:** Se cobrará el 1% del valor estimado del terreno (tierra nuda) con un mínimo de ₡10,000.00 colones anuales. Se exceptúan de esta tarifa los arrendamientos aprovechados por familias de escasos recursos económicos en condiciones de pobreza extrema y debidamente comprobados por la Dirección regional correspondiente, casos en los que, con la aprobación de la Junta Directiva, se podrá establecer un CANON acorde con las posibilidades económicas reales de los interesados.
- d) **Para uso Mixto:** Se cobrará el mínimo de ₡10,000.00 colones anuales para el área destinada a vivienda más el mínimo de ₡15,000.00 colones anuales para el área destinada a uso agropecuario más el 1% del valor estimado del área de terreno (tierra nuda) destinada a uso comercial.
- e) **Para Servicios Públicos:** Serán los arrendamientos que se aprueben para brindar un servicio público a la comunidad. Se otorgarán con costo simbólico, a todas aquellas organizaciones sociales jurídicamente constituidas sin fines de lucro y a las instituciones del Estado que así lo ameriten.

**ARTICULO 27:** La ausencia del pago del CANON descrita en el inciso g) del Artículo 5 de este Reglamento, faculta al INSTITUTO para declarar resuelto administrativamente el respectivo arrendamiento, previo requerimiento de pago, reservándose el derecho de acudir a la vía judicial en defensa de sus derechos. La Dirección Regional respectiva, aplicando el procedimiento administrativo correspondiente, procederá a recomendar la rescisión del contrato y el DEPARTAMENTO solicitará ante la Junta Directiva la revocatoria del mismo. Emitido el acto administrativo donde se rescinde el contrato, la Dirección Regional gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el INSTITUTO pueda ejercer y procederá a estudiar y recomendar un nuevo ARRENDATARIO(a).

**ARTICULO 28:** En casos justificados, el INSTITUTO por medio de las Direcciones Regionales, recibirá propuestas de arreglo de pago por parte de los arrendantes. La Dirección Regional a solicitud expresa del ARRENDATARIO(a) efectuará el estudio correspondiente, remitiendo su recomendación al Area de Tesorería del DEPARTAMENTO Financiero del INSTITUTO. con copia al DEPARTAMENTO. El Area de Tesorería analizará los términos del arreglo debiendo emitir la recomendación respectiva la cual será elevada a la Junta Directiva para su aprobación final.

**ARTICULO 29:** Los CANONES establecidos para todo contrato de arrendamiento podrán ser modificados cuando se autorice la prórroga o renovación del mismo, conforme al mecanismo establecido en los artículos 16 y 26 de este reglamento.

**ARTICULO 30:** Para todo estudio de solicitudes de renovaciones de contrato, prórrogas, traspasos, segregaciones, cesión de derechos y subarriendos, el ARRENDATARIO(a) deberá cancelar la suma correspondiente para que se efectúe una nueva inspección en el predio arrendado de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de este Reglamento.

## **CAPITULO V**

### **DE LAS CESIONES DE LOS ARRENDAMIENTOS**

**ARTICULO 31:** El arrendamiento, por tratarse de un derecho personal y que debe ser aprovechado directamente por el ARRENDATARIO(a), no podrá ser susceptible de transmisión por ningún título sin la previa autorización de la Junta Directiva del INSTITUTO, para lo cual el eventual cesionario o subarrendante deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 3 de este Reglamento.

**ARTICULO 32:** El INSTITUTO con el fin de evitar el comercio ilícito de tierras del Estado, llevará por medio de las oficinas subregionales correspondientes y en coordinación con el DEPARTAMENTO, un control de todos los arrendamientos otorgados y su situación actual. Formará parte de dicho registro los nombres de aquellos ARRENDATARIOS(as) que hayan realizado ventas de sus derechos o que hayan incumplido con las condiciones del contrato. Dicho inventario alimentará y mantendrá actualizada una base de datos existente en el DEPARTAMENTO.

**ARTICULO 33:** De previo a que la Junta Directiva apruebe la cesión de derechos de un arrendamiento o en su caso el subarriendo, la oficina subregional correspondiente además de estudiar la situación descrita en el artículo anterior, deberá emitir un informe con la recomendación respectiva, con el aval de la Dirección Regional y de la Asesoría Legal regional, debiendo realizar los estudios respectivos en el Registro de la propiedad para que, con base en ellos, determine cuáles personas, pueden o no calificar para el arrendamiento. Lo anterior con el fin de procurar una mejor administración de las tierras del Estado y de evitar la concentración excesiva.

