

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

SECRETARIA GENERAL

A fin de que se sirva proceder a su ejecución, me permito comunicarle el acuerdo tomado por la junta directiva en el artículo N° V de la sesión N° 065-97 celebrada el 9 de setiembre de 1997.

Acuerdo N° 5.—Con fundamento en el artículo 6, párrafo 2; de la Ley General de la Administración Pública N° 6227 del 2 de mayo de 1978 y sus reformas y en el inciso g) del artículo 18 de la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario N° 6735 del 29 de marzo de 1982, se dicta el presente

REGLAMENTO AUTONOMO DE ARRENDAMIENTOS

que regulará los procedimientos para la adjudicación de los arrendamientos de tierras en reserva nacional bajo jurisdicción del Instituto.

Para todos los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- a) El Instituto: el Instituto de Desarrollo Agrario, creado por Ley N° 6735 del 29 de marzo de 1982.
- b) El Departamento: el Departamento Ordenamiento Agrario de la Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos del Instituto.
- c) Canon o cánones: el monto de la cuota en dinero que debe cubrir el arrendatario por concepto del otorgamiento de un arriendo.
- d) Arrendatario: persona física o jurídica, que a título oneroso y en virtud de acto válido dictado por la Junta Directiva del Instituto, aprovecha los frutos de un inmueble bajo administración del mismo.

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°—El Instituto de Desarrollo Agrario de conformidad con lo que dispone la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas de la Ley N° 6735 de 29 de marzo de 1992, cederá en arrendamiento a los interesados, los terrenos que por su naturaleza no sean calificados como de vocación forestal y que, por su régimen legal sean considerados como reservas nacionales. En ningún caso otorgará contrato de arrendamiento sobre terrenos que forman parte de parques nacionales, reservas biológicas, arqueológicas, estaciones experimentales, reservas forestales, zonas protectoras y reservas indígenas.

Artículo 2°—Para ser elegible a arrendatario se requiere:

- a) Ser costarricense o extranjero mayor de edad.
- b) En caso de extranjeros deberán demostrar, 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.
- c) En caso de que el solicitante sea una persona jurídica deberá aportarse certificación de personería con vista del Registro Mercantil; certificación de cédula jurídica, y una certificación con vista del libro de socios extranjeros donde se demuestre el requisito establecido en el inciso b) de este artículo, cuando el porcentaje de acciones en su poder exceda del 60% del capital social.

Artículo 3°—No se concederá a nombre de una misma persona, ya sea física o jurídica más de un arrendamiento. Cuando se trate de arrendamientos para uso agrícola no podrá otorgarse a una sola persona más de 20 has. y para uso pecuario 50 has., salvo disposición expresa de la Junta Directiva. Se exceptúan de esta regla, las instituciones del Estado.

Artículo 4°—Todo 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 no podrá reclamar contra la medida ni localización que hubiere servido de base para su otorgamiento.
- d) Que el arrendatario no podrá variar el destino o el tipo de explotación del contrato, sin la previa autorización del Instituto.
- e) Que el arrendatario no podrá ceder, subarrendar, traspasar o gravar en cualquier forma el predio arrendado ni los derechos que de él se deriven, así como tampoco las mejoras por él realizadas sin previa y expresa autorización del Instituto.
- f) Que el arrendatario se obliga a iniciar trabajos en el predio arrendado en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la comunicación del otorgamiento del arriendo, so pena de caer en incumplimiento, con excepción de los plazos distintos que acuerde la Junta Directiva.

- g) Que por falta de pago o por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el contrato o por este reglamento, el Instituto podrá declarar resuelto administrativamente dicho contrato y además, demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios.

Artículo 5°—Los arrendamientos se clasificarán según la modalidad de explotación de que será objeto el terreno, de esta forma habrá arrendamientos para uso agrícola, pecuario, industrial, comercial habitacional y de reforestación.

