

TREVES, Renato, *La sociología del derecho: orígenes investigaciones, problemas* (Barcelona: Ariel, 1988).

El maestro turinense (1907-) TREVES se graduó en la Universidad de Turín en 1929, fue profesor de la Universidad de Messina (1934), Urbino, Parma; Tucumán (Argentina), etc. Y, finalmente en Milán (desde 1948) de cuya universidad es profesor emérito. Ha sido Presidente de la Asociación Italiana de Ciencias Sociales (1957-1964) y Vicepresidente de la Asociación Internacional de Sociología (1962-1966). A partir de 1974 dirige la revista *Sociologia del diritto*. Entre sus obras destacan *El derecho como relación* (1984), *Sociología y filosofía social* (1941), *Derecho y cultura* (1947), *Libertad política y verdad* (1962).

El esquema de su libro sobre *La sociología del derecho* es el siguiente:

parte primera: orígenes de la sociología del derecho (precursores, sociólogos, politólogos, juristas, sociólogos del derecho).

parte segunda: investigaciones y problemas (investigaciones empíricas, métodos, campos de aplicación, función del derecho, fin del derecho).

Se trata de una obra excelente para captar el sentido, estructura y relaciones que establece la sociología del derecho desde diversos ángulos (político, social y jurídico).

Se trata de un replanteamiento que rebasa en mucho su anterior libro *Introducción a la sociología del derecho* (1977), ya que nos muestra aspectos modernos y actuales de la discusión sobre esta materia.

ierp.

LEGISLACION

LEY DE INQUILINATO

CAPITULO I

De la ley y su objeto

Artículo 1.º - La presente ley, que se dicta en virtud de las facultades conferidas al Poder Ejecutivo por el artículo 121 de la Constitución Nacional, tiene por objeto regular el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, en sus aspectos económicos, sociales y jurídicos, y promover el mejoramiento de las condiciones de vida de los inquilinos.

Transcurre de este modo, en el presente contrato de arrendamiento, el deber de proporcionar a los inquilinos un alojamiento digno, seguro y saludable, que les permita vivir en condiciones de bienestar y tranquilidad, y que contribuya a su desarrollo personal y social.

Artículo 2.º - La presente ley se aplicará a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, y a los celebrados con posterioridad a ella.

El presente contrato de arrendamiento, en sus aspectos económicos, sociales y jurídicos, se regirá por las disposiciones de esta ley.

Artículo 3.º - El contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, se regirá por las disposiciones de esta ley, en lo que no sea contrario a lo dispuesto en el artículo 1.º de esta ley.

El presente contrato de arrendamiento, en sus aspectos económicos, sociales y jurídicos, se regirá por las disposiciones de esta ley.

Artículo 4.º - El contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, se regirá por las disposiciones de esta ley, en lo que no sea contrario a lo dispuesto en el artículo 1.º de esta ley.

El presente contrato de arrendamiento, en sus aspectos económicos, sociales y jurídicos, se regirá por las disposiciones de esta ley.

Artículo 5.º - El contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, se regirá por las disposiciones de esta ley, en lo que no sea contrario a lo dispuesto en el artículo 1.º de esta ley.

LEY DE INQUILINATO

Ley N° 7101 publicada en "La Gaceta N° 197
del 18 de octubre de 1988.

N° 7101

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA,

DECRETA:

Ley de Inquilinato

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°—La presente ley, que es de orden público, regula las relaciones jurídicas originadas en los contratos de arrendamiento de inmuebles con instalaciones, edificios o locales, destinados a vivienda, comercio, industria, oficinas o servicios.

Tratándose de vivienda, los derechos del arrendatario que se deriven de esta ley o del contrato, los disfrutará, en ausencia de aquél, el núcleo familiar, entendiéndose por éste el cónyuge, los hijos, los hermanos y los ascendientes y descendientes por consanguinidad que habiten con él.

Artículo 2°—En lo no contemplado en esta ley se aplicarán las normas sobre arrendamientos de derecho común, siempre que no contradigan los principios del régimen inquilinario.

Se aplicarán también, en su orden, la costumbre, los usos y los principios generales del Derecho.

