

REGLAMENTOS

INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

REGLAMENTO AUTÓNOMO DE ARRENDAMIENTOS EN FRANJAS FRONTERIZAS

A fin de que se sirva proceder a su ejecución, me permito comunicarle el acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo N° 2 de la sesión extraordinaria 010-2008, celebrada el 28 de abril de 2008.

ARTÍCULO DOS

Ingresa al salón de sesiones el Ing. Alfonso Quesada, Jefe del Departamento Ordenamiento Agrario.

Se presenta a consideración de la señora y señores Directores los oficios A-PE-0013-08 y DFDA-352-08, suscritos por la Presidencia Ejecutiva y la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos, referente al Reglamento de Arriendos en Franjas Fronterizas.

Los señores Directores, proponen variar el inciso g) del artículo seis, para que se lea: Que el ARRENDATARIO(A) se obliga iniciar el uso del predio arrendado en un plazo no mayor de cuatro meses para uso agrícola y seis meses para usos comerciales y habitacionales, contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento, so pena de incurrir en incumplimiento. Se exceptúan de este plazo las instituciones públicas.

La propuesta de los Directores, es avalada.

ACUERDO N° 2

Acoger la recomendación contenida en el oficio DFDA-352-08, suscrito por la Dirección de Formación y Desarrollo de Asentamientos y con fundamento en ella se acuerda, aprobar el:

REGLAMENTO AUTÓNOMO DE ARRENDAMIENTOS EN FRANJAS FRONTERIZAS

De conformidad con el artículo 7°, inciso f) de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, los terrenos ubicados a lo largo de los dos kilómetros de las fajas fronterizas son "inalienables y no susceptibles de adquirirse por denuncia o posesión". Esto significa que son bienes del dominio público, que no están dentro del comercio de las personas, ni pueden ser transmitidos entre particulares, ni por escrituras privadas. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3°, inciso b) y 18, inciso g) de la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario N° 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 esos 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.

CAPÍTULO 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 N° 6735 del 29 de marzo de 1982.
- b) DIRECCIÓN REGIONAL: Unidades Administrativas que operan en las sedes de las siete regiones del país donde el Instituto tiene representación con carácter de unidades ejecutoras.
- c) OFICINA SUBREGIONAL: Conjunto de unidades administrativas que dependen de una Dirección Regional y que son las encargadas directas de iniciar los trámites de los arrendamientos.
- d) El DEPARTAMENTO: Departamento de Ordenamiento Agrario de la Dirección Formación y Desarrollo de Asentamientos del INSTITUTO.
- e) FRANJA FRONTERIZA: 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) 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 dentro de la FRANJA FRONTERIZA.
- g) OCUPANTE: Persona física o jurídica que a cuenta y riesgo ha ingresado a un terreno perteneciente a la FRANJA FRONTERIZA y que ejerce actos de "aprovechamiento" directos.
- h) CANON O CÁNONES: El monto de la cuota en dinero que anualmente debe cubrir el ARRENDATARIO(A) por concepto del otorgamiento de un arriendo.
- i) MINAE: Ministerio del Ambiente y Energía.
- j) 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.

- k) PAGO DE OCUPACIONES ANTERIORES: Corresponde a la suma de dinero a cancelar por concepto del aprovechamiento de las obligaciones que se deriven del contrato anterior y los periodos que correspondan hasta la fecha del nuevo otorgamiento.

Artículo 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.

