

Reglamento de Arrendamiento, Organización y Funcionamiento de Locales Fijos y Ventas varias y ocasionales (Derechos de Piso) del Mercado Municipal  
**MUNICIPALIDAD DE CARTAGO**

SEGUNDA PUBLICACIÓN

El Concejo Municipal de la Municipalidad del cantón central de Cartago, por medio del acuerdo número 37 del acta 201, de la sesión ordinaria del 22 de febrero del 2005 y según lo establecido en los artículos 170 de la Constitución Política, 2, 3, 4 inciso a), 13 inciso c) y la Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales, aprueba el presente Reglamento de Arrendamiento, Organización y Funcionamiento de Locales Fijos y Ventas Varias y Ocasionales (Derechos de Piso) del Mercado Municipal, el cual se registrará por las siguientes disposiciones: En el Diario Oficial *La Gaceta* (Segunda Publicación).

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE CARTAGO

REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTO, ORGANIZACIÓN Y  
FUNCIONAMIENTO DE LOCALES FIJOS Y VENTAS VARIAS Y  
OCASIONALES (DERECHOS DE PISO)

DEL MERCADO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

Artículo 1º-El Mercado. Se denomina mercado, para los efectos de este reglamento, el lugar construido o destinado por la municipalidad para servir como centro de expendio o abastecimiento de artículos de primera necesidad, consumo popular o uso doméstico.

Artículo 2º-Tipos de puestos. El Mercado se organizará internamente en zonas o sectores comerciales destinados a la venta de artículos similares.

Los puestos que sirven a dicha organización se dividen en:

a. Permanentes: los espacios ocupados por inquilinos que resultaren adjudicatarios de un local y tengan derecho de arrendamiento con la municipalidad por un periodo de cinco años.

b. Transitorios: aquellos puestos comerciales destinados para ventas varias u ocasionales durante los denominados días de feria, denominados derechos de piso, que se otorgan provisionalmente en lugares habilitados para tal efecto, fuera o dentro del edificio del mercado y que constituyen derecho de uso por un periodo de cinco años.

Artículo 3º-Del arriendo de puestos fijos y derecho de piso del mercado. La municipalidad licitará o rematará, observando los procedimientos de establecidos por la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento, con la base indicada en las tarifas resultantes del avalúo que realice la municipalidad o la Dirección General de Tributación Directa, el arriendo de los locales fijos o derecho de piso abandonados o entregados por sus inquilinos, aquellos cuyos derechos se hubieran cancelado o rescindido el contrato, así como de aquellos nuevos espacios que la municipalidad destine a tal fin.

Para ejercer el arriendo de locales fijos o derecho de piso, el inquilino deberá suscribir un contrato con el representante legal de la municipalidad y según los requerimientos formales y de fondo que establezca la ley de Contratación Administrativa, su reglamento y el reglamento interno de contratación.

En dicho contrato se consignarán claramente las obligaciones a las cuales quedan sujetos los nuevos arrendatarios del mercado municipal.

Artículo 4º-Obligaciones Municipales. Dentro de sus obligaciones, corresponde a la Municipalidad como propietaria del inmueble:

a) Señalar los horarios de funcionamiento del mercado, así como las disposiciones espaciales correspondientes a los derechos de piso.

b) Señalar las actividades y destinos que se deben dar a los locales de conformidad con el saneamiento que al efecto se realice.

c) Establecer los sistemas de vigilancia que considere necesarios y autorizar y supervisar aquellos sistemas de vigilancia costeados por los inquilinos del mercado.

d) Fijar las limitaciones de construcción y transformación de los locales, dentro de sus potestades, siempre y cuando se cuente con el visto bueno del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, en atención a la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica.

e) Autorizar o denegar, por razones de técnicas o de conveniencia, las solicitudes de cambio de destino de los locales.

f) Establecer los sistemas adecuados de cobro de arrendamientos.

g) Velar por la adecuada higiene del inmueble.

h) Reglamentar lo que considere conveniente en resguardo de sus intereses.

i) Velar porque todas las personas que ostenten el título de arrendatario del mercado, hayan firmado el respectivo contrato, en caso contrario proceder a su desalojo y cobro de lo dejado de percibir por el uso ilegítimo de las instalaciones del inmueble municipal.

## CAPÍTULO II

### **Servicios y horarios**

Artículo 5º-Horarios. El Mercado funcionará ordinariamente para atención al público de lunes a viernes de las seis horas a las diecisiete horas con treinta minutos; los días sábados de las seis horas a las dieciocho horas con treinta minutos y, los días domingo, de las seis horas a las doce horas medio día.

La permanencia de los inquilinos y usuarios también se ajustará a dichos tiempos, de manera que fuera de los casos expresamente señalados por este Reglamento ninguna persona podrá permanecer dentro del mercado después del horario fijado, exceptuando los empleados municipales, cuadrillas de aseo o personal de vigilancia.

Artículo 5 bis.-De los horarios de las ventas varias (Derechos de piso). Los puestos varios u ocasionales funcionarán únicamente los días de feria a saber: de jueves a viernes de las seis horas a las diecisiete horas con treinta minutos, el día sábado, de las seis horas a las dieciocho horas con treinta minutos y los días domingo de las seis horas hasta las doce horas medio día. Los arrendatarios de los derechos de piso, deberán los días domingo recoger todas sus mercaderías y los tableros, a más tardar a la una de la tarde y abandonar el lugar inmediatamente para dar lugar a la limpieza de las instalaciones del mercado. El no acatamiento de esta disposición dará lugar a la cancelación del respectivo derecho de piso.

Queda terminantemente prohibido a los beneficiarios de derecho de piso, despachar o vender mercadería en días y horas que no sean de feria. El beneficiario que incumpla con lo dispuesto en este artículo se le cancelará en forma inmediata y automática su derecho sin lugar a indemnización.

Artículo 6º-Horario de descarga. Para efectos de descarga de mercaderías, se permitirá la entrada de artículos o productos para surtir los puestos, de lunes a viernes de las seis horas a las nueve horas del día, por cualesquiera de los costados del mercado.

Queda entendido que una vez cumplido el objetivo, los vehículos deberán ser retirados del área de forma inmediata.