Artículo 6°—El plazo de todo arrendamiento que otorgue el Instituto, será hasta por un máximo de cinco años, prorrogable por un período igual a voluntad de las partes. Lo anterior sin perjuicio de la eventual existencia de casos calificados, a los cuales la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, podrá excepcionar otorgándoles mayor o menor plazo de vigencia.

Artículo 7°—Los terrenos otorgados en arrendamiento, sea cual fuere su naturaleza, deberán ser explotados y disfrutados directamente por el arrendatario, salvo lo dispuesto en el inciso e) del artículo 4 de este reglamento.

Artículo 8°—Los arrendamientos variarán según la naturaleza de los mismos, pero en todo caso, la resolución de otorgamiento contendrá como mínimo las siguientes especificaciones:

- Descripción de la naturaleza del arriendo y del terreno indicando situación, linderos y medida.
- Objeto del contrato, plan de explotación.
- Monto de canon, forma y lugar del pago.
- Enumeración de las condiciones de deudas y obligaciones implícitas que lo afectan.
- Lugar, hora y fecha de su celebración.
- Firma del Jefe del Departamento Ordenamiento Agrario y del Director de la Región correspondiente y razón de recibo del arrendatario la cual equivale a la aceptación total de las condiciones del otorgamiento si en cinco días hábiles después de recibida no fundamenta su oposición.

CAPITULO II

De las formalidades del procedimiento

Artículo 9°—El Departamento Ordenamiento Agrario será el encargado de tramitar ante Junta Directiva los arrendamientos y llevará un registro computadorizado de las solicitudes de arrendamiento, de los otorgamientos con indicación de 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.

Artículo 10.—Toda petición o gestión que se plantee en materia de arrendamiento ante las Oficinas Regionales, podrá hacerse en papel común o en las fórmulas especiales que se tienen en el Instituto para esos efectos y se señalará lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro de la Oficina que corresponda, debiendo indicar el domicilio exacto del petente. 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 estime necesario notificará a las partes, mediante la autoridad del domicilio del petente.

Artículo 11.—En todo escrito que se presente en las Oficinas Regionales, el funcionario que lo reciba deberá necesariamente anotar en el mismo la hora, fecha y nombre de la persona que los entrega, no siendo necesaria la presentación de copias, a excepción de las oposiciones las cuales deben venir acompañadas de una copia para remitírsela al solicitante. Cuando las solicitudes sean recibidas en las Oficinas Centrales, serán remitidas inmediatamente a la Dirección Regional que corresponda, para su trámite respectivo.

Artículo 12.—Cuando se trate de una solicitud presentada por una persona jurídica deberá cumplirse fielmente con lo establecido en el artículo 2, inciso c) de este reglamento. En caso de omisión no se dará curso a la solicitud, hasta tanto no se subsane la misma.

Artículo 13.—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 Dirección Regional respectiva procederá de oficio a declarar caduca la solicitud de arrendamiento y ordenará el archivo del expediente, sin perjuicio de los derechos que corresponden al Instituto en el ejercicio de su función de administrador de la Reserva Nacional.

Artículo 14.—Una vez presentada la petitoria de arrendamiento se solicitará al petente el depósito de dinero necesario para realizar la inspección, de conformidad con los factores que determinen el costo.

Artículo 15.—Hecho el depósito señalado en el artículo anterior, se procederá a realizar la inspección de rigor la que consistirá en la localización del inmueble, estudios y avalúo de las tierras y verificación de la afectación total o parcial de tierras propiedad del Instituto. Contará dicha oficina con treinta días hábiles para pronunciarse y vencido dicho término se seguirán los trámites correspondientes.

Artículo 16.—Realizada la inspección, el técnico encargado de la Dirección Regional presentará a su superior y a la asesoría legal regional un informe detallado de su resultado, con visto bueno de la correspondiente Oficina Regional, quien al estudiar y aprobar el informe, remitirá una copia de éste al Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), para que se pronuncie sobre la aptitud del terreno solicitado. En caso de que ese ente recomiende denegar la solicitud, el interesado podrá pedir

revisión ante ese organismo dentro del término de un mes calendario, de lo cual informará al Instituto. Pasado ese plazo sin la respectiva petitoria, se entenderá falta de interés del solicitante, por lo cual la Oficina Regional archivará el expediente.