CAPÍTULO II

De los arrendamientos

Artículo 3°—Para ser ARRENDATARIO(A) se requiere:

- a) Llenar la solicitud de arrendamiento y señalar lugar para atender notificaciones dentro del perímetro de la oficina regional correspondiente.
 - b) Ser costarricense mayor de edad 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 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 por el registro respectivo (Registro Público, Ministerio de Gobernación, INFOCOOP, Ministerio de Trabajo, DINADECO, etc.) o por Notario Público y copia certificada de la cédula jurídica; documentos que no deberán tener más de 2 meses de extendidos.
 - d.2. Para Personas Jurídicas con fines de lucro, 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 que como personas físicas cumplen con el requisito del inciso c).
 - e) Encontrarse al día en el pago de sus obligaciones económicas con el INSTITUTO.
 - f) Cancelar los montos que se fijen por concepto de OCUPACIONES ANTERIORES cuando proceda.
 - g) Haber depositado el dinero necesario para realizar la inspección de campo.
- Artículo 4°—El INSTITUTO no otorgará arrendamientos, ni autorizará 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.
- Artículo 5°—Se concederá a nombre de una misma persona ya sea física o jurídica, como máximo tres arrendamientos. Se exceptúan de esta regla las instituciones del Estado y Organizaciones sin fines de lucro que presten un servicio a la comunidad. El área máxima a arrendar será de 100 Hectáreas, salvo casos excepcionales debidamente fundamentados y así aprobados por la Junta Directiva.
- Artículo 6°—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 o traspasar 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 construcciones y plantaciones permanentes 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 a partir de la firma del contrato de arrendamiento en un plazo no mayor de cuatro meses cuando el uso sea AGROPECUARIO y no mayor de seis meses cuando los usos sean: COMERCIAL, INDUSTRIAL, HABITACIONAL Y MIXTO, 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.
- i) Que el ARRENDATARIO(A) se obliga a cumplir con lo establecido en la legislación ambiental y sanitaria que sea aplicable al uso autorizado para el terreno.
- j) Que el INSTITUTO tendrá derecho a utilizar previo pago de las mejoras y adiciones de buena fe, hasta un doce por ciento del área del terreno arrendado, para la construcción de caminos, el aprovechamiento de fuerzas hidroeléctricas, el paso de líneas telefónicas, la construcción de puentes, el paso y la utilización de cursos de agua que fueren necesarios para el abastecimiento de poblaciones, abrevaderos de ganado, irrigación, drenaje o para cualquier otra finalidad de utilidad pública.

Artículo 7°.—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 100 hectáreas (salvo casos excepcionales debidamente fundamentados y así aprobados por 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 2 hectáreas, 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 25 hectáreas (salvo casos excepcionales debidamente fundamentados y así aprobados por la Junta Directiva), destinados a ejercer en ellos las operaciones necesarias para la obtención, transformación y 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 5.000 metros cuadrados, destinados a la construcción de viviendas a ser ocupadas directamente por el ARRENDATARIO(A) o su núcleo familiar.

Como de USO MIXTO se entenderán todos aquellos terrenos con un área máxima de 100 hectáreas (salvo casos excepcionales debidamente fundamentados y así aprobados por 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.

Como de USO SERVICIOS PÚBLICOS se entenderán todos aquellos terrenos que las instituciones del Estado u Organizaciones sin fines de lucro requieran para brindar servicios públicos.

Artículo 8°.—El plazo de vigencia en todo arrendamiento que otorgue el INSTITUTO será de 5 años, contados a partir de la fecha en que la Junta Directiva apruebe el derecho y prorrogable por periodos iguales, 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 dentro de los ciento ochenta días naturales previos al vencimiento del plazo. Para el estudio y trámite de dicha solicitud se seguirá el procedimiento establecido en el CAPÍTULO III "DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO" del presente reglamento. En casos de Instituciones Públicas, la Junta Directiva podrá otorgar plazos de mayor vigencia.

Artículo 9°.—Los terrenos otorgados en arrendamiento, sea cual fuere su naturaleza, deberán ser explotados directamente por el ARRENDATARIO(A), salvo que como excepción, mediando causas debidamente justificadas, la Junta Directiva del INSTITUTO autorice, por un periodo determinado, comprendido dentro de la vigencia del contrato, un subarriendo que permita el aprovechamiento por parte de un tercero ajeno a la relación entre el INSTITUTO y el ARRENDATARIO(A), en cuyo caso se podrá variar el CANON establecido.