**ARTICULO 34:** De aprobarse la cesión o el subarriendo que solicite el ARRENDATARIO(a), lo será por el término que reste para el vencimiento del plazo establecido en el contrato de arrendamiento original. Vencido dicho término, si así procediera, se dará curso a una nueva solicitud del cesionario o del arrendatario y su subarrendante según corresponda.

**ARTICULO 35:** Requisito indispensable para autorizar la cesión o el subarriendo del contrato de arrendamiento será, que las partes se encuentren al día en el pago de sus obligaciones económicas respecto al INSTITUTO.

**ARTICULO 36:** El documento en el cual se solicite al INSTITUTO la respectiva autorización para ceder el derecho de arrendamiento, deberá suscribirse por las partes interesadas y en él se hará constar expresamente que la cesión es sobre las mejoras que poseen en el terreno y sean propiedad del ARRENDATARIO(a) y sobre el derecho de arriendo, no así del terreno, pues este es patrimonio del Estado.

## **CAPITULO VI DE LA EXTINCIÓN Y REVOCATORIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS**

**ARTICULO 37:** Los arrendamientos que se otorguen al amparo del presente Reglamento se extinguirán por las siguientes causas:

- a) Por vencimiento del plazo.
- b) Por muerte del ARRENDATARIO(a), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43 de este reglamento.
- c) Por imposibilidad de ejecución de los actos de disfrute y explotación del arrendamiento, sobrevinida por razones de fuerza mayor o caso fortuito, en cuyo caso, el ARRENDATARIO(a) podría solicitar se le exima del pago del CANON respectivo, siempre y cuando se encuentre al día con las cuotas anteriores al momento de haberse producido esa situación y compruebe que se dieron dichas circunstancias.



- d) Por falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, o de lo dispuesto en este reglamento, o lo contemplado en la Ley de Tierras y Colonización.
- e) Por razones de utilidad pública cuando así lo considere el INSTITUTO.
- f) En el caso de extranjeros por la pérdida de la categoría de residente permanente en el país.
- g) Por renuncia expresa del ARRENDATARIO(a).

**ARTICULO 38:** Lo dispuesto por el inciso e) del artículo anterior dará derecho al ex ARRENDATARIO para solicitar el pago de las mejoras útiles y necesarias que hubiere introducido al predio arrendado, de acuerdo con el avalúo que realicen peritos del INSTITUTO. En los demás casos del citado artículo, el INSTITUTO no queda obligado al pago de mejoras de ninguna naturaleza al exarrendatario, pasando estas a propiedad del INSTITUTO, ni podrá éste cobrarlas al futuro ARRENDATARIO del terreno que fue objeto del contrato. El contenido de ésta disposición, deberá incluirse dentro de las cláusulas de cada arrendamiento.

**ARTICULO 39:** Si el ARRENDATARIO no solicitó la prórroga del contrato de arrendamiento de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 7 del presente reglamento, al vencimiento del mismo podrá solicitar un nuevo contrato y el INSTITUTO podrá dar curso a la solicitud, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, siempre y cuando el solicitante se encuentre al día con sus obligaciones económicas, quedando a juicio del INSTITUTO el otorgar el nuevo contrato de arrendamiento.

**ARTICULO 40:** Si el arrendamiento expirara por el vencimiento del plazo, queda a juicio del INSTITUTO otorgar la prórroga del mismo.

**ARTICULO 41:** En el caso de que la Junta Directiva del INSTITUTO resuelva no aprobar la solicitud de una prórroga, renovación, cesión o subarriendo de un contrato de arrendamiento, el INSTITUTO deberá fundamentar las razones de tal negativa, basado en la recomendación de orden técnico y legal o de necesidad

pública que se le suministre, por parte de la Oficina regional respectiva y del DEPARTAMENTO.

**ARTICULO 42:** El INSTITUTO no otorgará arrendamientos, ni autorizara cesiones o subarriendos a aquellas personas a las que previamente se les haya rescindido un contrato de arriendo por incumplimiento de las obligaciones con el INSTITUTO.