Artículo 17.—En caso de sobrevenir alguna oposición de parte de un tercero que alegue mejor derecho que el solicitante, la misma deberá presentarse ante el Departamento Ordenamiento Agrario para lo que corresponda. Estando a derecho se citará a las partes a una comparecencia de avenimiento 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 levantaría, 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 Regional correspondiente procederá a rendir un informe al citado Departamento sobre los hechos.

Artículo 18.—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 judicial, en cuyo caso deberá presentarse dentro de los treinta días hábiles siguientes a lo resuelto por la Junta Directiva, una certificación del correspondiente despacho judicial, en que conste haberse establecido la respectiva acción a fin proceder a la suspensión de los trámites, caso contrario continuarán sin responsabilidad para el Instituto.

Artículo 19.—En los casos en que no exista oposición a la solicitud de arrendamiento después de cumplidos los trámites indicados en los artículos anteriores se procederá a dictar la respectiva resolución a cargo del Departamento, con copia a la Dirección Regional correspondiente.

Artículo 20.—Dictado el acto administrativo favorable al solicitante, se confeccionará por parte del Departamento citado una resolución conteniendo los requisitos establecidos en el artículo 8 de este cuerpo normativo. En dicha resolución además de la información citada, se prevendrá al solicitante que deberá en forma inmediata proceder al pago del canon fijado, más las sumas que se le fijen por concepto de ocupación anterior, cuando proceda. En caso de no hacerse la cancelación aludida en un término no mayor de un mes atendiendo las circunstancias de cada caso concreto, la Dirección Regional respectiva procederá a recomendar a la Junta Directiva la revocatoria del otorgamiento del arriendo y gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el Instituto pueda ejercer.

Artículo 21.—Contra lo que resuelva la Junta Directiva cabrá los recursos de reconsideración y reposición, en los términos y condiciones dispuestos por el artículo 31, párrafo 3) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Artículo 22.—En ningún caso se podrá 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.

CAPITULO III

De los cánones y expensas, formas de recaudación

Artículo 23.—Corresponderá al Instituto, a través de las Oficinas Regionales, la promoción y control de pagos de cánones que deban pagar los arrendatarios de terrenos en reserva, así como la recepción de los depósitos que los solicitantes o los arrendatarios deban cubrir por los costos de inspecciones y estudios que deban hacerse a las solicitudes y arriendos otorgados, sin perjuicio de que los pagos se realicen por medio del Sistema Bancario Nacional.

Artículo 24.—Los cánones para cada tipo de arriendo deben ser cancelados por el arrendatario, por adelantado, según la periodicidad que se indicará en el respectivo contrato.

Artículo 25.—El canon correspondiente a cada tipo de arrendamiento otorgado se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Para uso agropecuario: Se cobrará un 6% sobre el avalúo que se haga al terreno, con un mínimo de cinco mil colones.

Para uso habitacional: Se pagará la suma de cinco mil colones cuando el terreno no sobrepase los mil metros cuadrados. Cuando ello suceda, se cobrará adicionalmente el mínimo agropecuario de cinco mil colones.

Para uso comercial o industrial: Se cobrará el 10% sobre el avalúo, más un recargo que podrá fijar la Junta Directiva atendiendo racionalmente la rentabilidad de la explotación a que se destine el inmueble, con un mínimo de quince mil colones.

Artículo 26.—La ausencia del pago del canon respectivo faculta al Instituto para declarar resuelto administrativamente el respectivo arrendamiento, en cuyo caso los daños causados por dicho incumplimiento al Instituto, se contraerán por los intereses de mora, calculados conforme a la tasa básica pasiva vigente en el Banco Nacional de Costa Rica y se computarán a partir de la fecha en que se hace exigible la obligación, hasta su efectivo pago.