Artículo 10.—Los arrendamientos variarán según la naturaleza de los mismos, pero en todo caso, el contrato de arrendamiento contendrá, además de las condiciones establecidas en el artículo 6 anterior, las siguientes especificaciones:

- a) Descripción detallada de las construcciones y plantaciones permanentes existentes en el predio arrendado.
- b) Indicación de la ubicación exacta, situación, linderos y medida.
- c) Uso aprobado.
- d) Monto del CANON, forma y lugar y fecha de pago.
- e) Lugar, hora y fecha de su emisión.
- f) Plazo de vigencia.
- g) Lugar para recibir notificaciones.
- h) Indicación expresa al ARRENDATARIO (A) 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.

CAPÍTULO III

De las formalidades del procedimiento

Artículo 11.—El DEPARTAMENTO será el encargado de elevar al conocimiento de la Junta Directiva todas las solicitudes de contratos (nuevos o renovaciones), cesiones, segregaciones, 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 SUBREGIONALES del INSTITUTO.

En caso de solicitudes sobre terrenos que estén arrendados a otras personas, se le comunicará al solicitante que su petición no será tramitada hasta tanto no se haya declarado expresamente por Junta Directiva extinto el derecho anterior.

Artículo 12.—Los arrendamientos se otorgarán atendiendo al principio de que el primero en tiempo, primero en derecho. Sin embargo, al momento de resolver se atenderá un orden de prioridades conforme a la naturaleza de la explotación y a la mayor conveniencia pública de éste, pero en igualdad de condiciones se ha de preferir a quien haya aprovechado el terreno en forma quieta, pública, pacífica, en forma continua, de buena fe, sin menoscabo del interés público.

Artículo 13.—Toda petición o gestión que se plantee ante las Oficinas del Instituto se hará en las fórmulas que se tienen para tales efectos, que contendrán como mínimo: Nombre del o los solicitantes, calidades de Ley (N° de identificación, estado civil, ocupación, nacionalidad y dirección exacta), ubicación del terreno (poblado, distrito, cantón, provincia), área aproximada, colindantes, uso del terreno, y además se señalará lugar para recibir notificaciones dentro del área de influencia de la OFICINA REGIONAL más cercana al terreno solicitado en arrendamiento. En caso de personas jurídicas deberá indicarse adicionalmente su domicilio, cédula de persona jurídica y el nombre del representante o apoderado y sus calidades de Ley. En caso de que se omita el requisito del lugar de notificaciones o que el mismo resulte impreciso, toda resolución que se dicte sobre el asunto quedará notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas. Cualquier variación en el domicilio del solicitante o arrendante debe ser notificada al INSTITUTO. Cuando las DIRECCIONES REGIONALES o el DEPARTAMENTO lo estimen necesario notificarán a las partes, mediante la autoridad de policía del domicilio del petente.

Artículo 14.—Cuando se presente cualquier tipo de solicitud de arrendamiento (contrato nuevo, prórroga, renovación de contrato, segregación, cesión de derecho y subarriendo) el funcionario que la reciba deberá revisarla previamente para verificar que se acompañen además de las copias de las cédulas y el recibo de pago por concepto de inspección de campo, los requisitos indicados en el artículo 3 del presente Reglamento.

Artículo 15.—En caso de encontrar errores o falta de requisitos se entregará al interesado una boleta con indicación del defecto, de lo cual se dejará un duplicado en el expediente, previniéndolo de que el término para que subsane la omisión, corrija el defecto, presente un documento o deposite la suma de dinero, no podrá exceder de treinta días hábiles. No se dará curso a ninguna solicitud hasta tanto no se subsanen los errores. Pasado el 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 que el interesado pueda presentarla nuevamente o de que el INSTITUTO pueda ejercer su función de administrador de la FRANJA FRONTERIZA.