Para dar efectivo cumplimiento de este artículo, se contará con la colaboración de oficiales del Departamento de Estacionómetros y Terminales (Parquímetros), que velarán por el adecuado descongestionamiento de las vías públicas que rodean el mercado municipal según la presente disposición.

Artículo 7º-Modificación de horarios. En casos especiales y por resolución fundada del alcalde, podrá autorizarse modificaciones temporales al horario establecido para el funcionamiento general del

mismo, salvo caso fortuito o fuerza mayor en que bastará una exposición razonada de la administración del mercado con copia al alcalde.

Artículo 8º-Horario extraordinario. En las festividades indicadas por ley o en los respectivos contratos de arrendamiento o en ocasiones especiales debidamente justificadas, el mercado podrá prestar sus servicios en forma extraordinaria, siempre y cuando el interés por laborar alcance un mínimo del setenta y cinco por ciento (75%) de los arrendatarios del mercado según se indique al Administrador del Mercado.

Los gastos administrativos que ocasione el funcionamiento extraordinario del mercado, determinados por el Proceso de Contabilidad Municipal, serán cancelados en forma proporcional y previa por los inquilinos que lo hayan solicitado, en las cajas recaudadoras de la municipalidad.

El pago de horas extras a los funcionarios municipales destacados en el mercado el día en que su horario se vea ampliado de conformidad con este artículo, se realizará de acuerdo con las disposiciones reglamentarias vigentes en esta municipalidad.

Artículo 9º-Publicidad de los cambios. La variación en los horarios del mercado, será notificada al público e inquilinos, mediante avisos expuestos en lugares visibles o cualquier otro sistema de difusión que estime pertinente el Administrador del mercado.

No obstante lo anterior, en casos de fuerza mayor, caso fortuito o porque la medida sea aconsejable y necesaria ante situaciones que pongan en riesgo la salud o integridad de las personas o la conservación y adecuado aprovechamiento de las mercaderías, bienes almacenados o de la infraestructura del inmueble en general, el alcalde podrá acordar la no prestación del servicio sin previa notificación a los interesados, haciendo constar claramente la situación que provoca y justifica el cierre.

## CAPÍTULO III

### **Del administrador**

Artículo 10.-El Administrador. El administrador del mercado será el responsable directo del buen funcionamiento del mercado, quien coordinará y resolverá todos los asuntos pertinentes, encontrándose adscrito a la Alcaldía o al departamento que ésta determine.

En anterior del anterior párrafo, el administrador podrá coordinar las actuaciones de los demás funcionarios municipales destacados en las instalaciones del mercado o asignados por otros departamentos municipales en colaboración, para cumplir con las disposiciones de este reglamento y como tal, controlará el cumplimiento de las obligaciones laborales que a estos corresponde, de conformidad con el Reglamento Autónomo de Trabajo y demás normas municipales aplicables, debiendo informar a sus superiores jerárquicos cuando contravengan de manera injustificada los deberes que establecen las disposiciones reglamentarias vigentes en esta municipalidad.

Artículo 11.-Funciones. Además de las contenidas en otras disposiciones de este reglamento, le corresponde:

- 1) Hacer guardar el orden e higiene en los mercados y velar por los intereses municipales en sus instalaciones.
- 2) Hacer cumplir el presente reglamento ante los inquilinos y el público en general.
- 3) Permanecer en el mercado durante la jornada ordinaria de trabajo que establece el Código de Trabajo y el Reglamento Autónomo de Trabajo, salvo cuando por alguna emergencia o indicación expresa del alcalde o del Concejo Municipal, se requiera de su presencia para mejor realización de sus funciones.
- 4) Conocer y resolver las quejas que formulen los inquilinos o usuarios, en relación con el funcionamiento del mercado.

5) Denunciar ante las autoridades municipales, el Alcalde o el Concejo y de ser pertinente, ante las autoridades de Seguridad Pública o Judiciales, de hechos delictivos que fueren cometidos en las instalaciones del mercado. Igual deber de denunciar tendrá, ante el Ministerio de Salud, el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes y cualquier otra institución pública, en lo que a sus competencias se refiere.

6) Hacer de conocimiento del Alcalde Municipal, las deficiencias que encuentre durante el ejercicio de sus funciones y sugerir las medidas que estime necesarias para la buena marcha del mercado.

7) Controlar el subarriendo parcial o total de alguno de los locales o derecho de piso del mercado. Podrá investigar de oficio y de manera aleatoria, el negocio e inquilino del mercado, aunque no recaiga sospecha sobre aquellos. La sospecha de acto ilícito, mediando un estudio previo, será reportada a su autoridad superior y se tomarán las sanciones que correspondan según lo dispuesto en el capítulo de sanciones de este reglamento. De igual manera, la falta de colaboración por parte del inquilino, cuando el administrador investigue que el negocio se realiza de conformidad con las disposiciones de este reglamento, autorizará al administrador a elevar el caso ante la Comisión del Mercado, a fin de tomar las medidas pertinentes.

8) Coadyuvar en las gestiones del cobro en coordinación con el Departamento de Cobro, para /o cual revisará mensualmente la lista de inquilinos en mora por alquileres, haciendo la notificación respectiva a cada uno de los morosos conforme los procedimientos definidos para llevar a cabo la gestión de cobro.

*(Así reformado el inciso anterior mediante acta 336-14, del 28 de octubre de 2014)*

9) Impedir el funcionamiento de rifas, ventas ambulantes y en general de todo espectáculo o hecho que entorpezca la libre circulación del público o la afluencia a los locales de los arrendatarios. A este efecto, se contará con la diligente y efectiva cooperación de los funcionarios de la policía municipal destacados en el mercado para mantener el orden y la seguridad, tanto en los pasillos internos como externos.

10) Impedir el ingreso de indigentes, personas que para sí o instituciones benéficas creadas al efecto requieran dinero de terceras personas de manera gratuita y, personas en avanzado estado de ebriedad o drogados, quienes no utilicen los distintos servicios del mercado y que con su presencia o sus actos, perturben, interrumpan, obstaculicen o dificulten la actividad de los inquilinos y los usuarios, referida al comercio.

11) Planificar, coordinar, organizar, dirigir y controlar todas las actividades tendientes al logro del buen funcionamiento y servicio del mercado, así como el buen uso de las instalaciones del mercado.