Artículo 27.—En casos justificados, el Instituto puede aceptar arreglos de pago, para lo cual se actuará en lo que corresponde a los intereses, conforme a lo estipulado en el artículo 26.

Artículo 28.—El Instituto actualizará el valor de los cánones anualmente, conforme a los índices de inflación. La nueva estimación tendrá vigencia una vez aprobada por la Junta Directiva y publicada en el Diario Oficial "La Gaceta".

Artículo 29.—Para los efectos de solicitudes de prórroga, el arrendatario deberá cancelar la suma correspondiente para que se efectúe una nueva inspección en el predio arrendado y se practique el respectivo avalúo. Para dar cumplimiento a lo anterior, será obligación del Instituto ordenar esta nueva inspección en un plazo no mayor de 15 días a partir de la fecha de pago de la misma. El Instituto queda facultado.

CAPITULO IV

De las cesiones de los arrendamientos

Artículo 30.—El arrendamiento, por tratarse de un derecho personal y que deba ser aprovechado directamente por el arrendatario, no podrá ser susceptible de transmisión por ningún título sin la previa autorización de la Junta Directiva del Instituto.

Artículo 31.—El Instituto, con el fin de evitar el comercio ilícito de tierras del Estado, por medio del Departamento Ordenamiento Agrario llevará un control de archivo de todos los arrendamientos realizados y su situación actual, así como si los beneficiarios han realizado ventas de sus derechos sobre terrenos que otros arrendaron. Dicho inventario se alimentará de los informes regionales.

Artículo 32.—También, de previo a otorgar el arrendamiento o autorizarse la cesión de derechos, el Departamento deberá realizar los estudios respectivos en el Registro de la Propiedad para que, con base en éstos, se determine que personas con propiedades inscritas en el Registro, puedan o no disfrutar de una arrendamiento. Lo anterior con el fin de procurar una mejor distribución de las tierras del Estado y de evitar el acaparamiento.

Artículo 33.—La cesión del derecho que solicite el arrendatario, así como el traspaso o segregación del lote arrendado, lo será por el término que falte para el vencimiento del plazo del mismo. Lo anterior, sin perjuicio de las posteriores prórrogas a favor del cesionario, se así procediera.

Artículo 34.—Requisito indispensable para autorizar la cesión total o parcial del contrato será que el cedente se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones económicas respecto al Instituto.

Artículo 35.—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 y sobre el derecho de arriendo, no así del terreno, pues éste es patrimonio del Estado.

CAPITULO V

De la Extinción de los Contratos de Arrendamientos y Revocatorias en Reservas Nacionales

Artículo 36.—Los arrendamientos que se otorguen al amparo del presente reglamento se extinguen por las siguientes causas:

- a) Por vencimiento del plazo.
- b) Por muerte del arrendatario.
- c) Por imposibilidad de ejecución de los actos de disfrute y explotación del arrendamiento, sobrevenida por razones de fuerza mayor o caso fortuito, en cuyo caso, el arrendatario podría solicitar se le exima del pago del canon respectivo, siempre y cuando se encuentra 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 otorgamiento, de lo dispuesto en este reglamento y por la Ley de Tierras y Colonización.
- e) Por razones de utilidad pública cuando así lo considere el Instituto.
- f) Por renuncia expresa del arrendatario.

Artículo 37.—Lo dispuesto por el inciso e) del artículo anterior dará derecho al exarrendatario 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, ni podrá éste cobrarlas al futuro arrendatario del terreno que fue objeto del contrato. El contenido de esta disposición, deberá incluirse dentro de las cláusulas de cada arrendamiento.

Artículo 38.—Si el arrendamiento expirara por el vencimiento del plazo, queda a juicio del Instituto otorgar la prórroga del mismo.

Artículo 39.—En el caso de que se resuelva no conceder la prórroga solicitada por el arrendatario, 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.

Artículo 40.—Si se resolviera el contrato por incumplimiento del arrendatario, el Instituto podrá demandar de aquel el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, así como las sumas que se le adeuden por concepto de canones y sus respectivos intereses, con excepción de lo dispuesto en el artículo 26.