Artículo 16.—El depósito de dinero necesario para realizar la inspección de campo, se hará 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: $M = € 10.000,00 * I_n$
- b) Para USO COMERCIAL: $M = € 15.000,00 * I_n$
- c) Para USO INDUSTRIAL: $M = € 15.000,00 * I_n$
- d) Para USO HABITACIONAL: $M = € 5.000,00 * I_n$
- e) Para USO MIXTO: $M = € 15.000,00 * I_n$
- f) Para USO SERVICIOS PÚBLICOS: $M = € 10.000,00 * I_n$
- g) En arrendamientos para uso HABITACIONAL y AGROPECUARIO a ser aprovechados por familias de escasos recursos económicos, en condiciones de pobreza 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.

En donde:

I_n = 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 del 4 de julio de 2002 y que equivale a €120.413,00 colones.

I_n = 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.

Artículo 17.—Cumplidos los requisitos señalados en los artículos anteriores 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 confeccionar un croquis con la localización del inmueble, indagaciones sobre la persona o personas y su núcleo familiar que han estado aprovechando el terreno, los usos que se le ha dado a la tierra, descripción de las construcciones y plantaciones existentes, conflictos entre colindantes, cálculo del valor de terreno, y en casos de solicitudes de renovaciones, prórrogas y modificaciones de contratos, el cumplimiento de las cláusulas contractuales y de esta reglamentación. El cálculo del canon 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.

Artículo 18.—Paralelamente con la inspección de campo la OFICINA SUBREGIONAL deberá verificar que la solicitud no contraviene lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Forestal N° 7575 publicada en el Alcance N° 21 de *La Gaceta* N° 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, se remitirá el asunto a la Junta Directiva del INSTITUTO para que se tome el acuerdo respectivo y posteriormente por medio de la DIRECCIÓN REGIONAL correspondiente se notificará al MINAE y al interesado la resolución final para que se procedan conforme corresponda.

Artículo 19.—Realizada la inspección de campo, y cumplido lo dispuesto en el artículo anterior, el técnico encargado, verificado que se cumplieron los requisitos de forma y fondo, elaborará 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.

Artículo 20.—Con base en dicho informe la OFICINA SUBREGIONAL remitirá al Director Regional y a la Asesoría Legal Regional un informe del resultado en un plazo de quince días, en el que deberá indicar si recomienda aprobar o improbar la solicitud de arrendamiento.

Artículo 21.—Todo escrito de oposición que se presente ante el INSTITUTO deberá ser acompañado por su original y una copia. El funcionario que lo reciba deberá necesariamente anotar en el mismo la hora, fecha y nombre de la persona que lo entrega. Cuando las solicitudes sean recibidas en las Oficinas Centrales, serán remitidas inmediatamente a la DIRECCIÓN REGIONAL que corresponda, para su trámite respectivo. Estando a derecho se citará a las partes a una comparecencia de conciliación la cual se verificará en la OFICINA SUBREGIONAL 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 levantará, se hará constar dicha circunstancia y en forma inmediata se procederá a evacuar la prueba.

Artículo 22.—Listos los expedientes (solicitudes y/o oposiciones) la DIRECCIÓN REGIONAL, procederá a recomendar lo que en derecho corresponda y remitirá el asunto al DEPARTAMENTO, quien una vez verificado que se cumplieron los requisitos del presente reglamento elevará el asunto a la Junta Directiva del INSTITUTO para que se tome el acuerdo respectivo.

Artículo 23.—En el caso de que la Junta Directiva del INSTITUTO resuelva no aprobar la solicitud de una prórroga, renovación, cesión, segregación 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 SUBREGIONAL respectiva y del DEPARTAMENTO.

Artículo 24.—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 firmada por el Director que notifique al petente lo acordado en relación con su solicitud de arrendamiento.

