MUNICIPALIDAD CARTAGO

APR 25 '25 8:27
SECRETARIA GENERAL

23 de abril 2025

N°16-3172024

DICTAMEN CPAJ-027-2025

Señores
Concejo Municipal

Estimados señores:

Para su información y fines consiguientes, nos permitimos remitirles el artículo 1 del Acta N°16-2025 de sesión extraordinaria celebrada el 22 de abril 2025. ----------

ARTÍCULO 1. – SOBRE ACUERDO 16-317-2024 CRITERIO LEGAL SOLICITADO PARA CONSOLIDACIÓN DE PROPUESTAS DE PROYECTO DE REFORMA INTEGRAL DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTO, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOCALES FIJOS Y VENTAS VARIAS Y OCASIONALES (DERECHOS DE PISO) DEL MERCADO MUNICIPAL, SUSCRITO POR LA LICENCIADA SHIRLEY SÁNCHEZ GARITA, ASESORA LEGAL DEL CONCEJO MUNICIPAL. ----------

. – El presidente Acevedo Gutiérrez, después de saludar a los presentes y a quienes siguen la transmisión, indica: en este punto el suscrito debo de inhibirme, por lo tanto, le concedo la palabra en este momento a la vicepresidenta de esta comisión, la regidora Camacho Vargas. Se conoce el oficio ACM-007-2025 de fecha 21 de marzo 2025, suscrito por la licenciada Shirley Sánchez Garita, asesora legal del Concejo y que se refiere a **CRITERIO LEGAL SOLICITADO PARA CONSOLIDACIÓN DE PROPUESTAS DE PROYECTO DE REFORMA INTEGRAL DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTO, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOCALES FIJOS Y VENTAS VARIAS Y OCASIONALES (DERECHOS DE PISO) DEL MERCADO MUNICIPAL. .** – Visto el documento, la presidente a.i., Camacho Vargas señala: la propuesta de esta presidencia es: a) Acoger el texto del *Proyecto de Reforma Integral del Reglamento de Arrendamiento, Organización y Funcionamiento de los Locales Fijos y Ventas Varias y Ocasionales, Derecho de Piso del Mercado Municipal,* propuesto por la asesora legal mediante el

oficio ACM-007-2025, que consolida la propuesta de la Administración y las solicitudes de las organizaciones de concesionarios del mercado. b) Recomendar al Concejo Municipal su aprobación y aplicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Código Municipal. Somete a discusión la propuesta. – El regidor Pichardo Aguilar señala: muchas gracias, señora presidenta. Una consulta de forma, ¿ya el texto final para aprobación se estaría remitiendo el Concejo Municipal, en el tanto el criterio de la señora asesora legal ya estaría enviando el texto con las modificaciones? – La presidente a.i., Camacho Vargas responde: sí, correcto. ¿Algún otro compañero? Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza; dando como resultado **4 votos afirmativos de los regidores Canno Díaz (quien vota en lugar del regidor Acevedo Gutiérrez), Pichardo Aguilar, Camacho Vargas y Picado Chacón.** Por lo tanto, esta comisión acuerda:

a) Acoger el texto del *Proyecto de Reforma Integral del Reglamento de Arrendamiento, Organización y Funcionamiento de los Locales Fijos y Ventas Varias y Ocasionales, Derecho de Piso del Mercado Municipal,* propuesto por la asesora legal mediante el oficio ACM-007-2025, que consolida la propuesta de la Administración y las solicitudes de las organizaciones de concesionarios del mercado.

b) Recomendar al Concejo Municipal su aprobación y aplicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Código Municipal.

c) Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Franci Camacho Vargas
Presidente a.i.

Alonso Picado Chacón
Regidor Secretario

Caleb Pichardo Aguilar
Regidor

Armando Canno Díaz
Regidor

Cartago, 21 de marzo del 2025

ACM-007-2025
001 de 008 págs.

Señoras y señores
Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos
Municipalidad de Cartago

ASUNTO: CRITERIO LEGAL SOLICITADO PARA CONSOLIDACIÓN DE PROPUESTAS DE PROYECTO DE REFORMA INTEGRAL DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTO, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOCALES FIJOS Y VENTAS VARIAS Y OCASIONALES (DERECHOS DE PISO) DEL MERCADO MUNICIPAL

Estimadas señoras y señores:

Doy respuesta al asunto de referencia no sin antes manifestar mis disculpas por el atraso en la emisión del informe solicitado, debido al alto volumen de trabajo que atiendo.

Adjunto el borrador de la propuesta de reforma del reglamento que integra a la propuesta inicial de la Administración, las propuestas de cambio realizados por las organizaciones de arrendatarios del mercado que fueron aprobadas por el Administrador del mercado, Lic. Ricardo Chacón Jara.

Con el ánimo de no retrasar el trámite, procuré realizar la mínima cantidad de cambios adicionales, sin embargo, realice un cambio de fondo que se recoge en el artículo 17, **en el que aclaro no coincidimos Don Ricardo y yo**, y que más adelante se explicará.

Resumen de cambios de forma:

- Se modificó el formato del texto para que sea apto para la publicación correspondiente.
- Se eliminaron las referencias que se arrastran de las notas de reformas anteriores que realiza SINALEVI. Por ejemplo: *"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."

- Debido a que a la fecha ha agotado sus efectos, se elimina el transitorio del texto vigente: *"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."*
- Se revisó la numeración de los capítulos y artículos. Se estandarizó el uso de letras minúsculas para los incisos.
- Se cambió la notación de las leyes para adecuarla a la nomenclatura del procedimiento legislativo.
- Se actualizaron las normas para citar la Ley General de la Contratación Pública, vigente a partir del 01 de diciembre de 2022.
- Se agregó en el inciso d. del artículo 26 "Prohibiciones", la referencia a la Ley de Regulación y Comercialización de bebidas con contenido alcohólico, Ley N° 9047 del 25 de junio de 2012 y sus reformas, que establece actualmente los horarios de venta de licor.
- Por una correcta técnica legislativa, la vigencia de la reforma no es un artículo del texto.