12) Cualquier otra que disponga el alcalde o el Concejo Municipal, o que por la naturaleza de su cargo se requiera.

## CAPÍTULO IV

### **Los inquilinos**

Artículo 12.-De los inquilinos. Serán inquilinos del mercado municipal, aquellos favorecidos con la respectiva adjudicación, que hayan firmado el contrato respectivo, según las disposiciones de este reglamento.

Artículo 13.-Sujeción. Los inquilinos, por su sola condición, están obligados a respetar y cumplir, las disposiciones del presente reglamento y al régimen disciplinario que la municipalidad establezca en el mismo.

Igualmente, se entienden obligados al contenido del respectivo contrato de arrendamiento suscrito con esta municipalidad de conformidad con la Ley de Contratación Administrativa, el Reglamento General de Contratación Administrativa y este reglamento; así como obligados a acatar los planes de mejoras de la municipalidad o la Administración del Mercado, tomados y ejecutados de conformidad con normas técnicas y disposiciones legales vigentes que se sigan durante el planeamiento y ejecución de la obra.



La inobservancia de esta disposición permitirá a la municipalidad a rescindir el contrato de arrendamiento sin responsabilidad alguna.

Artículo 14.-Requisitos. Para ser inquilino de un local fijo o derecho de piso del Mercado Municipal, sea por adjudicación o traspaso (cesión), es necesario:

- a) Presentar solicitud, según el formato que al efecto defina la municipalidad, cuyas firmas deben ser autenticadas por abogado.
- b) Contar con la patente comercial respectiva, emitida por el Departamento de Patentes de la municipalidad.
- c) Suministrar certificación en que conste estar al día con el pago de tributos municipales. En el caso de traspasos, este requisito aplica tanto para el que traspasa como para el adquirente.
- d) Firmar un contrato de arrendamiento con la Municipalidad.
- e) Presentar el respectivo permiso sanitario de funcionamiento en los casos que así lo amerite de acuerdo con la Ley General de Salud.
- f) Contar con patente comercial, extendida por el Proceso de Patentes de la Municipalidad de Cartago.
- g) Presentar declaración jurada con el siguiente contenido: declarará que explotará personalmente el puesto o piso. En caso de ocupar personal, estará debidamente asegurado y deberá presentar las planillas, órdenes patronales y cualquier documento que permita demostrar la existencia de una relación laboral, en cualquier momento que lo requiera el Administrador del Mercado personalmente o mediante sus colaboradores. Así mismo, se incluirá en esa declaración que no subarrendará en ningún momento el derecho de que sea titular sobre un local o puesto del Mercado, y que de hacerlo, es conecedor de la potestad de la Municipalidad de dar por terminado el contrato, previo debido proceso.

*(Así adicionado el inciso anterior y publicado en La Gaceta N° 175 del 8 de setiembre de 2009)*

En caso de que se trate de un traspaso de derecho de piso, además de cumplir con los requisitos antes dichos, el interesado deberá presentar el original del recibo de cancelación de diez mensualidades que emita la caja recaudadora municipal.

La solicitud de traspaso se gestionará ante la Plataforma de Servicios donde sus funcionarios verificarán, de previo a recibir los documentos, si el gestionante cumple con todos los requisitos, a fin de darle el trámite correspondiente.

*(Así reformado el párrafo anterior mediante acta 336-14, del 28 de octubre de 2014)*

Artículo 15.-Muerte o incapacidad. El adjudicatario de un local fijo o derecho de piso, no podrá separarse de la atención del local, salvo que por enfermedad comprobada, fuerza mayor, caso fortuito u otra causa calificada de grave, a juicio del Administrador del Mercado, se autorice licencia para hacerlo por un plazo no mayor a seis meses.

Cuando el arrendatario sufra de incapacidad temporal o permanente o éste falleciere, sus hijos, esposa o compañera o herederos universales declarados por resolución judicial firme, o las personas que el arrendatario designe podrán continuar con el contrato de arrendamiento de locales hasta la fecha de vencimiento del mismo, para así concluir dicho convenio.

En todo caso, se deberá demostrar tanto la situación que padece el inquilino como la filiación o legitimación de los gestionantes para atender su solicitud, a estos efectos, deberán presentar documentos emitidos por el Registro Civil o despachos de la Corte Suprema de Justicia que resulten idóneos para proseguir los trámites respectivos, así como indicar el nombre y demás calidades de la persona que quedará a cargo de la atención y explotación del puesto.

Cuando los herederos universales sean menores de edad, el curador según se encuentre en trámite el juicio de sucesión o el tutor, terminado aquél, deberá nombrar un administrador o encargado del puesto en el mercado, entendido que deberá permanecer en él, para

efectos de su atención y explotación, de conformidad con este reglamento.

Las personas que legitima este artículo para continuar con la explotación del local o derecho de piso, quedan obligados a informar de tal situación al administrador del mercado dentro del siguiente mes a la fecha en que se verifique la incapacidad o muerte del inquilino.

Queda entendido el sustituto que se encuentra sujeto a las mismas obligaciones y prohibiciones que el titular del local o derecho de piso que establece este reglamento y que dicha sustitución lo es en calidad de administrador de local y no de titular de los derechos que reconoce el contrato de arrendamiento o el derecho de piso.

Artículo 16.-Traspaso. Los traspasos de locales fijos y derechos de piso se gestionarán ante la Plataforma de Servicios, según el formulario destinado a esos efectos. Se adjuntará testimonio de escritura de traspaso, en original y copia o copia certificada del mismo y certificación de encontrarse al día en el pago de arrendamiento, tributos, patentes y servicios municipales, requisito que aplica tanto para quien traspasa como para quien adquiere. La Plataforma de Servicios remitirá las solicitudes de traspaso al Administrador del Mercado para que éste elabore un informe aprobatorio o denegatorio y lo eleve con el expediente del caso al Concejo Municipal para su resolución. En caso de aprobación del traspaso, el Concejo Municipal comunicará lo pertinente a la Administración del Mercado, Área de Informática, Patentes y Cobro Administrativo para lo de su competencia. En caso de denegatoria, el Concejo Municipal notificará al interesado lo pertinente.