Artículo 25.—Contra lo que resuelva la Junta Directiva cabrán los recursos de reconsideración y reposición, en los términos dispuestos por los artículos 345 y 346 de la Ley General de Administración Pública.

Artículo 26.—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.

Artículo 27.—Para las solicitudes de contratos de arriendo nuevos la Junta Directiva aprobará adicionalmente que todo contrato de arrendamiento tendrá como condición resolutoria al derecho otorgado, la obligación del solicitante de cancelar la primera anualidad dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación y 30 días más para firmar el contrato correspondiente. Resuelto el derecho otorgado la DIRECCIÓN REGIONAL gestionará el desalojo del ocupante u ocupantes del terreno, sin perjuicio de las acciones judiciales que el INSTITUTO pueda ejercer.

Artículo 28.—Notificado y efectuado el pago del CANON correspondiente a la primera anualidad, la DIRECCIÓN REGIONAL enviará la notificación y el recibo de pago (copia) al DEPARTAMENTO para que realice el respectivo contrato y gestione la firma del representante del INSTITUTO, enviándolo posteriormente a la DIRECCIÓN REGIONAL para que solicite al petente o los petentes, presentarse ante la OFICINA SUBREGIONAL correspondiente a firmar el contrato de arrendamiento, mismo que deberá contener como mínimo los requisitos establecidos en el artículo 9° de este cuerpo normativo.

CAPÍTULO IV

De los cánones y expensas, formas de recaudación

Artículo 29.—Corresponderá a las OFICINAS SUBREGIONALES la gestión de cobro de los pagos por concepto de CÁNONES, OCUPACIONES ANTERIORES y costos de inspección de los estudios que deban hacerse sobre el terreno para atender cualquier tipo de solicitud de arrendamiento. Dichos montos de dinero serán depositados en la cuenta bancaria que al efecto se establezca, o en cualquiera de las ventanillas habilitadas por la Tesorería del INSTITUTO.

Artículo 30.—Los CÁNONES para cada tipo de arriendo deben ser cancelados a nombre del ARRENDATARIO(A) mediante anualidades adelantadas según el día y el mes indicado en el contrato de arrendamiento. En caso de que el ARRENDATARIO (A) 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.

Artículo 31.—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 colones anuales. Se exceptúan de esta tarifa los arrendamientos aprovechados por familias de escasos recursos económicos en condiciones de pobreza 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.
- b) Para uso Comercial o Industrial: Se cobrará el 1% del valor estimado del terreno (tierra nuda) con un mínimo de ₡20.000 anuales.
- c) Para uso Habitacional: Se cobrará el 1% del valor estimado del terreno con un mínimo de ₡10.000 colones anuales. Se exceptúan de esta tarifa los arrendamientos aprovechados por familias de escasos recursos económicos en condiciones de pobreza 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 1% del valor estimado del área del terreno (tierra nuda) destinado a uso Comercial o Industrial más 1% del valor estimado del área del terreno (tierra nuda) destinado a uso Agropecuario más 1% del valor estimado del área del terreno (tierra nuda) destinado a uso Habitacional con un mínimo de ₡35.000 colones anuales.
- e) Para Servicios Públicos: 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.

Artículo 32.—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.

Artículo 33.—Con el objeto de procurar el pago puntual de los cánones de arrendamiento la Unidad de Ingresos del Área de Tesorería del INSTITUTO emitirá con 60 días de antelación a la fecha de vencimiento de los pagos establecidos en los contratos de arrendamiento, estados de cuenta que deberán ser puestos a disposición de las OFICINAS SUBREGIONALES, para que dichas dependencias se encarguen de efectuar la correspondiente gestión de cobro.

Artículo 34.—Si sobreviniera la fecha de pago el ARRENDATARIO(A) no cumpliere con dicha obligación la OFICINA SUBREGIONAL hará un requerimiento de pago concediendo un plazo improrrogable de 30 días naturales para que se lleve a cabo la cancelación respectiva. Caso contrario 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).