Resumen de cambios de fondo:

- Se agregaron al texto todas las solicitudes de los comerciantes que cuentan con el visto bueno de la Administración del mercado y se rechazaron las que no aprobó.
- Las organizaciones de arrendatarios solicitaron mantener los ingresos y egresos del mercado en cuentas contables específicas para el mercado y no que se registren en la caja única de la municipalidad. La propuesta cuenta con el visto bueno del Administrador del mercado.
  Con la colaboración del Contador José Alberto Brenes Navarro y la encargada de Presupuesto Daniela Araya Molina, se agregó el inciso j. del artículo 5. Sin embargo, se aclara que la Municipalidad lleva un control presupuestario de los recursos generados por el Mercado separado. Se adjuntan para su conocimiento, los informes de los años 2023 y 2024 que lo demuestran.

- Se eliminó la obligación de pago de timbres fiscales, derogados recientemente.
- Se propone que, en caso de incapacidad por enfermedad, debidamente comprobada, la licencia para ausentarse de la atención del local se extienda durante todo el tiempo que dure la incapacidad. El Administrador del mercado avaló la propuesta.
- Se establece la posibilidad de que el adjudicatario designe anticipadamente, una persona que atienda el local o puesto en ausencia temporal.
- Se aclara cuál tipo de unión de hecho califica para los beneficios que establece este reglamento, acorde con la definición del Código de Familia.
- Se sustituye el término curador por salvaguarda, como lo designa actualmente el mismo Código.
- En el tema del albacea, se adecua la reglamentación a lo dispuesto en el Código Civil. El albacea, para continuar con el comercio del fallecido requiere autorización.
- Se reelaboró el tema de las sanciones para adecuarlo a los procedimientos de investigación e imputación que garantizan el debido proceso y derecho de defensa. Adicionalmente, se propone que las sanciones menores las imponga el Administrador del Mercado, con conocimiento del Alcalde, las sanciones de cierre temporal y desahucio administrativo las imponga el Alcalde y la de terminación del contrato, el Concejo.

Propuesta del artículo 17

En el artículo 14 inciso b. de la propuesta reglamentaria municipal (ahora artículo 16 inciso b.) la Administración mantiene la posibilidad de que una persona jurídica sea adjudicataria de un local fijo o derecho de piso del mercado municipal de Cartago, sin imponer ningún tipo de limitación a la posible transferencia de las acciones o cuotas de la firma, salvo la prohibición de que un arrendatario tenga más de un puesto (artículo 17 del texto de la administración).

Adicionalmente, la propuesta de los comerciantes **aceptada por la Administración** establece la posibilidad de prórroga de los contratos cada cinco años.

Por otra parte, en el artículo 15 la Administración propone que *"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****."* Lo resaltado no corresponde al original.

Es decir, que los hijos, esposa o compañera o herederos universales del fallecido NO pueden optar por la prórroga de los contratos cada cinco años, como si lo harían los adjudicatarios originales y como sucede con las personas jurídicas, dada su propia naturaleza legal.

En criterio de esta asesoría, a partir de esto se presentan entonces dos situaciones:

Primero, hay un trato diferenciado entre las personas físicas y las personas jurídicas adjudicatarias de un local del mercado, en desventaja para las primeras, dado que en el caso de las segundas no hay posibilidad de pérdida de la concesión por fallecimiento ni obligación de explotar "*personalmente*" el local.

Segundo, pese a que la explotación de los locales comerciales del mercado es una actividad del Estado que se otorga en concesión a particulares, **en la mayoría de los casos se convierte en el único sustento económico de las familias,** situación que merece una solución expresa frente al problema social de transmisibilidad de derechos por muerte del adjudicatario, que permita un trato justo para su núcleo familiar dependiente y que evite la zozobra de las personas vulnerables que dependen para su manutención de los ingresos producidos por la concesión otorgada.

Quienes pueden trasladar sus concesiones a una persona jurídica, asumiendo los costos permanentes que esto requiere, solventan la continuidad del sustento familiar a través de la actividad, mientras que las familias de menos recursos la perderían con el fallecimiento del adjudicatario. Hay un trato desigual que no se ha analizado con anterioridad.

De ahí que, en criterio de esta asesoría, el Concejo Municipal en ejercicio de la autonomía normativa y de gobierno que le otorga la Constitución Política, está facultado para regular la transmisión *mortis causa* de la concesión de un local fijo o puesto del mercado, **limitada, al núcleo familiar más vulnerable únicamente: padre o madre, cónyuge o conviviente en unión de hecho, hijos e hijas menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial.** Otros herederos legítimos, pero fuera de esos casos, no contarían con ese beneficio.

Este tipo de prerrogativa no es nueva en el ordenamiento jurídico costarricense. En el año 2012 la Asamblea Legislativa aprobó una reforma a la Ley Reguladora del Servicio Público de Transporte Remunerado de Personas en Vehículos en la modalidad de Taxi, Ley N° 7969 del 22 de diciembre de 1999, que establece una transmisibilidad similar para el traspaso por muerte del concesionario en el servicio público de taxis.

Ley Reguladora del Servicio Público de Transporte Remunerado de Personas en Vehículos en la modalidad de Taxi
Ley N° 7969 del 22/12/1999
Fecha de vigencia desde: 28/01/2000

Artículo 42 bis.- Traspaso de beneficio de la concesión en el servicio público de taxi por muerte de la persona concesionaria.