**ARTICULO 43:** En el caso de que el arrendamiento se resuelva por la muerte del ARRENDATARIO(a), sus herederos declarados, si los hubiere, tendrán prioridad para solicitar un nuevo arrendamiento a su favor. En este caso, el INSTITUTO prevendrá a los eventuales causahabientes que deberán demostrar su condición de herederos y ponerse a derecho dentro de los noventa días posteriores al fallecimiento del ARRENDATARIO(a).

**ARTICULO 44:** La Junta Directiva podrá revocar los contratos de arrendamientos por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas incorporadas a los mismos, así como por disposiciones de este Reglamento y de la Ley 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas.

**ARTICULO 45:** En el caso de que el ARRENDATARIO(a) renuncie al arrendamiento, a la solicitud correspondiente deberá adjuntar constancia emitida por el INSTITUTO de estar al día en el pago de los CANONES anteriores a la fecha de su renuncia. Caso contrario deberá hacer la respectiva cancelación dentro de un plazo de treinta días naturales a partir de esa fecha. En el supuesto de que se rehuse a pagar lo adeudado, el INSTITUTO a través de la Dirección Regional correspondiente, estará facultado para proceder al cobro judicial de las cuotas adeudadas.

**ARTICULO 46:** La resolución que acuerde la revocatoria tendrá recursos de reconsideración y reposición en los términos dispuestos por el artículo 31, párrafo 3) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Transitorio I:** Se exceptúan de este reglamento, los arrendamientos en terrenos inscritos a nombre del INSTITUTO los cuales se regirán por las disposiciones de la Ley 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, en lo que corresponda.

**Transitorio II:** Cuando al INSTITUTO se hagan llegar por parte de las Municipalidades respectivas las solicitudes para concesiones nuevas o cesiones de derechos en Zona Marítimo Terrestre, se procederá a realizar la correspondiente inspección al terreno cuando se trate de concesiones para uso agropecuario. Cuando sea para otros usos, únicamente se deberá comprobar por el DEPARTAMENTO que se cumple con los requisitos legales establecidos en la Ley y reglamentos que regulan la materia. En caso de requerirse inspección los gastos de la misma serán por cuenta del interesado, quién deberá depositar previamente el costo de la misma, fijándose estos de acuerdo con lo establecido en el artículo quince. En todo caso se deberá verificar que la solicitud que se presente no afecte de ninguna forma terrenos propiedad del INSTITUTO.

**Transitorio III:** Los contratos de arriendo otorgados de conformidad con el Reglamento anterior, a su vencimiento, solicitud de prórroga, cesión o subarriendo deberán ajustarse a los requisitos establecidos en el presente reglamento.

**Transitorio IV:** Todas aquellas solicitudes de arrendamiento que se encuentren presentadas antes de la vigencia de este Reglamento, continuarán tramitándose, en lo relativo a los depósitos por concepto de inspecciones, por las disposiciones del reglamento anterior.

**Transitorio V:** Todos los contratos de arrendamiento aprobados con las disposiciones del reglamento anterior mantendrán su eficacia hasta el vencimiento de los plazos en ellos establecidos. Vencido dicho término y si el

exarrendatario desea continuar con el aprovechamiento del terreno, la oficina subregional correspondiente procederá a prevenir el depósito de los costos de inspección y efectuará los estudios que correspondan a fin de recomendar lo procedente en cada caso. Los terrenos considerados en demasía quedarán a disposición del INSTITUTO para que éste los otorgue en arrendamiento a quien tenga interés o bien dispondrá de ellos como mejor le parezca.

**Transitorio VI:** Durante un plazo de 6 meses, y hasta tanto el Instituto no cuenta con un Sistema Computarizado de Ingresos, que permita un registro eficiente de los dineros que se depositan en las cuentas del Sistema Bancario Nacional, por concepto de pagos de inspección y cánones de arrendamiento, las oficinas subregionales podrán efectuar directamente la recepción de los dineros por los conceptos anteriores, siempre y cuando cuenten para ello con el debido control y la autorización por parte de la Tesorería del INSTITUTO.

#### **DEROGATORIAS:**

**ARTICULO UNICO:** Este reglamento deroga el reglamento aprobado por la Junta Directiva en artículo V de la sesión 065-97 celebrada el 9 de setiembre de 1997 y sus reformas, publicado en "La Gaceta" No. 196 del 13 de octubre de 1997.

Aprobado por la Junta Directiva en artículo I de la sesión N° 066-02 celebrada el día 23 de setiembre de 2002.