*(Así reformado mediante acta 336-14, del 28 de octubre de 2014)*

Artículo 17.-Prohibición. Nadie podrá ser arrendatario de más de un puesto. En virtud de esta prohibición, no se aprobará ningún traspaso en el que figure como cesionario adquiriente una persona jurídica de cualquier tipo en la que figure como directivo o accionista un arrendatario del Mercado.

A los efectos anteriores, en las solicitudes de traspaso en las que figure como parte una persona jurídica, se deberá adjuntar una certificación original reciente (con no más de un mes de emitida), en la que conste, además de la vigencia e inscripción de la persona jurídica y de la representación legal respectiva, los cargos directivos y las personas que los ocupan, además del capital social y su distribución entre los socios.

Además, no se permitirá la unión o fusión de locales, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No se permitirá la división de un tramo con el fin de ser vendido o alquilado, únicamente para explotarlo por parte del mismo propietario.

La Municipalidad tomará las medidas necesarias para que no existan más de dos contratos o derechos de explotación a nombre de la misma persona.

Igualmente se prohíbe el subarriendo total o parcial de un local, so pena de ser sancionado con base en este Reglamento

*(Así reformado por acuerdo tomado en acta N° 122, de sesión celebrada el 27 de noviembre del 2007 y definitivamente aprobado en acta N° 158 de sesión celebrada el 20 de mayo del 2008).*

Artículo 18.-Unificación de tramos. Cuando se trate de unificar tramos contiguos el trámite deberá realizarse ante la Administración del mercado, procurando que con ello no se viole lo establecido en el presente reglamento.

La autorización para la unión de tramos, considerará que ninguna persona física podrá ser arrendataria de más de ochenta metros cuadrados en el Mercado, además analizará razones de ornato, funcionalidad y de conveniencia en el mejoramiento del Mercado y del servicio público.

La unión o fusión de locales no dará lugar a nuevos derechos en favor del o los arrendatarios más de los expresados por este Reglamento y el contrato respectivo. Una vez reunido el tramo no se puede volver a dividir. Para efectos del cobro de alquiler y registro, queda un solo tramo con único dueño.

Artículo 19.-De los alquileres. Las tarifas que se cobren en el Mercado Municipal por concepto de alquiler y derechos de piso, sus recalificaciones y aumentos, serán fijados por la Municipalidad conforme a lo establecido en la Ley N° 7027 del 12 de marzo de 1986 (Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales).

El precio del arrendamiento de puestos fijos o derechos de piso, será pagado mensualmente por adelantado y en la caja recaudadora municipal o ente recaudador autorizado. Sin perjuicio de las consecuencias legales que procedan, el inquilino moroso, pagará los

intereses estipuladas en el Código Municipal si la cancelación no la hiciera en el mes respectivo.

Artículo 20.-Del agua potable. El servicio de suministro de agua potable será pagado por cada arrendatario como un cargo diferente al monto de alquiler, según el sistema de facturación y cobro que determine la municipalidad.

Artículo 21.-Falta de pago. En caso de atraso en el pago por arrendamiento de locales fijos o derechos de piso, se deberá aplicar el procedimiento de desahucio administrativo establecido en el artículo 455 en relación con el artículo 7 inciso c) de la Ley 7527 del 10 de julio de 1995 "Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos" (Ley de Inquilinato), así como la rescisión del contrato o cancelación del derecho de piso. Los inquilinos a quienes se les aplique este artículo, deberán desocuparlo inmediatamente, para ser adjudicado de nuevo.

Artículo 22.-De los dependientes. Todo inquilino deberá atender personalmente su negocio y podrá ocupar los dependientes que estime necesario para la buena marcha del mismo. Cuando se trate de menores de edad, deberá presentar el permiso correspondiente del Patronato Nacional de la Infancia. Todo dependiente portará una identificación autorizada y suministrada por la Administración del Mercado, cuyo valor será asumido por el inquilino.

La Administración proveerá a todo inquilino de su respectiva identificación por medio de un carné en que además de aparecer el retrato del inquilino, se incluirá su nombre y clase local.

Artículo 23.-Obligaciones. Además de otros deberes dispuestos en este reglamento, todo arrendatario de local fijo o derecho de piso está obligado a:

- a. Ocupar el puesto únicamente para el expendio de artículos o mercaderías para lo cual fue adjudicado.
- b. Velar por la conservación de su puesto en perfecto estado y servicio, manteniéndolo aseado y cumpliendo las disposiciones de higiene y las prescripciones y recomendaciones que dicte el Administrador del Mercado, así como autoridades de Salud.

c. Exhibir en tableros y en lugares visible para el público, los precios de los artículos y servicios de primera necesidad que expendan, de conformidad con que se cumpla la Ley de Efectiva Protección al Consumidor.

d. Demostrar en todas sus solicitudes o gestiones ante la Municipalidad, que está al día en el pago de alquileres, patentes, impuestos y servicios municipales.

e. Pagar puntualmente el arriendo y el impuesto de patente correspondiente, así como otros servicios municipales que disfrute cada local.

f. Reparar a su exclusiva costa cualquier daño en sus locales.

g. Guardar el mayor respeto y consideración para el público, funcionarios municipales y demás inquilinos.

h. Mostrar los recibos de pago y arriendo de patentes, así como cualquier otro documento de interés sobre el funcionamiento del local o derecho de piso, cuando así fuere solicitado por el administrador del mercado o un inspector del Departamento de Patentes.

i. Acatar las instrucciones que dicte el administrador para el cumplimiento de este reglamento y para la buena administración del mercado.

j. Disponer de recipientes adecuados para guardar y eliminar la basura y desperdicios propios o de sus clientes. Se consideran recipientes adecuados para eliminar la basura, bolsas plásticas de jardín, las cuales serán recolectadas en el camión recolector municipal, según las disposiciones acordadas por el encargado del Departamento de Higiene y el Administrador del Mercado.

k. Vigilar sus puestos y dar aviso a la Administración, vigilantes o celadores cuando descubran la presencia de personas sospechosas y antisociales en el mercado.

l. Entregar el puesto a la terminación del contrato en el estado en que lo reciba, salvo el deterioro natural proveniente del uso y goce legítimo del mismo.