Todo concesionario o concesionaria del servicio público del transporte remunerado de personas en vehículos en la modalidad de taxi podrá designar libremente e incluirse en el Registro de Concesiones del Consejo una persona beneficiaria titular y una suplente, para el caso de muerte. La persona suplente entraría como beneficiaria directa si fallece la persona titular, siempre que el concesionario o la concesionaria lo seleccione entre los siguientes parientes, a saber: abuelos o abuelas, padre o madre, hijos o hijas, hermanos o hermanas, sobrinos o sobrinas, el consorte o la consorte, o el conviviente o la conviviente en unión de hecho, para que asuma de pleno derecho y sin necesidad de trámites judiciales la concesión administrativa otorgada al concesionario o concesionaria fallecido. Cuando ello ocurra, el beneficiario o la beneficiaria deberá aportar la certificación de defunción expedida por el Registro Civil, a efecto de que la administración concedente compruebe tal hecho.
La persona concesionaria puede revocar y sustituir al beneficiario o beneficiaria siempre dentro del grado de parentesco establecido en el párrafo anterior. Todo cambio deberá ser comunicado a la administración concedente para que así sea registrado.
El familiar beneficiario no está exento de cumplir todas las disposiciones, obligaciones y prohibiciones fijadas en este cuerpo normativo y deberá demostrar que reúne los requerimientos que demandará su nueva condición de concesionario hasta por el plazo que reste de la concesión, pudiéndose prorrogar conforme al inciso 1 b del artículo 29 de la presente ley. No obstante, en caso de que la nueva persona concesionaria por traspaso de beneficio se encuentre en cualquiera de los supuestos a que alude el artículo 49 de esta ley, quedará eximida de la obligatoriedad de presentar código y licencia C-1 y conducir el taxi un mínimo de ocho horas diarias, pero en todo caso deberá mantener el control y la vigilancia adecuados sobre la calidad en la prestación del servicio y el cumplimiento de las obligaciones que derivan de su constitución en concesionario o concesionaria.
Los concesionarios pueden acreditar, en cualquier momento, a los beneficiarios designados ante la administración concedente. Cada vez que se otorgue una nueva concesión, dentro del expediente administrativo deberá constar la

autorización a las personas beneficiarias. En caso de fallecimiento sin haberse registrado la persona beneficiaria, titular y suplente, se cancelará automáticamente la concesión otorgada.

(Así adicionado por el artículo único de la ley N° 9027 del 6 de febrero del 2012)

Se reitera que consultado el Administrador del mercado, el Lic. Chacón Jara, sobre esta posibilidad, se mostró en contra de la propuesta argumentando que: *"... la práctica de permitir las prórrogas de estos locales a sus familiares no se debe dar, pero si es prioridad su núcleo familiar para realizar el trámite de traspaso, antes de finalizar el contrato."*

La respetable tesis del Lic. Chacón Jara no es compartida por esta asesoría justamente por la desigualdad que se presenta respecto de la ya existente posibilidad de prórroga de las adjudicaciones a las personas jurídicas, que produce iguales efectos e incluso mayores beneficios para aquellos que cuenten con los medios para crear una sociedad.

Se traslada para su consideración la propuesta indicada, incluida en el artículo 17 del Reglamento de la siguiente forma:

> ***"Artículo 17.- Muerte o incapacidad del adjudicatario.***
> *El adjudicatario de un local fijo o derecho de piso no podrá separarse de la atención del local salvo por enfermedad comprobada, fuerza mayor, caso fortuito u otra causa calificada de grave a juicio del Administrador del mercado. En caso de fuerza mayor, caso fortuito u otra causa grave, el Administrador autorizará la licencia por el menor plazo que sea necesario, sin que la ausencia pueda superar seis meses.*
> *El adjudicatario podrá designar libremente una persona para que, en caso de ausencia temporal por las razones antes indicadas, lo sustituya en la atención del local. En caso de que no haya designado una persona que lo sustituya y que esté imposibilitado a hacerlo, podrá operarlo la persona que designe su cónyuge o conviviente en unión de hecho, y a falta de éstas, podrá operarlo un hijo o hija.*
> *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.

El arrendatario podrá, además, designar una persona beneficiaria para que, en caso de muerte, asuma de pleno derecho y sin necesidad de trámites judiciales la concesión administrativa otorgada al fallecido, siempre que el inquilino lo seleccione entre los siguientes parientes: padre o madre, cónyuge o conviviente en unión de hecho, hijos e hijas menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial. La persona beneficiaria deberá aportar la certificación de defunción expedida por el Registro Civil, a efecto de que la administración compruebe tal hecho y suscribir el nuevo contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este reglamento.

En el caso de la persona conviviente en unión de hecho, la continuidad del contrato de arrendamiento únicamente procederá cuando dicha unión se haya constituido entre personas con aptitud legal para contraer matrimonio, y se haya mantenido una relación pública, singular y estable durante tres años.

En caso de que el arrendatario fallecido no hubiera designado una persona beneficiaria o que la persona designada no estuviera entre los parientes permitidos para que asuma sin trámite, los herederos legítimos interesados solo podrán explotar la concesión del puesto fijo o derecho de piso del mercado municipal hasta su fenecimiento por el cumplimiento del plazo del contrato vigente al momento de fallecimiento del inquilino.

En todos los casos, 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, despachos de los tribunales de la Corte Suprema de Justicia u otros que resulten idóneos para proseguir los trámites respectivos, a criterio del Administrador del mercado, así como indicar el nombre y demás calidades de la persona que quedará a cargo de la atención y explotación del puesto.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 549, 550 y 552 del Código Civil, Ley N° 30 del 19 de abril de 1885 y sus reformas, el albacea necesitará autorización especial para continuar el comercio del difunto.