Artículo 3°—En caso de conflicto con leyes de cualquiera otra índole, prevalecerá lo dispuesto en la presente.

En caso de duda, la interpretación y la aplicación de esta ley y de las fuentes que la integran se efectuarán en favor del interés del inquilino.

Artículo 4°—Esta ley no es aplicable en el caso de los edificios o locales pertenecientes a las municipalidades, al Estado y a sus instituciones.

Artículo 5°—Las cuestiones civiles y penales relativas a la aplicación de esta ley serán de conocimiento de los tribunales comunes, en la forma que se indique en la legislación respectiva y con las particularidades que se fijan en la presente ley.

Las acciones civiles prescribirán en un año, contado desde la fecha indicada en cada caso.

En cuanto a la extinción de la acción penal y de la pena, se aplicará lo dispuesto en el Código Penal.

Artículo 6º—Se reputa como deber social la debida conservación de las casas o locales de alquiler, tanto de parte de los arrendantes como de los arrendatarios.

CAPITULO II

El contrato de inquilinato

Artículo 7º—El contrato de inquilinato se demostrará por los medios de prueba establecidos en el Derecho Civil o Mercantil, según el caso.

Los contratos correspondientes a las viviendas consideradas de interés social estarán exentos de toda clase de impuestos y timbres.

Artículo 8º—En los contratos que regula la presente ley se prohíbe el subarriendo. En este aspecto la tolerancia del arrendante no crea derechos a favor del arrendatario.

Cuando el inquilino desocupe la casa en lo personal, no tendrá derecho a prestarla o cederla a otra persona, sea ésta pariente o no, salvo el núcleo familiar cuando se ausente por cualquier causa la persona a quien estaba arrendada.

En cuanto a locales dedicados al comercio o a la industria, la venta, el traspaso o la cesión del negocio no dará derecho al arrendante a pedir la desocupación, si el adquirente del negocio acepta y cumple con las obligaciones que su vendedor o cedente tenía con él.

Artículo 9º—El plazo de los contratos regidos por la presente ley se considerará prorrogado por tiempo indefinido al vencimiento, en forma obligatoria para el arrendante y potestativa para el arrendatario.

A partir de la vigencia de esta ley, el arrendamiento de las casas de habitación y de los locales comerciales, industriales o de oficinas, que estuvieren desocupados en virtud de nueva construcción, o por cualquier otra causa, no se regirá por las disposiciones de la presente legislación sino por las del Código Civil y de la legislación común.

Se exceptúan las casas de habitación consideradas de interés social y los locales destinados al pequeño comercio, a la pequeña industria o a la pequeña artesanía. Los locales arrendados por organizaciones de artesanos, debidamente legalizadas, se regirán por las disposiciones de esta ley, sin las limitaciones indicadas en el párrafo último de este artículo.

Para los efectos de este artículo, deberán considerarse de interés social aquellas casas de habitación que tengan un valor, determinado por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación

Directa, no mayor del doble del límite máximo que se considere como tope para viviendas de interés social, de acuerdo con las atribuciones asignadas al Banco Hipotecario de la Vivienda en el artículo 150 de la ley N° 7052 del 11 de noviembre de 1986.

También para los efectos señalados en el párrafo segundo anterior, se considerarán locales destinados al pequeño comercio, a la pequeña artesanía, aquellos que se encuentren ubicados en un inmueble cuyo valor total, fijado por el juez, en cada caso concreto, con fundamento en un informe pericial precio, no pase de tres millones de colones, suma esta última que se ajustará anualmente a partir de la fecha en que entre a regir la presente ley, de conformidad con el índice correspondiente a los edificios, que se indica en el artículo siguiente.

Artículo 10.—En el momento de celebrar el contrato, las partes convendrán en el precio del alquiler y en su modalidad de pago. Salvo los casos de vivienda de interés social, en los contratos regidos por esta ley es lícito el pacto de renta escalonada, ya sea en caso de un incremento de acuerdo con el índice correspondiente a edificios o viviendas, elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Economía y Comercio, o en caso de un incremento fijo que no exceda de un quince por ciento (15%) anual, a libre elección de las partes.