Artículo 41.—Al resolver el contrato por cualquiera de las causales, el Instituto de Desarrollo Agrario deberá rechazar ad- portas, cualquier petición posterior de los arrendatarios incumplientes.

Artículo 42.—En el caso de que el arrendamiento se resuelva con la muerte del arrendatario, sus herederos declarados, si los hubiere, tendrán prioridad para solicitar un nuevo arrendamiento a su favor.

Artículo 43.—En el caso de que el arrendatario renuncie a su arrendamiento, deberá estar al día en el pago de los cánones anteriores a la fecha de su renuncia, caso contrario deberá hacer la respectiva cancelación dentro de un plazo de treinta días hábiles a partir de esa fecha y aportar el recibo que así lo demuestre. En el supuesto de que se rehuse a pagar lo adeudado, el Instituto de Desarrollo Agrario, a través de la Oficina Regional correspondiente, estará facultado para proceder al cobro judicial de las cuotas adeudadas.

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

Artículo 45.—También cabrá revocatoria por motivos de utilidad pública o interés social, debidamente comprobados.

Artículo 46.—La resolución que acuerde la revocatoria tendrá recursos de reconsideración y reposición para ante la Junta Directiva dentro del término legal.

CAPITULO VI

Disposiciones transitorias

Artículo 47.—Aquellas solicitudes de arrendamientos que se encuentren pendientes de acuerdo a la Junta Directiva, antes de la vigencia de este reglamento continuarán tramitándose por las disposiciones del anterior. Sin embargo, la Junta Directiva analizará la conveniencia de otorgar arrendamientos en áreas mayores a las fijadas en el artículo 3° de este reglamento.

Artículo 48.—Las solicitudes actualmente en trámite en las que no se haya publicado el edicto correspondiente o bien que con orden de publicación no haya salido en “La Gaceta”, se procederá a resolver las mismas sin necesidad de ese requisito. Sin embargo se requerirá de la aprobación de la Dirección Regional respectiva.

Artículo 49.—Los arrendamientos de terrenos pertenecientes a la Reserva Nacional, fajas de trocha de ferrocarril y zonas inalienables, otorgados con anterioridad a la vigencia de este reglamento quedarán sujetos a las cláusulas establecidas en tales contratos y a todas las disposiciones legales en virtud de los cuales se otorgaron, hasta el vencimiento de sus plazos actuales.

Artículo 50.—Se exceptúan de este reglamento, los arrendamientos en terrenos inscritos a nombre del Instituto los cuales se registrarán por las disposiciones de la Ley 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, en lo que corresponda.

Artículo 51.—Cuando al Instituto se presente las solicitudes de autorización o aprobación de 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 de Ordenamiento Agrario 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, quien deberá depositar previamente el costo de la misma. En todo caso se deberá verificar que la solicitud que se presente no afecte de ninguna forma terrenos propiedad del Instituto.

Artículo 52.—Transcurrido el plazo de los cinco años del respectivo arrendamiento y habiéndose demostrado por el arrendatario el cabal cumplimiento de todas sus obligaciones, dará derecho a éste, para que el Instituto le otorgue título de propiedad sobre el inmueble, conforme a la Ley de Titulación de Tierras Ubicadas en Reservas Nacionales, N° 7599 del 9 de agosto de 1996.

Artículo 53.—Este reglamento deroga al reglamento aprobado por Junta Directiva en artículo 6 de la sesión 41-88 celebrada el 31 de mayo de 1988 y sus reformas, publicado en “La Gaceta” N° 176 del 16 de setiembre de 1988.

Artículo 54.—Aprobado por la Junta Directiva en artículo V de la sesión 065-97 celebrada el 9 de setiembre de mil novecientos noventa y siete.

San José, 12 de setiembre de 1997.—Lic. Julio Sánchez Carvajal, Jefe Depto. Ordenamiento Agrario.—1 vez.—N° 58944.—(60364).