Artículo 24.-Prohibiciones. Los arrendatarios de derecho de piso y locales fijos, además de las normas consagradas en los cuerpos legales aplicables a la materia y otras disposiciones de este reglamento, no podrán:

1. Colocar sobre los techos de los locales, bultos, cajones, basura, cajas vacías, cosas en mal estado o inflamables. La desobediencia reiterada por parte de algún inquilino implicará la pérdida del derecho de explotación que le confiere la municipalidad.

2. Dejar o botar basuras y desechos en pasillos y bateas, o en general descuidar el manejo de desechos sólidos que ordene la municipalidad, según lo dispuesto en el reglamento sobre recolección y manejo de desechos sólidos de esta municipalidad.

3. Queda prohibido el permiso o la autorización para explotar como bodega cualquier espacio de piso, con excepción de los existentes.

4. Exender, mantener, conservar o consumir licor o drogas, en contravención con lo dispuesto en la Ley 7633 del 21 de octubre de 1996 (Regula Horario Funcionamiento Expendios Bebidas Alcohólicas: Licores) y Ley sobre la Venta de Licores Nº 10 del 7 de octubre de 1936 y su reglamento.

5. Mantener, conservar o exender animales vivos; materiales inflamables, detonantes, artículos fabricados con estas materias o en estado de descomposición que se encuentren expuestos al público y con ello pongan en peligro la vida, salud e integridad de las personas.

6. Obstaculizar los corredores y demás áreas, internas y externas, de circulación o alterar el espacio para las ventas y salidas, portones o demás estructuras municipales, sea porque aliste mercaderías, coloque bultos o mantenga permanentemente sacos, cajones, carretillas, cajas, mercadería, en los pisos de los callejones.

7. Salirse arbitrariamente de la línea demarcatoria del área acordada para su tramo, ni mantener fuera de sus locales o tramos, objeto o mercadería alguna. Quien así lo hiciere será obligado por la administración del mercado a alinearse dentro de

su área y quitar los objetos incorrectamente colocados. En caso contrario, el administrador, a través del personal que éste designe, procederá a recoger los objetos o mercadería ubicada fuera de línea, y en caso de ser perecedera se donará de manera inmediata a una institución de beneficencia.

8. Tratar en forma irrespetuosa, de hecho o de palabra, con burlas, ofensas o insultos a los clientes, público en general, a los demás inquilinos o a los funcionarios municipales destacados en el mercado.

9. Usar pesas o medidas fraudulentas o no permitidas y especular contra los usuarios o compradores. En caso de condena judicial firme por este hecho, según la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 del 20 de diciembre de 1994, la municipalidad procederá a la cancelación del derecho de piso o rescisión del contrato por local fijo.

10. Usar presión o amenazas para que a otro inquilino no le sean comprados los artículos que vende.

11. Vender artículos distintos a los señalados o autorizados en el respectivo contrato y en el presente reglamento; artículos usados, alterados, que no sean de libre comercio o que sea el producto de algún acto delictivo o contrarios a la salud pública.

12. Permanecer luego de la hora de cierre o durante los días feriados en las instalaciones del mercado, salvo autorización previa, expresa y escrita, del administrador que responda a solicitud escrita y previa del interesado donde justifique la necesidad de su permanencia en estas situaciones, dentro del mercado.

13. Cuando se trate de locales que requieran la permanencia del usuario y se disponga de bancos u otras formas de asientos, éstos deberán estar fijos al piso, según las indicaciones que al efecto realice la municipalidad, de lo contrario el administrador podrá ordenar su decomiso.

14. Vender, consumir, conservar o mantener en el puesto materiales inflamables o detonantes como gasolina, petróleo, pólvora, dinamita, etc., o artículos fabricados con estas materias. Se excluye de tal limitación, a los inquilinos que para el ejercicio de su actividad utilicen gas, para lo cual deben gestionar la



autorización extendida por el administrador del Mercado Municipal, de acuerdo con el presente reglamento.

15. Presentarse al mercado en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias estimulantes.

16. Provocar y/o participar en riñas de cualquier género dentro del mercado.

17. Introducir mejoras en los puestos sin autorización en la forma establecida en este reglamento

## CAPÍTULO V

### **Del funcionamiento de los locales**

Artículo 25.-De la mercadería. Ningún inquilino de local fijo o derecho de piso está autorizado para vender artículos o mercancías diferentes a aquellas para las cuales le fue adjudicado el puesto u otorgado el derecho, sin gestionar oportunamente ante el Departamento de Patentes el cambio de actividad.

De incumplirse lo anterior, se podrá cancelar el puesto o rescindir el contrato.

Artículo 26.-Mantenimiento. Cada inquilino de fijo o derecho de piso está en la obligación de mantener en óptimas condiciones tanto el inmueble municipal como el sistema eléctrico, esto en el afán de proteger toda la planta física del mercado. Aquél inquilino que irrespetara este artículo se le aplicará lo dispuesto para sanciones en este reglamento.

Artículo 27.-De las mejoras. Queda terminantemente prohibido al inquilino introducir mejoras de cualquier clase en los locales del mercado, o modificar sus instalaciones sin previa solicitud y permiso escrito del administrador del mercado, cuando estas modificaciones o reparaciones sean consideradas menores.

En los casos de construcción o remodelación total del local, se requerirá que el interesado gestione y obtenga previamente, el respectivo permiso del Departamento de Urbanismo, a quien el interesado remitirá plano indicativo de las mejoras o modificaciones que se desean hacer, firmado por un profesional autorizado en la materia. El Departamento de Urbanismo atenderá la gestión de conformidad con la Ley de Patrimonio Histórico vigente, por ser el mercado municipal objeto de dicha regulación.

Toda mejora que se introduzca será propiedad del mercado a la terminación del contrato respectivo, sin que la Municipalidad tenga que pagar su valor.

Artículo 28.-De las reparaciones. En caso de ocurrir daños o necesidad de reparaciones de los servicios públicos, el arrendatario está en la obligación de facilitar la entrada al local, de los operarios municipales debidamente identificados, que realizarán las labores de reparación respectiva, ya sea en su puesto o en los de los demás inquilinos.

Artículo 29.-De la bodega para locales fijos. Para solventar una posible urgencia futura de necesidad de unidades de almacenamiento, se permitirá el funcionamiento de una bodega por solicitud del inquilino que lo requiera, sobre la cual se fijará un alquiler adicional, que no excederá del 25% del alquiler regular.