Artículo 11.—En cualquier tiempo, las partes podrán convenir en la modificación del precio del alquiler y su modalidad de pago. Si las partes no llegaren a ningún acuerdo para determinar el nuevo precio de la renta, y si se tratare de un contrato de término vencido o de plazo indeterminado, o del ejercicio del derecho de prioridad que la ley concede, el interesado podrá solicitar la fijación judicial del alquiler. No podrán promoverse diligencias judiciales para la determinación de la renta respecto de una misma casa o local, sin que haya transcurrido un término de treinta meses desde la fecha en que empezó a regir el precio que se pretende modificar, ya se hubiere establecido este por convenio o por resolución judicial. Las partes contratantes podrán fijar libremente el plazo para la terminación del contrato de arrendamiento, pero en ningún caso ese plazo podrá ser inferior a treinta meses, en perjuicio del arrendatario. En ambos casos, tratándose de vivienda de interés social, el plazo será de sesenta meses. Las diligencias para fijar el monto de los alquileres se tramitarán por el proceso sumario previsto en el Código Procesal Civil. Su conocimiento corresponderá a los juzgados civiles de la jurisdicción en que esté situado el inmueble, y se considerarán de cuantía inestimable.

El juez se pronunciará con base en los elementos de prueba que permitan resolver si procede o no la modificación solicitada y, en su caso, fijará la renta justa.

En la fijación del nuevo precio del alquiler, los tribunales considerarán especialmente, la opinión de un perito calificado, el valor, el estado de conservación, la antigüedad, la clase de construcción, el mantenimiento, el área útil y la ubicación del inmueble; todo en relación con el destino

de este y, en el caso de viviendas de interés social, en relación con el ingreso del núcleo familiar. La resolución definitiva tendrá los recursos de revocatoria y de apelación.

Artículo 12.—En la resolución inicial, que no tendrá recurso alguno, el tribunal fijará el precio provisional que deba depositar el inquilino, sin perjuicio de que esa resolución sea modificada en la sentencia.

Si el inquilino no depositare el monto fijado dentro de los ocho días naturales siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago. El precio que se fije en la sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si fuere mayor al que se fijó provisionalmente, el tribunal concederá un plazo de un mes al inquilino para que pague la totalidad de las diferencias, y si no lo hiciere se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago. Si fuere menor, las diferencias le serán devueltas al inquilino dentro de los quince días siguientes a la firmeza de la resolución que lo ordene, o si el inquilino lo prefiere, se aplicarán a rentas futuras.

Artículo 13.—El pago del alquiler se hará en la forma y en el lugar convenidos. El inquilino podrá hacer el pago dentro de los ocho días siguientes a la fecha estipulada en el contrato.

El inquilino pagará correctamente si deposita judicialmente el alquiler sin necesidad de oferta real de pago. Para que sea válido el depósito, deberá hacerse a la orden de la autoridad judicial competente del lugar en que esté situado el inmueble, e indicarse en la boleta la dirección en que deberá notificarse este primer depósito al arrendante.

Los depósitos siguientes, para que sean válidos, deberán hacerse a la orden de la misma autoridad.

Si el inquilino se limitare a depositar el monto del alquiler, sin promover ante la autoridad competente las correspondientes diligencias de consignación de alquileres, a solicitud del consignatario, dicha autoridad girará el monto del depósito, sin dilación de trámites, y decretará firme el auto en el que se ordene el giro.

Artículo 14.—De cada pago, el arrendante, o quien lo represente, estará en la obligación de extender el correspondiente recibo, con indicación de la fecha exacta del pago, de la suma recibida, de si ésta incluye sólo el alquiler o si también comprende otros servicios como agua y electricidad, y del período cubierto por el pago.

Artículo 15.—Cuando el inquilino se vea obligado a utilizar en común con otros inquilinos los servicios de electricidad y agua, el baño, el fregadero y los demás servicios sanitarios imprescindibles, por carecer el inmueble arrendado de las instalaciones necesarias, ese arrendatario tendrá la facultad de no pagar el precio del arrendamiento, hasta tanto el propietario no lleve a cabo las adiciones necesarias para el disfrute independiente de los servicios. También tendrá esa facultad cuando los servicios de agua, el fregadero y los demás servicios imprescindibles no existieren.