Artículo 35.—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 Área de Tesorería del Departamento Financiero del INSTITUTO con copia al DEPARTAMENTO. El Área de Tesorería analizará los términos del arreglo debiendo emitir la recomendación respectiva la cual será elevada a la Junta Directiva para su aprobación final.

Artículo 36.—Los CÁNONES establecidos para todo contrato de arrendamiento podrán ser modificados cuando se autoricen prórrogas, renovaciones, cesiones, modificaciones en el área o en el uso, y subarriendos, de conformidad con el mecanismo establecido en los artículos 17 y 31 de este reglamento.

CAPÍTULO V

De las cesiones y segregaciones de los arrendamientos

Artículo 37.—El contrato de arrendamiento crea un derecho personal a favor del ARRENDATARIO(A) que debe ser aprovechado directamente por éste y que no es transmisible por ningún título sin la previa autorización de la Junta Directiva del INSTITUTO, el cual por todos los medios a su alcance impedirá el comercio ilícito de tierras del Estado. Para ello se llevará por medio de las OFICINAS SUBREGIONALES 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.

Artículo 38.—Para la cesión (total o parcial) de un derecho de arrendamiento, el cedente y el cesionario se apersonarán conjuntamente ante el INSTITUTO solicitando la respectiva autorización de conformidad con las fórmulas determinadas en el artículo 13, adicionalmente el cesionario deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 3 del presente Reglamento. Dicha solicitud tendrá para el Instituto el carácter de declaración jurada: el cedente no podrá cobrar al cesionario sino el valor de las mejoras, plantaciones y construcciones existentes en el fundo y en ningún caso suma alguna que implique enriquecimiento sin causa a costa del Estado.

Artículo 39.—Todas las solicitudes de cesión (total o parcial) se tramitarán de conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO III DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO.

Artículo 40.—Las cesiones de contratos de arrendamiento (total o parcial) que se autoricen de acuerdo con el artículo anterior, lo serán por el término que falta para el vencimiento del respectivo contrato.

CAPÍTULO VI

De los subarriendos

Artículo 41.—El contrato de arrendamiento crea un derecho personal a favor del ARRENDATARIO(a) que debe ser aprovechado directamente por éste y que no es transmisible por ningún título por lo cual excepcionalmente previa autorización de la Junta Directiva del INSTITUTO, se podrán autorizar subarriendos debidamente justificados.

Artículo 42.—Para el subarriendo de un derecho de arrendamiento, el arrendatario y el subarrendatario se apersonarán conjuntamente ante el INSTITUTO solicitando la respectiva autorización de conformidad con las fórmulas determinadas en el artículo 13, adicionalmente el subarrendante deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 3 del presente Reglamento. Dicha solicitud estará acompañada de un escrito en el que las partes justifiquen adecuadamente los motivos del subarriendo.

Artículo 43.—Todas las solicitudes de subarriendo se tramitarán de conformidad con lo establecido en el CAPÍTULO III DE LAS FORMALIDADES DEL PROCEDIMIENTO.

Artículo 44.—Los subarriendos de contratos de arrendamiento que se autoricen de acuerdo con el artículo anterior, lo serán por el término que falta para el vencimiento del respectivo contrato.

CAPÍTULO VII

De la extinción y revocatoria de los contratos de arrendamientos

Artículo 45.—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).
- c) Por imposibilidad de ejecución de los actos de disfrute y explotación del arrendamiento, sobrevenida por razones de fuerza mayor o caso fortuito.
- d) Por falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, de lo dispuesto en este reglamento, o lo contemplado en la Ley de Tierras y Colonización y de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, en lo que sean aplicables.
- 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).