Cuando la persona beneficiaria o los herederos sean menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial, la persona a su cargo, sea tutor o salvaguarda, 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 obligadas a informar al Administrador del

mercado de la situación que impide al arrendatario para atenderlo, dentro del siguiente mes a la fecha en que se verifique la incapacidad o muerte del inquilino. En los casos previstos en este artículo, no se requerirá al sustituto el canon para traspasos onerosos referido en el artículo 16 de este reglamento."

Se adjunta cuadro comparativo de las propuestas.

Por último, se aclara que la publicación del reglamento deberá realizarse como proyecto y luego de la consulta ordenada en el artículo 43 del Código Municipal, como texto definitivo.

Quedo a su disposición para cualquier consulta adicional.

Cordiales saludos,

SHIRLEY SANCHEZ GARITA (FIRMA)
Firmado digitalmente por SHIRLEY SANCHEZ GARITA (FIRMA)
Fecha: 2025.03.21 10:33:04 -06'00'

Licda. Shirley Sánchez Garita
Abogada

SSG
Lo indicado.

C. Archivo.-

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

VIGENTE	MERCADO	SINDICATOS	PROPIA
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 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 3 Creemos pertinente que se separe la definición del contrato de arriendo para los actuales inquilinos y para los nuevos inquilinos de permanentes o transitorios. La propuesta sería: A Del arriendo para nuevos puestos fijos y derecho de piso del mercado. Dejar lo indicado en el artículo actual "la municipalidad. " B Del arriendo para actuales puestos fijos y derecho de piso del mercado. Para prorrogar el arriendo de los focales fijos y derecho de piso, el inquilino deberá suscribir un contrato cada cinco años con el representante legal de la municipalidad aceptando la recalificación y obligaciones establecidas en el reglamento vigente. Justificación El objetivo de esta separación es que todos tengamos claro el proceso a seguir cada cinco años con los inquilinos actuales o cuando un local queda en abandono y se requiere una nueva adjudicación. Esta aclaración viene a complementar lo indicado en el artículo 2. **CRITERIO ADMINISTRADOR DEL MERCADO** De acuerdo con la propuesta.	Artículo 3.- Del arriendo de puestos fijos y derechos de piso del mercado. La Municipalidad licitará o rematará, observando los procedimientos establecidos por la Ley General de Contratación Pública, Ley N° 9986 del 27 de mayo de 2021 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 derechos de piso abandonados o entregados por sus inquilinos, aquellos cuyos derechos se hubieran cancelado o rescindido el contrato, así como aquellos nuevos espacios que la Municipalidad destine a tal fin. Para ejercer el arriendo de locales fijos o derechos 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 N° 9986, 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 4.- De la prórroga de los contratos de puestos fijos y derechos de piso del mercado.

			Para prorrogar el arriendo de los locales fijos o derechos de piso, el inquilino deberá suscribir un contrato cada cinco años con el representante legal de la Municipalidad, aceptando la recalificación y obligaciones establecidas en el reglamento vigente.
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	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	En la línea 7 se indica "Persona 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." Aquí proponemos la siguiente redacción "...persona que el arrendatario designe podrán continuar con el contrato de arrendamiento de locales de manera regular prorrogando el contrato cada cinco años, si está de acuerdo con la recalificación acordada por ambas partes en la comisión negociadora. En todo caso se deberá demostrar tanto la situación que padece el inquilino como la dilación o legitimación de los gestionantes." **CRITERIO ADMINISTRADOR DEL MERCADO** Solicitar análisis técnico de este artículo. Ya que el actual artículo explica muy bien qué debe pasar ante el fallecimiento o impedimento del inquilino para trabajar el derecho de piso. Una reforma a este artículo podría provocar una apropiación impropia del fin del establecimiento.	Artículo 17.- Muerte o incapacidad del adjudicatario. El adjudicatario de un local fijo o derecho de piso no podrá separarse de la atención del local salvo por enfermedad comprobada, fuerza mayor, caso fortuito u otra causa calificada de grave a juicio del Administrador del mercado. En caso de fuerza mayor, caso fortuito u otra causa grave, el Administrador autorizará la licencia por el menor plazo que sea necesario, sin que la ausencia pueda superar seis meses. El adjudicatario podrá designar libremente una persona para que, en caso de ausencia temporal por las razones antes indicadas, lo sustituya en la atención del local. En caso de que no haya designado una persona que lo sustituya y que esté imposibilitado a hacerlo, podrá operarlo la persona que designe su cónyuge o conviviente en unión de hecho, y a falta de éstas, podrá operarlo un hijo o hija. 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

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.	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. En tales casos, no se requerirá al sustituto el cannon referido en el artículo 14 del Reglamento para traspasos onerosos. Vencido el plazo del contrato original suscrito con el inquilino fallecido, el heredero o interesado deberá suscribir el contrato nuevo conforme a los requisitos del artículo 14.		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. El arrendatario podrá, además, designar una persona beneficiaria para que, en caso de muerte, asuma de pleno derecho y sin necesidad de trámites judiciales la concesión administrativa otorgada al fallecido, siempre que el inquilino lo seleccione entre los siguientes parientes: padre o madre, cónyuge o conviviente en unión de hecho, hijos e hijas menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial. La persona beneficiaria deberá aportar la certificación de defunción expedida por el Registro Civil, a efecto de que la administración compruebe tal hecho y suscribir el nuevo contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este reglamento. En el caso de la persona conviviente en unión de hecho, la continuidad del contrato de arrendamiento únicamente procederá cuando dicha unión se haya constituido entre personas con aptitud legal para contraer matrimonio, y se haya mantenido una relación pública, singular y estable durante tres años. En caso de que el arrendatario fallecido no hubiera designado una persona beneficiaria o que la persona designada no estuviera entre los parientes permitidos para que asuma sin trámite, los herederos legítimos interesados solo podrán explotar la concesión del puesto