Asimismo el arrendatario podrá no pagar el monto del alquiler, mientras el propietario no lleve a cabo las reparaciones pertinentes, cuando el inmueble tenga las siguientes anomalías:

- a) Inseguridad ocasionada por el deterioro de su estructura.
- b) Pisos, paredes o techumbres en estado sumamente defectuoso, hasta el punto de que pongan en peligro la seguridad de sus moradores.
- c) Peligro inminente de que sea destruido por derrumbes o inundaciones, por falta de muros de contención o desagües.

Artículo 16.—Si la suspensión de los servicios indicados en el párrafo primero del artículo anterior la efectuare la institución que los suministra, por falta de pago de parte del arrendante, el inquilino podrá pagar o abonar a lo adeudado lo correspondiente a la última mensualidad y, si no fuere suficiente con una renta, podrá completar el pago y deducirlo de las rentas siguientes.

La institución estará obligada a recibir el pago en la forma dicha y a no suspender o, en su caso, a reconectar el servicio, aun cuando el pago no cubra la totalidad de lo que el arrendante adeude por períodos anteriores.

Artículo 17.—Salvo pacto en contrario, corresponde al arrendante el pago de la cuota básica por concepto del servicio de agua potable y de alcantarillado, y al inquilino pagar el exceso. El comprobante de pago constituye título ejecutivo contra el inquilino. En caso de que el arrendante, ante la renuencia del inquilino, se viere obligado a acudir a la vía ejecutiva, por dos o más veces, para cobrar los servicios de agua, sin lograr el reintegro, por un hecho atribuible al inquilino, éste incurrirá en causal de desalojo. Si varios inquilinos obtuviesen servicio de un mismo medidor, el monto del exceso se prorrateará de acuerdo con el área ocupada por cada uno. Esto mismo se aplicará en el caso de los servicios eléctricos.

Artículo 18.—Para poder ejercer la facultad señalada en el artículo 15, el arrendatario deberá solicitar al propietario que lleve a cabo las reparaciones o adiciones mencionadas.

El requerimiento lo hará el arrendatario mediante carta certificada, o personalmente, en compañía del delegado cantonal o distrital de la Guardia de Asistencia Rural, quien deberá practicar el requerimiento y extender constancia de ello, so pena de despido.

El arrendante deberá iniciar las reparaciones o adiciones en el término de un mes, contado a partir del requerimiento o de la resolución judicial en que, de conformidad con el artículo siguiente, se le ordene proceder a realizarlas.

En el último caso, el tribunal indicará prudencialmente el plazo dentro del cual deberán quedar terminadas las reparaciones o adiciones.

El arrendante podrá acudir ante los tribunales comunes en el término de cinco días, a partir del requerimiento, para que, por medio del proceso

sumario señalado en el Código Procesal Civil, se determine si el arrendatario tiene o no derecho a cesar en el pago del alquiler, de conformidad con lo estipulado en el artículo 15.

Artículo 19.—Las rentas posteriores al requerimiento, hasta el momento en que el arrendante lleve a cabo las reparaciones pertinentes, o hasta que se defina la situación por sentencia firme, serán depositadas por el inquilino a la orden de la autoridad competente. Mientras no lo haga no se atenderán sus gestiones.

Si el arrendante se mostrare conforme con las pretensiones del inquilino y realizare las obras solicitadas, el dinero del período en que el inquilino no disfrutó de los servicios le será devuelto a éste, lo mismo si, mediante sentencia, el tribunal determinare que era justificado el requerimiento; o lo entregará al arrendante si era injustificado.

Las reparaciones o adiciones que se realicen conforme con los artículos 15, 18 y 19, en ningún caso darán derecho al arrendante para aumentar el precio del alquiler, ni para recuperar el dinero que hubiere dejado de percibir desde el día siguiente al requerimiento, hasta aquel en que concluyan los trabajos.