Dicha área de bodega será construida en segundos niveles, de acuerdo con los lineamientos que al efecto emita el Departamento de Urbanismo, a fin de velar por la seguridad, higiene, funcionalidad y estética. Cualquier tramo fijo que exceda en su altura la medida de 3 metros estará, de hecho ocupando el espacio de bodega y deberá legitimarlo ante la administración para efectos de pago.

Los inquilinos que hayan construido o construyan sin haber observado los controles respectivos deberán acatar cualesquiera disposiciones del Departamento de Urbanismo, caso contrario, se procederá a derribar sin responsabilidad alguna de la municipalidad.

Artículo 30- **NOTA DE SINALEVI:** *En la publicación de este reglamento municipal, no aparece este artículo. No obstante el sistema exige una numeración consecutiva, por lo que se ha creado el mismo, pero sin texto.*

Artículo 31.-De la seguridad y vigilancia. La municipalidad no tiene responsabilidad en cuanto a la conservación o seguridad de la infraestructura del local asignado, mercadería y otros bienes de propiedad de los arrendatarios, así como de accidentes que sufran los usuarios dentro de las instalaciones.

No obstante lo anterior, velará por la seguridad de ellos y por la seguridad de los bienes de los arrendatarios mientras el mercado permanezca cerrado. Cuando el mercado esté abierto, la seguridad de los bienes de los inquilinos corresponde a cada arrendatario.

Artículo 32.-*(Derogado mediante sesión 301 del 6 de mayo del 2014)*

Artículo 33.-De las pólizas. Se mantendrá una póliza vigente contra incendio, temblor y terremoto que proteja la infraestructura del inmueble municipal. Las pólizas referentes a las mercaderías y bienes que sirvan a cada local, correrán por cuenta de cada inquilino.

Artículo 34.-De la explotación de un puesto. Todo local fijo o derecho de piso del mercado municipal debe permanecer abierto y dando servicio a los usuarios. Si un local fijo o derecho de piso permanece no fuese explotado por más de un mes sin autorización del administrador, se considerará desocupado. Sin embargo, para su cierre definitivo se le notificará por escrito al arrendatario por parte del administrador del mercado, concediéndole un plazo de 5 días hábiles para que indique los motivos que tuvo para mantenerlo sin explotación.

Si no se diesen las explicaciones del caso o fuesen injustificadas el administrador informará al Alcalde, quien declarará el local como definitivamente cerrado, a efectos de adjudicarlo de acuerdo con este reglamento y la normativa sobre contratación administrativa.

Si hubiere justificación demostrada para no explotar el local fijo o derecho de piso, el administrador del mercado, podrá por una sola vez conceder al arrendatario un plazo, no mayor de treinta días calendario, para que proceda a abrir y a explotar el local. Si el arrendatario no

cumpliera con lo indicado, el administrador informará al Alcalde para cumplir lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 35.-De las revisiones. Queda obligado el inquilino para dejar pasar al administrador del mercado o quien éste designe, a cada local fijo, a fin de velar por el cumplimiento de este reglamento, haciendo las sugerencias del caso al inquilino o reportando las anomalías que se encuentren para la imposición de las sanciones que estime este reglamento.

Artículo 36.-De los cierres por feriados. Cuando por cierre del mercado por feriados de ley o por disposición del Alcalde, se entenderá que también deberán permanecer, obligatoriamente, cerrados los locales o derechos de piso que ejerzan su actividad comercial en el mercado municipal. La inobservancia de esta disposición facultará la rescisión del contrato.

## CAPÍTULO VI

### **Del orden del mercado**

Artículo 37.-Medidas de orden. Con el objeto de resguardar el orden en el mercado, no se permitirán en él la permanencia de personas en estado de embriaguez, antisociales, indigentes, personas que para sí o instituciones benéficas creadas al efecto requieran dinero de terceras personas de manera gratuita, y que no utilicen los distintos servicios del mercado y que con su presencia o sus actos, perturben, interrumpen, obstaculicen o dificulten la actividad de los inquilinos y los usuarios, referida al comercio. Tampoco se permitirá, por ningún concepto, vendedores ambulantes ni estacionarios, que carezca de derecho según el reglamento respectivo.

Dicho control será realizado por el oficial municipal de turno, destacado en el mercado municipal.

La administración, junto con el Departamento de Patentes y la Policía Municipal velarán además que las aceras y calles adyacentes al

mercado se encuentren libres de vendedores ambulantes ilegales. Las puertas y callejones de entrada deberán mantenerse despejados.

En caso de ser necesario, se solicitará la colaboración de la Fuerza Pública y la Policía de Tránsito, para dar cumplimiento de estas disposiciones.

Artículo 38.-Medidas de higiene. Tanto los inquilinos como el público deberán acatar las disposiciones de las autoridades municipales, el Ministerio de Salud, así como las propias que los inquilinos organizados sugieran a la administración del mercado. Queda terminantemente prohibido el lanzamiento al suelo de basura o despojos, así como de aguas sucias, líquidos fermentables.

No se permite la manipulación de dinero y mercaderías consecutivamente (carnes, quesos, embutidos, etc.).

El administrador, en coordinación con el Ministerio de Salud, será vigilante de que lo aquí reglamentado sea cumplido.

Los inquilinos deberán limpiar sus tramos o locales, por lo menos una vez al día. La basura deberá ser colocada en recipientes con bolsa, debidamente tapados según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 39.-De la basura. Los recipientes de basura deberán ser vaciados de manera que no produzca el almacenamiento de bolsas de desechos en el local o piso asignado, o la producción de moscas y demás propagación de insectos o agrupamiento de otros animales en los locales o sus cercanías.

Las bolsas plásticas de basura en perfecto estado y herméticamente cerradas, deberán ser trasladadas, para evitar contaminación ambiental y utilizando instrumentos adecuados para ello, hasta el camión recolector de basura que se encuentra destacado cada hora en los alrededores del mercado municipal.

La violación de esta disposición dará lugar a una suspensión por tres días consecutivos en la actividad comercial del local o derecho de

piso y su reincidencia implicará la cancelación de derechos o rescisión del contrato.

Artículo 40.-Medidas de seguridad. Queda terminantemente prohibido zarandear granos, sacudir o lavar sacos, así como las prácticas que pongan en peligro la integridad física del usuario o del mismo inquilino del mercado.