			fijo o derecho de piso del mercado municipal hasta su fenecimiento por el cumplimiento del plazo del contrato vigente al momento de fallecimiento del inquilino. En todos los casos, 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, despachos de los tribunales de la Corte Suprema de Justicia u otros que resulten idóneos para proseguir los trámites respectivos, a criterio del Administrador del mercado, así como indicar el nombre y demás calidades de la persona que quedará a cargo de la atención y explotación del puesto. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 549, 550 y 552 del Código Civil, Ley N° 30 del 19 de abril de 1885 y sus reformas, el albacea necesitará autorización especial para continuar el comercio del difunto. Cuando la persona beneficiaria o los herederos sean menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial, la persona a su cargo, sea tutor o salvaguarda, 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.

MUNICIPALIDAD DE CARTAGO

En sesión ordinaria N° ... del ..., artículo N°..., el Concejo Municipal de Cartago, con sustento en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, y en los artículos 13 inciso c) y 43 del Código Municipal; aprobó el PROYECTO DE REFORMA INTEGRAL DEL REGLAMENTO DE ARRENDAMIENTO, ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOCALES FIJOS Y VENTAS VARIAS Y OCASIONALES (DERECHOS DE PISO) DEL MERCADO MUNICIPAL, aprobado por el Concejo Municipal en el Artículo N°37 del Acta N°201, de la sesión ordinaria del 22 de febrero del 2005, y sus reformas

Para que en adelante se lea:

"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 1.- 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 2.- 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 resulten adjudicatarios de un local y tengan derecho de arrendamiento con la municipalidad por un periodo de cinco años, prorrogables por periodos iguales de común acuerdo entre ambas partes.
b. Transitorios: aquellos puestos comerciales destinados para ventas varias u ocasionales durante los 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, prorrogables por periodos iguales de común acuerdo entre ambas partes.

Artículo 3.- Del arriendo de puestos fijos y derechos de piso del mercado.
La Municipalidad licitará o rematará, observando los procedimientos establecidos por la Ley General de Contratación Pública, Ley N° 9986 del 27 de mayo de 2021 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 derechos de piso abandonados o entregados por sus inquilinos, aquellos cuyos derechos se hubieran cancelado o rescindido el contrato, así como aquellos nuevos espacios que la Municipalidad destine a tal fin.

Para ejercer el arriendo de locales fijos o derechos 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 N° 9986, 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 4.- De la prórroga de los contratos de puestos fijos y derechos de piso del mercado.

Para prorrogar el arriendo de los locales fijos o derechos de piso, el inquilino deberá suscribir un contrato cada cinco años con el representante legal de la Municipalidad, aceptando la recalificación y obligaciones establecidas en el reglamento vigente.

Artículo 5.- 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, Ley N° 7555 del 04 de octubre de 1995 y sus reformas.
- **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.
- **j.** Mantener cuentas presupuestarias específicas que permitan comprobar, en forma detallada, la inversión o el uso de los recursos obtenidos por la Municipalidad de Cartago por el alquiler de los locales fijos o derechos de piso, siempre en cumplimiento del bloque de legalidad, de las Normas Técnicas de Presupuestos Públicos y de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP).

CAPÍTULO II
Servicios y horarios

Artículo 6.- Horarios.
El mercado funcionará ordinariamente para atención al público de lunes a jueves de las 6:00 a las 17:30 horas; los viernes y sábados de las 6:00 a las 18:00 horas y los días domingo de las 6:00 a las 12:30 horas.

La permanencia de los usuarios también se ajustará a dichos horarios. La permanencia de los inquilinos podrá extenderse hasta una hora y treinta minutos después de la hora de cierre para labores de limpieza del local exclusivamente.

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 7.- De los horarios de las ventas varias (Derechos de piso).
Los puestos varios u ocasionales funcionarán únicamente los denominados "*días de feria*": jueves a viernes de las 6:00 horas a las 17:30 horas, sábado de las 6:00 a las 18:30 horas y domingo de las 6:00 a las 12:00 horas.

Los días domingo los arrendatarios de los derechos de piso deberán recoger todas sus mercaderías y los tableros, a más tardar las 13:30 horas 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 derechos 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 8.- Horario de descarga.
Para efectos de descarga de mercaderías, se permitirá la entrada de artículos o productos para surtir los puestos, de lunes a sábado de las 6:00 horas a las 9:00 horas del día, por cualquiera 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 9.- Modificación de horarios.

En casos especiales y previo acuerdo con los inquilinos, por resolución fundada el Administrador del mercado podrá autorizar modificaciones temporales al horario establecido para el funcionamiento general del mismo.

La modificación deberá ser notificada a la Alcaldía de previo a la ejecución del cambio.

Artículo 10.- 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.

Los gastos administrativos que ocasione el funcionamiento extraordinario del mercado, determinados por el Departamento de Contabilidad, 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 11.- 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.

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 12.- El Administrador.
El Administrador 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.

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 Interno 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 13.- Funciones.
Además de las contenidas en otras disposiciones de este reglamento, le corresponde al Administrador:

a. Hacer guardar el orden e higiene en el mercado y velar por los intereses municipales en sus instalaciones.
b. Hacer cumplir el presente reglamento ante los inquilinos y el público en general.
c. Permanecer en el mercado durante la jornada ordinaria de trabajo que establece el Código de Trabajo y el Reglamento Autónomo Interno 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.
d. Conocer y resolver las quejas que formulen los inquilinos o usuarios, en relación con el funcionamiento del mercado.
e. Denunciar ante las autoridades municipales, el Alcalde o el Concejo y de ser pertinente, ante las autoridades de seguridad pública o judiciales, los 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.
f. Hacer de conocimiento del Alcalde, las deficiencias que encuentre durante el ejercicio de sus funciones y sugerir las medidas que estime necesarias para la buena marcha del mercado.
g. 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 Alcaldía, a fin de tomar las medidas pertinentes.
h. Coadyuvar en las gestiones del cobro en coordinación con el Departamento de Cobro, para lo 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.
i. 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.

j. 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.
k. 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.
l. 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 14.- De los inquilinos.
Serán inquilinos del mercado aquellos favorecidos con la respectiva adjudicación y que hayan firmado el contrato respectivo, según las disposiciones de este reglamento.