Artículo 46.—Extinguido un arrendamiento por causas ajenas al arrendatario este tendrá derecho a que se le reconozca el valor de las plantaciones permanentes y construcciones que existieren en el terreno, siempre y cuando las mismas hayan sido introducidas con la previa y expresa autorización de la Junta Directiva, y de acuerdo con el avalúo que realicen los peritos del INSTITUTO. Extinguido un arrendamiento por motivos imputables al arrendatario las plantaciones permanentes y construcciones que existieren en el terreno quedarán a favor del INSTITUTO, sin que éste se encuentre obligado a reconocer suma alguna por ello. El contenido de esta disposición deberá incluirse dentro de las cláusulas del contrato de arrendamiento.

Artículo 47.—Si el ARRENDATARIO (A) no solicitó la prórroga del contrato de arrendamiento de conformidad con el período establecido en el artículo 8 del presente Reglamento, podrá solicitar un nuevo contrato de arrendamiento, en cuyo caso el INSTITUTO podrá dar curso a la solicitud, sin perjuicio de terceros de mejor derecho que también lo hayan solicitado; y quedando a juicio del INSTITUTO el otorgar el nuevo contrato de arrendamiento.

Artículo 48.—En el caso de que el arrendamiento se resuelva por la muerte del ARRENDATARIO(A), se recibirán y tramitarán solicitudes para un nuevo arrendamiento con base en el siguiente orden de prelación: a) él o los OCUPANTE(S) al momento del fallecimiento si lo hubiere, b) sus herederos declarados; caso en el que INSTITUTO prevendrá a los eventuales causahabientes que deberán demostrar su condición de herederos y ponerse a derecho dentro de los noventa días posteriores a la fecha de la solicitud y c) terceros interesados. En caso de que el arrendamiento se resuelva según lo indicado en los puntos a) y c) anteriores, el OCUPANTE o tercero interesado deberá reconocerle a los herederos declarados, si los hubiere, previo a la firma del contrato de arrendamiento con el INSTITUTO, el valor de las plantaciones permanentes y construcciones que existieron en el terreno, siempre y cuando las mismas hayan sido introducidas con la previa y expresa autorización de la Junta Directiva, y de acuerdo con el avalúo que realicen peritos del INSTITUTO.

Artículo 49.—La Junta Directiva podrá revocar los contratos de arrendamientos por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas incorporadas a los mismos, las disposiciones de este Reglamento, de lo contemplado en las Ley N° 2825 de Tierras y Colonización y sus reformas y la Ley N° 6735 de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, en lo que sean aplicables.

Artículo 50.—En los procesos de revocatoria de los contratos de arriendo se respetará el principio del debido proceso y su trámite estará a cargo del abogado(a) de la Dirección Regional respectiva, y el mismo servirá para el mejor cumplimiento de los fines de la Ley de Tierras y Colonización

y de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, en armonía con los derechos de los arrendatarios. Tendrá por objeto, tal como lo establecen los principios fundamentales que informan el Derecho Público, la búsqueda de la verdad real de los hechos.

Artículo 51.—Para proceder a la revocatoria o cancelación de un arrendamiento se seguirán los siguientes trámites:

- a) Identificado un eventual incumplimiento contractual la OFICINA SUBREGIONAL correspondiente cursará una amonestación al arrendatario, que se entregará en el lugar indicado para recibir notificaciones, en la que se dará término para subsanar su condición.
- b) En caso de que dicha amonestación no sea atendida por el arrendatario, la OFICINA SUBREGIONAL del lugar donde se encuentre el inmueble deberá rendir un informe pormenorizado sobre el incumplimiento que se le imputa al arrendatario, el cual será remitido a la DIRECCIÓN REGIONAL respectiva.
- c) El abogado(a) de la región, después de haber recibido y valorado jurídicamente la causal imputada con la prueba que la administración ofrece, dictará resolución inicial en la cual se observarán todas las formalidades del artículo 249 de la Ley General de la Administración Pública y convocará al arrendatario a una comparecencia oral para que se apersona ante la DIRECCIÓN REGIONAL a hacer valer sus derechos y ejercer su defensa sobre los cargos que se le imputan. El ofrecimiento que se haga antes de la celebración de la comparecencia deberá formularse por escrito. En todo caso, en la fecha indicada, deberá aportarse y ofrecerse toda la demás prueba de descargo. La comparecencia se fijará en un plazo no menor de quince días hábiles a partir de la notificación de la resolución inicial. Al notificarse dicha resolución se le prevendrá al arrendatario que debe señalar un nuevo lugar y medio para atender notificaciones dentro del perímetro de la oficina de la DIRECCIÓN REGIONAL correspondiente. De no hacerlo en el plazo de tres días a partir de la notificación inicial, toda otra resolución que se dicte se tendrá por notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas luego de dictada.
- d) La resolución de la DIRECCIÓN REGIONAL a que se refiere el artículo anterior, se notificará formalmente al ARRENDATARIO(A) personalmente o en su domicilio. En caso de que no se hallare, se procederá a notificar; si no es habido mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial La Gaceta.
- e) Realizada la audiencia y evacuada la totalidad de la prueba ante el abogado(a), se procederá a remitir su recomendación conjuntamente con la DIRECCIÓN REGIONAL para que el DEPARTAMENTO lo eleve a conocimiento de la Junta Directiva, para que se dicte el acto que corresponda.
- f) La resolución que acuerde la revocatoria tendrá recursos de reconsideración y reposición en los términos dispuestos por los artículos 345 y 346 de la Ley General de la Administración Pública.
- g) La resolución final, además de ordenar la revocatoria del arrendamiento, ordenará el desalojo del administrado(a) y el inicio de las acciones legales que correspondan para la recuperación de los dineros adeudados.

Artículo 52.—Concluido el proceso de revocatoria y recuperados los inmuebles, se otorgarán de conformidad con el orden de prelación establecido en el artículo 12 del presente Reglamento.

Artículo 53.—En el caso de que el ARRENDATARIO(A) renuncie al arrendamiento, a la solicitud correspondiente deberá adjuntarse constancia de que se encuentra al día en el pago de los CANONES anteriores a la fecha de su renuncia. Caso contrario se le prevendrá de hacer la respectiva cancelación dentro de un plazo de treinta días naturales a partir de esa fecha. En el supuesto de que se rehúse a pagar lo adeudado, quedará imposibilitado para solicitar cualquier otro arrendamiento dentro de la franja fronteriza, sin perjuicio de que el INSTITUTO a través de la DIRECCIÓN REGIONAL correspondiente, proceda al cobro judicial de las cuotas adeudadas. El solicitante se compromete además a renunciar al pago de las plantaciones permanentes y construcciones que hubiere introducido de buena fe en el terreno y a ejercer cualquier acción judicial o extrajudicial en contra del INSTITUTO.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Transitorio I.—Todos los contratos de arrendamiento aprobados con las disposiciones del Reglamento anterior mantendrán su eficacia hasta el vencimiento de los plazos en ellos establecidos.

Transitorio II.—Las solicitudes de arriendo presentadas antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento, no se les aplicará los requisitos aquí señalados.

DEROGATORIAS:

Artículo único.—Este Reglamento deroga el Reglamento Autónomo de Arrendamientos aprobado por la Junta Directiva en artículo 1 de la sesión 066-02 efectuada el día 23 de setiembre de 2002 y publicado en el diario oficial *La Gaceta* N° 206 del 25 de octubre de 2002.

Aprobado por la Junta Directiva en artículo 2 de la sesión extraordinaria N° 010-08, celebrada el día 28 de abril del 2008.

Comisionar a la Secretaría General de la Junta Directiva comunicar el presente acuerdo a la Contraloría General de la República.

Acuerdo aprobado por unanimidad.

Comuníquese. Acuerdo firme.

Lic. Walter Ulate Calderón, Secretario General de la Junta Directiva.—1 vez.—(O. C. N° 5390).—C-405260.—(42929).