Tampoco se podrá hacer uso para sus necesidades personales en su negocio, de fogones, cocinas de leña, anafres de leña o carbón o cualquier otro combustible.

Cuando un local requiera el uso de gas, que como medio de combustión para ejercer su actividad en los locales; la instalación se ajustará a las disposiciones de orden técnico y de seguridad que establezcan en ese caso el Ministerio de Salud y el Instituto Nacional de Seguros. Para estos efectos, los inquilinos deberán gestionar el correspondiente permiso ante el Administrador del Mercado, demostrando de manera fehaciente (documentalmente), que la instalación se ajusta a las normas que al efecto tengan en aplicación las dependencias públicas citadas en el párrafo anterior de este artículo.

Artículo 41.-Del suministro y distribución de mercadería. El traslado de mercadería, a lo interno del mercado se permitirá únicamente de lunes a sábado, de las seis horas a las nueve horas del día. Salvo las carretillas de dos ruedas de hule o angarillas especiales para transportar mercaderías, queda prohibido la introducción al mercado de cualesquiera otra clase de vehículos o medios de transporte, especialmente bicicletas.

Se prohíbe arrastrar las cajas que sirven para trasladar mercadería, con o sin ella, sobre los pisos de los pasillos interiores y exteriores del mercado. Las carretillas deberán estar en perfecto estado a fin de que asegure el óptimo traslado de mercadería y evite el derrame de líquidos sobre los pisos del mercado con el que se ocasionen o puedan ocasionar regueros, accidentes, desorden, suciedad, en especial cuando se trata de productos embutidos, pollo e hielo.

Artículo 42.-De los "camaroneros". Todas aquellas personas que se dediquen dentro del mercado al trasiego de mercadería (camaroneros), deben contar con autorización previa y escrita, otorgada por el

administrador del mercado, y deberán realizar sus tareas con el máximo cuidado de no maltratar al usuario de este inmueble o dañar el inmueble municipal. En caso de lesión corporal o daño material la persona física o jurídica que brinde el suministro y distribución de mercaderías, será la responsable de conformidad con las leyes nacionales vigentes. Si el camaronero incurre reiteradamente en este tipo de faltas, el administrador podrá revocar el permiso para que sea esa persona quien ingrese al mercado a distribuir las mercaderías.

Artículo 43.-De los "Derecho de Piso". Las ventas varias u ocasionales, denominadas derecho de piso, se encuentran referidas a los lugares que la municipalidad destina para el uso de pisos del mercado. En estos puestos no podrá venderse alimentos preparados ni animales, sean sacrificados o vivos. Se explotará la venta ocasional en tanto el interesado suscriba el contrato respectivo con la municipalidad, en caso contrario será obligado a desalojar el puesto y en caso de no acatar la orden de desalojo emanada por el administrador del mercado, éste, junto con personeros del departamento de Patentes y Policía Municipal, procederán al decomiso inmediato de la mercadería. Todo sin responsabilidad alguna para los funcionarios municipales como para la municipalidad misma y sin perjuicio de tomar otras acciones que pudieran instaurarse contra el infractor de conformidad con las leyes vigentes.

Las personas que exploten un puesto vario o derecho de piso, deberán lucir con adecuada presentación, con una gabacha y carné de identificación elaborado, por cuenta y costo del beneficiario, el cual tendrá el sello de la Administración del Mercado.

Artículo 44.-Disposición de las ventas varias en días de feria. Las ventas varias serán distribuidas a los costados norte, sur, este y oeste del mercado, para la explotación del derecho.

La disposición y venta de mercaderías, sólo se permitirá mediante la colocación de bateas desarmables, construidas en madera o estructuras de metal y en las medidas que estime el contrato, previa asesoría del Departamento de Urbanismo, sin que los arrendatarios de derechos de piso, realizar o construir de alguna manera, agregados fuera del área permitida a fin de acomodar más mercadería fuera del área señalada por el contrato.

Dichas bateas o cajones, se utilizarán estrictamente en el horario de feria y serán conservados en la mejor forma y presentación, incluyendo su limpieza obligatoria al término de cada día de feria, a fin de quedar en condiciones de ser usado en la próxima jornada de trabajo.

No obstante, los domingos a más tardar a la una de la tarde, dichos cajones deberán ser recogidos por los arrendatarios de los derechos de piso, y trasladados por ellos fuera de la zona del mercado municipal, bajo su propia custodia.

## CAPÍTULO VII

### **De las sanciones**

Artículo 45.-Sanciones. Salvo que las disposiciones de este reglamento, dispongan sanciones específicas a su inobservancia, otras infracciones al reglamento, por parte de los inquilinos, serán sancionadas de la siguiente forma:

- a) Amonestación verbal, de la cual se dejará constancia.
- b) Amonestación escrita.
- c) Cierre temporal del negocio o suspensión del derecho de piso hasta por 30 días.
- d) Desahucio administrativo establecido en el artículo 455 en relación con el artículo 7 inciso c), ambos de la Ley 7527 del 10 de julio de 1995 "Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos" (Ley de Inquilinato).
- e) Terminación del contrato o cancelación o caducidad del derecho de arrendamiento.

Artículo 46.-Competencias. Las sanciones serán impuestas de acuerdo con la gravedad de la infracción o hechos que la motiven, por el administrador el mercado, por el alcalde o por el Concejo Municipal cuando corresponda la terminación del contrato o derecho de arrendamiento.



Si ante determinada falta se haya estipulado una sanción determinada, el administrador podrá aplicarla y velar por su cumplimiento, debiendo informar al alcalde de la medida tomada, las razones y el fundamento normativo de la misma dentro del siguiente día hábil a la fecha en que se impuso la medida.

De no encontrarse regulada la sanción ante la infracción respectiva, se establece que las sanciones de los incisos a) y b) podrán ser decretadas por el administrador del mercado con copia al alcalde. Las medidas c) y d) podrán ser dictadas por el Alcalde, siguiendo las disposiciones del debido proceso que ordena la Ley General de Administración Pública (proceso ordinario), luego de que el inquilino haya sido requerido por escrito por el administrador al menos dos veces por la misma causa o infracción.