Artículo 15.- Sujeción.
Los inquilinos, por su sola condición, están obligados a respetar y cumplir las disposiciones del presente reglamento y el régimen disciplinario que la Municipalidad establezca en el mismo. Igualmente, se entienden obligados al contenido del respectivo contrato de arrendamiento suscrito con la Municipalidad de conformidad con la Ley General de Contratación Pública y su reglamento y este reglamento; así como obligados a acatar los planes de mejoras de la Municipalidad o la Administración del mercado previamente comunicados con los inquilinos, adoptados 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 rescindir el contrato de arrendamiento sin responsabilidad alguna.

Artículo 16.- Requisitos.
Para el trámite de traspaso por cesión de alquiler o para ser inquilino de un local fijo o derecho de piso del mercado, es necesario:
a. Formulario de Solicitud de Traspaso (cesión) de alquiler o derecho del piso de mercado municipal, debidamente lleno, el cual debe ser firmado por el cedente y el adquiriente del derecho de piso de mercado.
b. Documento de identidad del cedente y el adquiriente. Si el cedente y/o el adquiriente es persona jurídica deberá contar con personería jurídica vigente la cual será validada de manera interna por la Municipalidad, y aportar documento de identidad del representante legal.
c. Contar con la patente comercial respectiva, emitida por el Departamento de Patentes de la Municipalidad.
d. Estar al día con el pago de tributos municipales. En el caso de traspasos, tanto quien traspasa como quien adquiere deberán estar al día con el pago de los tributos y precios municipales, incluidos arreglos de pago y demás

obligaciones formales (artículo 18 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley N° 4755 del 3 de mayo de 1971 y sus reformas). Este requisito será de constatación.

e. Firmar el contrato de arrendamiento con la Municipalidad.

f. Señalar lugar y medio de notificación en el formulario (artículos 3 y 34 de la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley N° 8687 del 4 de diciembre de 2008 y sus reformas).

g. Presentar declaración jurada de que explotará personalmente el puesto o piso. En caso de requerir personal para la atención del local, debe declarar que conoce su obligación de estar debidamente asegurado y 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. Asimismo, 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 conocedor de la potestad de la Municipalidad de dar por terminado el contrato, previo debido proceso.

h. En caso de traspaso se adjuntará testimonio de escritura del traspaso, en original, que deberá incluir los timbres de ley.

i. En caso de que se trate de un traspaso a título oneroso de derecho de piso, sea por cesión o venta, además de cumplir con los requisitos antes dichos, el interesado deberá cancelar ante la caja recaudadora municipal, el monto equivalente a cinco alquileres mensuales y presentar el correspondiente recibo.

Artículo 17.- Muerte o incapacidad del adjudicatario.

El adjudicatario de un local fijo o derecho de piso no podrá separarse de la atención del local salvo por enfermedad comprobada, fuerza mayor, caso fortuito u otra causa calificada de grave a juicio del Administrador del mercado. En caso de fuerza mayor, caso fortuito u otra causa grave, el Administrador autorizará la licencia por el menor plazo que sea necesario, sin que la ausencia pueda superar seis meses.

El adjudicatario podrá designar libremente una persona para que, en caso de ausencia temporal por las razones antes indicadas, lo sustituya en la atención del local. En caso de que no haya designado una persona que lo sustituya y que esté imposibilitado a hacerlo, podrá operarlo la persona que designe su cónyuge o conviviente en unión de hecho, y a falta de éstas, podrá operarlo un hijo o hija.

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.

El arrendatario podrá, además, designar una persona beneficiaria para que, en caso de muerte, asuma de pleno derecho y sin necesidad de trámites judiciales la concesión administrativa otorgada al fallecido, siempre que el inquilino lo seleccione entre los siguientes parientes: padre o madre, cónyuge o conviviente en unión de hecho, hijos e hijas menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial. La persona beneficiaria deberá aportar la certificación de

defunción expedida por el Registro Civil, a efecto de que la administración compruebe tal hecho y suscribir el nuevo contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de este reglamento.

En el caso de la persona conviviente en unión de hecho, la continuidad del contrato de arrendamiento únicamente procederá cuando dicha unión se haya constituido entre personas con aptitud legal para contraer matrimonio, y se haya mantenido una relación pública, singular y estable durante tres años.

En caso de que el arrendatario fallecido no hubiera designado una persona beneficiaria o que la persona designada no estuviera entre los parientes permitidos para que asuma sin trámite, los herederos legítimos interesados solo podrán explotar la concesión del puesto fijo o derecho de piso del mercado municipal hasta su fenecimiento por el cumplimiento del plazo del contrato vigente al momento de fallecimiento del inquilino.

En todos los casos, 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, despachos de los tribunales de la Corte Suprema de Justicia u otros que resulten idóneos para proseguir los trámites respectivos, a criterio del Administrador del mercado, así como indicar el nombre y demás calidades de la persona que quedará a cargo de la atención y explotación del puesto.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 549, 550 y 552 del Código Civil, Ley N° 30 del 19 de abril de 1885 y sus reformas, el albacea necesitará autorización especial para continuar el comercio del difunto.

Cuando la persona beneficiaria o los herederos sean menores de edad o mayores con discapacidad intelectual, mental y psicosocial, la persona a su cargo, sea tutor o salvaguarda, 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 obligadas a informar al Administrador del mercado de la situación que impide al arrendatario para atenderlo, dentro del siguiente mes a la fecha en que se verifique la incapacidad o muerte del inquilino.

En los casos previstos en este artículo, no se requerirá al sustituto el canon para traspasos onerosos referido en el artículo 16 de este reglamento.

Artículo 18.- Solicitudes.
El formulario para trámite de solicitud de Traspaso (cesión) de alquiler o derecho del piso de mercado municipal se puede obtener en el sitio web de la Municipalidad o puede ser retirado en las diferentes Plataformas de Servicios presenciales de la Municipalidad de Cartago. Según sus posibilidades, la Municipalidad pondrá a disposición de los interesados formularios digitales, a través de sus plataformas informáticas.

La firma del formulario se realiza en carácter de declaración jurada, tal y como debe indicarlo.

El trámite de la solicitud será el siguiente:

a. Los interesados presentaran su solicitud (Formulario y requisitos) ante la Plataforma de Servicios, quien registrará el trámite, asignará un número de expediente, digitalizará la documentación y remitirá las solicitudes 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. En caso de denegatoria, el Concejo Municipal notificará al interesado lo pertinente.

b. Las solicitudes deberán resolverse en 10 días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación. En el caso de presentación incompleta de la solicitud, trámite, aclaración o subsanación de la información, la Administración del Mercado prevendrá al interesado, por una única vez, que en el plazo de hasta 10 días debe cumplir con lo advertido. De no cumplir en el plazo otorgado, se archivará la solicitud sin mayor trámite. El plazo de 10 días para resolver la solicitud continuará su contabilidad una vez atendida la prevención realizada y cumplidos la totalidad de los requisitos exigidos por la Municipalidad.

c. Para las solicitudes que requieran aprobación o visto bueno de otras instancias municipales, se coordinará internamente el intercambio de información necesaria para la resolución de los trámites planteados.

Artículo 19.- Prohibiciones en cuanto a la titularidad de la adjudicación.

a. Nadie podrá ser arrendatario de más de un puesto del mercado. 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, accionista o cuotista, un arrendatario del mercado.

b. Ningún inquilino o usuario de derecho de piso podrá adquirir las acciones de una sociedad que sea dueña de un derecho de piso o local en el Mercado Municipal de Cartago.

c. No se permitirá la unión o fusión de locales, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

d. No se permitirá la división de un tramo con el fin de ser vendido o alquilado, únicamente para explotarlo por parte del mismo propietario.

e. Se prohíbe el subarriendo total o parcial de un local, so pena de ser sancionado con base en este Reglamento.

A efecto de garantizar el cumplimiento de las anteriores prohibiciones, 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 la vigencia e inscripción de la persona jurídica y de la representación legal respectiva, los cargos directivos y las personas que los ocupan, el capital social y su distribución entre los socios.

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

Artículo 20.- 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 violente 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 21.- 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 sobre Arrendamiento de Locales Municipales, Ley N° 7027 del 12 de marzo de 1986 y sus reformas.

El precio del arrendamiento de puestos fijos o derechos de piso será pagado mensualmente, por adelantado, en la caja recaudadora municipal o ente recaudador autorizado.

Sin perjuicio de las consecuencias legales que procedan, el inquilino moroso pagará los intereses estipulados en el Código Municipal si la cancelación no la hiciera en el mes respectivo.

Artículo 22.- 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 23.- 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) ambos de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley N° 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, 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 24.- De los dependientes.

Todo inquilino deberá atender personalmente su negocio y podrá contratar los dependientes que estime necesario para la buena marcha de este.

Tanto el inquilino como los dependientes portarán identificación autorizada, suministrada por la Administración del mercado y cuyo valor será asumido por el inquilino, en la que aparezca una fotografía del portador, su nombre, su número de identificación y el número de local.

Artículo 25.- 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 pública.
- **c.** Exhibir en tableros y en lugares visible para el público, los precios de los artículos y servicios de primera necesidad que expenda, de conformidad con la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley N°7472 del 20 de diciembre de 1994.
- **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 26.- Prohibiciones.

Los arrendatarios de derechos 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:

a. 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.

b. 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 los reglamentos municipales.

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

d. Expender, mantener, conservar o consumir licor o drogas, en contravención con lo dispuesto en la Ley sobre la Venta de Licores, Ley N° 10 del 7 de octubre de 1936 y su reglamento, ley que Regula Horario Funcionamiento Expendios Bebidas Alcohólicas: Licores, reforma Código Electoral y deroga artículos de la Ley sobre venta de licores, Ley N° 7633 del 21 de octubre de 1996 y sus reformas, y Ley de Regulación y Comercialización de bebidas con contenido alcohólico, Ley N° 9047 del 25 de junio de 2012 y sus reformas.

e. Mantener, conservar o expender 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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, Ley Nº 7472 del 20 de diciembre de 1994 y sus reformas, la municipalidad procederá a la cancelación del derecho de piso o rescisión del contrato por local fijo.

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

k. 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.

l. Permanecer en las instalaciones del mercado fuera de los horarios permitidos en este reglamento o durante los días feriados, 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.

m. 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.

n. 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, de acuerdo con el presente reglamento.

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

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

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

CAPÍTULO V
Del funcionamiento de los locales

Artículo 27.- 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 28.- 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. Aquel inquilino que irrespetare este artículo se le aplicará lo dispuesto para sanciones en este reglamento.