La terminación del contrato o cancelación del derecho de piso será decretada por el Concejo Municipal, previo dictamen del Administrador del Mercado.

Artículo 47.-Terminación del contrato. La municipalidad dará por terminado el derecho de un inquilino, sin indemnización de ninguna clase al adjudicatario, en caso de verificar:

- a. La venta de artículos o mercaderías en mal estado que pongan en peligro la salud pública.
- b. Un cambio de línea o actividad comercial en contra de lo estipulado en el presente reglamento.
- c. La morosidad con este municipio en sus alquileres, patentes y servicios, por el lapso de dos o más trimestres.
- d. La cesión del derecho de arrendamiento de local fijo o derecho de piso, sin observar el trámite reglamentario, el subarriendo o traspaso subrepticio (oculto o encubierto) del puesto o derecho.
- e. La venta de artículos o mercaderías diferentes a aquellas para las cuales le fue adjudicado el puesto o derecho de piso.
- f. Incumplimiento por parte del inquilino de cualquiera de las obligaciones o prohibiciones que le imponga el contrato o este reglamento.

g. El cierre o clausura del local fijo o suspensión del derecho de piso, por parte del inquilino, sin autorización previa de la administración, en atención de lo dispuesto en el artículo 34 de este reglamento.

h. El cierre del local o suspensión del derecho de piso, que por falta de pago decreta la municipalidad por treinta días.

i. Que especula o acapara en el puesto o negocio o negarse a vender los artículos o mercaderías al público o esconderlas o guardarlas para crear escasez artificial o propiciar con ello el aumento de los precios.

j. La demolición o remodelación parcial del mercado, ordenada por la municipalidad por razones técnicas o consecuencia de desastres naturales que así lo obliguen. No obstante, los inquilinos que se vean perjudicados, conservarán el derecho de prioridad para ocupar nuevamente los locales, cuando el mercado se rehabilite.

k. La incapacidad económica del inquilino la que se presume cuando interpongan en su contra un juicio de insolvencia civil o administración por intervención judicial, o se le comprueba el incumplimiento notorio de sus obligaciones comerciales.

l. La venta de artículos alterados o que tengan un peso menor al que corresponde, o se haya impuesto al inquilino por esos motivos alguna sanción por las autoridades judiciales competentes.

m. La administración o manejo del negocio por personas distintas a las autorizadas, en ausencia injustificada del inquilino o titular del derecho de piso, según los registros municipales. Para comprobar esto, el administrador levantará censos de manera periódica.

n. Violencia de hecho o palabra, amenazas o cualquier otra forma de irrespeto a los distintos funcionarios municipales destacados en el mercado.

o. Embargo judicial del derecho de arrendamiento, cuando el dueño no obtenga el levantamiento del embargo dentro de un plazo razonable fijado por el administrador del mercado.

p. Remate de las mercaderías o artículos que expendan en el puesto que tenga como consecuencia el cierre del negocio por más de ocho días naturales.

q. Haber obtenido la adjudicación o cesión para un tercero y tener en consecuencia la condición de inquilino permanente.

r. Contar con tres amonestaciones por infracción de sus deberes y prohibiciones, de conformidad con este reglamento.

Artículo 48.-Nueva adjudicación. En caso de rescisión del contrato por cualquiera de las causas contempladas en el artículo anterior se procederá mediante remate para una nueva adjudicación conforme con la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento.

## CAPÍTULO VIII

### **Disposiciones finales**

Artículo 49.-Negociaciones prohibidas. La municipalidad no acepta ni aceptará enajenaciones, cesiones, canjes, donaciones o entregas de cualquier título permanente o transitorio que hagan los inquilinos de sus puestos o derechos de piso a terceros, sin cumplir con las disposiciones de este reglamento. Tanto el inquilino que verifique la negociación aquí prohibida, como el adquirente, perderán el derecho a ocupar el puesto y automáticamente se dará por terminado el contrato entre ambas partes, quedándole el derecho a la municipalidad de adjudicarlo a un tercero, de acuerdo con el artículo anterior.

Artículo 50.-Obligatoriedad. Los arrendatarios o inquilinos del mercado están sometidos a las disposiciones de este reglamento y no podrán alegar ignorancia de sus disposiciones.

Artículo 51.-Programa de embellecimiento. La municipalidad procurará, en estricto apego a lo ordenado por la Constitución Política y las leyes vigentes, y en resguardo de los derechos de los arrendatarios de los derechos de piso y locales fijos, adecuar las instalaciones del mercado municipal a las disposiciones contenidas en este reglamento, en atención a las normas de embellecimiento, seguridad, higiene contenidas en los planes reguladores que establezca el gobierno local para el Cantón Central de Cartago.

Artículo 52.-Régimen disciplinario. Tanto el administrador como demás colaboradores municipales, deberán observar los deberes y prohibiciones impuestas en este reglamento y en el Reglamento Autónomo de Trabajo, so pena de incurrir en las faltas que por violación o inobservancia se sancionen de conformidad con el régimen disciplinario dispuesto en dicha normativa.

Artículo 53.-Aplicación supletoria. De conformidad con el artículo 6º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato), la municipalidad, en calidad de arrendadora de locales fijos está sujeta a dicha ley, salvo disposición expresa de su propio ordenamiento jurídico, tal y como corresponde al procedimiento de contratación mediante licitación o remate de puestos fijos, apegados a las disposiciones legales y reglamentarias de la contratación administrativa, o lo referente a alquileres, objeto de ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales.

Artículo 54.-Vigencia. Este reglamento deroga y deja sin efecto cualquier disposición anterior sobre la materia y rige a partir de su publicación, en el Diario Oficial "*La Gaceta*".

Artículo 55.-Publicación consultiva. Se somete a publicación consultiva no vinculante por el plazo de diez días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Código Municipal.

Régimen Transitorio. Los locales y los derechos de los inquilinos que actualmente funcionan en el Mercado Municipal seguirán funcionando en las condiciones en que se realizó el contrato original, hasta su fecha de vencimiento, cuando por la suscripción de un nuevo contrato con esta municipalidad entrará a regir las disposiciones de este reglamento para aquellos que renueven sus contratos. El Administrador del Mercado, procurará adecuar el funcionamiento del mercado a este Reglamento, siempre en observancia de los derechos adquiridos por los arrendatarios.