Artículo 29.- 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, para lo cual el inquilino solicitará una inspección en la oficina de administración del Mercado Municipal, y ésta realizará un informe aprobatorio o denegatorio. En los casos de construcción o remodelación total del local, se requerirá que el interesado gestione y obtenga previamente, el

respectivo permiso de la Dirección de Urbanismo, según el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador o normativa que lo sustituya, a quien el interesado remitirá plano indicativo de las mejoras o modificaciones que se desean hacer, firmado por un profesional autorizado en la materia. La Dirección de Urbanismo atenderá la gestión de conformidad con la legislación de protección al 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 30.- 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 31.- 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 32.- 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 33.- De las pólizas.
Se mantendrá una póliza vigente contra incendio, temblor y terremoto que cubra la infraestructura del inmueble municipal, y de responsabilidad civil por daños a terceros por hechos que no hayan sido ocasionados por la omisión o culpa de algún inquilino.

Las pólizas referentes a las mercaderías y bienes que sirvan a cada local correrán por cuenta de cada inquilino, la cual deberán suscribir una vez firmado el contrato de arriendo.

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 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 haya 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, interrumpan, 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 carezcan de derecho según el reglamento respectivo. Dicho control será realizado por el oficial municipal de turno, destacado en el mercado municipal. La Administración del mercado, 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.

Será obligación de todos los actores del Mercado Municipal garantizar la accesibilidad general a las instalaciones, los bienes y servicios del Mercado Municipal de conformidad con la legislación especializada. Ello incluye el tránsito interno, los accesos y puntos de compra.

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 desechos sólidos o despojos, así como de aguas sucias o líquidos fermentables.
Las personas que manipulen alimentos no deberán manipular dinero.

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.

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 6:00 a las 9:00 horas.

Salvo las carretillas de dos ruedas de hule o angarillas especiales para transportar mercaderías, queda prohibido la introducción al mercado de cualquiera 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 y hielo.

Artículo 42.- 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 la Policía Municipal, procederán al decomiso inmediato de la mercadería. Todo sin responsabilidad alguna para los funcionarios municipales y 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 de ventas varias ocasionales 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 43.- 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 puedan 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 las 13:30 horas, 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 44.- Sanciones.
Salvo que este reglamento disponga una sanción específica para una conducta determinada, otras infracciones al reglamento en que incurra un inquilino serán sancionadas de acuerdo con la gravedad de la infracción o hechos que la motiven, 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 naturales.
- **d.** Desahucio administrativo establecido en el artículo 455 en relación con el artículo 7 inciso c) ambos de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley N° 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas.
- **e.** Terminación del contrato o cancelación o caducidad del derecho de arrendamiento.

Artículo 45.- Competencias.
Las sanciones que dispone este reglamento serán impuestas luego del establecimiento de la verdad real de los hechos, en apego al derecho de defensa y debido proceso del imputado.

La investigación de las eventuales faltas ya sea por denuncia o de oficio y la elaboración de la relación de hechos correspondiente estarán a cargo del Administrador del Mercado, quien emitirá una recomendación de sanción o exoneración de cargos. En caso de que considere que amerita las sanciones de los incisos a. y b. del artículo anterior o la exoneración, lo resolverá así y comunicará de inmediato a la Alcaldía. En el caso de las sanciones de los incisos c. y d. la elevará ante la Alcaldía para la resolución final. En caso de que la recomendación de sanción sea la dispuesta en el inciso e., la relación de hechos debe elevarse al Concejo Municipal.

La Alcaldía y el Concejo podrán apartarse de la recomendación, en resolución fundada, si consideran que los hechos ameritan una sanción diferente y, en caso de ser necesario, trasladar el expediente al órgano correspondiente.

Artículo 46.- 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 decrete 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 47.- 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 General de Contratación Pública, Ley N° 9986, y su reglamento.

CAPÍTULO VIII
Disposiciones finales

Artículo 48.- 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 49.- Obligatoriedad.
Los arrendatarios o inquilinos del mercado están sometidos a las disposiciones de este reglamento y no podrán alegar ignorancia de sus disposiciones.

Artículo 50.- 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 e higiene contenidas en los planes reguladores que establezca el gobierno local para el Cantón Central de Cartago.

Artículo 51.- 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 52.- Aplicación supletoria.
De conformidad con el artículo 6º de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley N° 7527, 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, Ley Nº 7027.

Artículo 53.- Derogatorias.
Este reglamento deroga y deja sin efecto el Reglamento General de Ventas Ocasionales (1983), Reglamento general de ventas varias u ocasionales o derechos de piso de la Municipalidad de Cartago (1988) y el Reglamento de Arrendamiento, Organización y Funcionamiento de Locales Fijos y Ventas varias y ocasionales (Derechos de Piso) del Mercado Municipal (2006, reformado 2014).

Transitorio único.-
En cualquier momento a partir de la entrada en vigencia de esta reforma reglamentaria, los actuales adjudicatarios de local fijo o derecho de piso pueden

acreditar ante la Administración del mercado, la persona que designan como beneficiaria, según lo dispuesto en el artículo 17.

Rige a partir de la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 del Código Municipal.

			Las personas que legitima este artículo para continuar con la explotación del local o derecho de piso quedan obligadas a informar al Administrador del mercado de la situación que impide al arrendatario para atenderlo, dentro del siguiente mes a la fecha en que se verifique la incapacidad o muerte del inquilino. En los casos previstos en este artículo, no se requerirá al sustituto el canon para traspasos onerosos referido en el artículo 16 de este reglamento.
			Transitorio único.- A partir de la entrada en vigencia de esta reforma reglamentaria, en cualquier momento los actuales adjudicatarios de local fijo o derecho de piso pueden acreditar ante la Administración del mercado, la persona que designan como persona beneficiaria, según lo dispuesto en el artículo 17.