Cuando, mediante sentencia, se acojan las pretensiones del inquilino, el tribunal dará un plazo prudencial al arrendante para que repare la edificación. Si el arrendante no ejecutare las reparaciones dentro del plazo conferido, el inquilino podrá ejecutarlas y rebajar su costo de las rentas futuras.

El inquilino estará obligado a pagar el alquiler una vez concluidas las reparaciones. A falta de acuerdo, el arrendante deberá comprobar ante el juez que ha concluido las obras.

Artículo 20.—Si fuere el arrendante quien dispusiere hacer las reparaciones, a falta de acuerdo entre los contratantes, cualquiera de ellos podrá recurrir al tribunal para que, mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se determine si son o no indispensables.

Si el inquilino manifestare que se aviene a soportar las molestias que le ocasionen los trabajos, el arrendante iniciará las reparaciones sin desalojarlo y las llevará a cabo sin causarle molestias innecesarias.

En caso de que las reparaciones sean de tal naturaleza que no permitan habitar la cosa o local, el inquilino deberá desalojarla dentro del plazo de un mes, que se contará a partir de la firmeza de la sentencia.

El inquilino que desalojare la casa o local para que se efectúen reparaciones tendrá derecho de prioridad para volver a ocuparlas. Este derecho caduca si transcurren quince días sin que se ejerza, plazo que se contará a partir de la fecha en que el arrendante le comunique formalmente que han concluido las reparaciones.

Concluidas las reparaciones, si el arrendante lo solicita, el tribunal resolverá si las obras efectuadas justifican o no un aumento en el precio del alquiler; en caso afirmativo, en qué cantidad y a partir de qué fecha.

CAPITULO III

Desalojo

Artículo 21.—Serán causales de desalojo las siguientes:

- 1) Falta de pago del alquiler.
- 2) Solicitud de la casa de habitación para uso propio o de su familia, entendida ésta como los ascendientes y descendientes hasta el tercer grado, inclusive, y los hermanos, todos por consanguinidad.
- 3) Nueva construcción total.
- 4) Reparaciones indispensables, conforme con lo dispuesto en el artículo 20.
- 5) Utilización de la casa o local para actos contrarios a la moral pública o a las buenas costumbres.
- 6) Ocupación de la casa o local por personas que promuevan escándalos, tales que hagan necesaria la intervención de las autoridades judiciales con fallos condenatorios.
- 7) La cesión o subarriendo, o el desalojo en lo personal, en los casos prohibidos en el artículo 8°.
- 8) Alojamiento de un número excesivo de personas, cuando ese exceso pueda calificarse de abusivo.
- 9) Daños de consideración ocasionados a la propiedad.
- 10) Reincidencia en los hechos a que se refiere el artículo 30.
- 11) Cambio de destino que signifique una grave contravención al contrato.

Artículo 22.—La solicitud de desalojo que formule el arrendante, para uso propio o de sus familiares, deberá hacerse con no menos de cinco meses de anticipación al establecimiento de la demanda de desahucio. Deberá hacerla judicialmente o por medio de acta notarial; en ambos casos deberá aportar testimonio de escritura de declaración jurada sobre el uso que dará a la casa cuyo desalojo solicita.

La solicitud no será procedente cuando la persona, en favor de quien se pide el desalojo, haya habitado durante el año anterior en una casa de su propiedad, o de su cónyuge, compañero o compañera.

Para los efectos de este artículo, se entenderá por familiares los indicados en el inciso 3) del artículo anterior.

Artículo 23.—Si la persona a que se refiere el artículo anterior no se trasladara a la casa dentro de un mes, contado a partir del desalojo, cuando éste se hubiere ejecutado por vía del desahucio o por vencimiento del plazo de cinco meses, o se comprobara que el traslado es ficticio, o que a la casa se le dará un uso distinto al declarado, o que simplemente es una maniobra para volver a alquilarla, al arrendante se le aplicará la pena

señalada en el artículo 29. Además, el arrendante deberá indemnizar al arrendatario con una suma no menor al monto de un semestre de renta, según el nuevo contrato, o al monto de un año de renta, según el contrato anterior, considerado el monto más alto. También deberá indemnizarlo por cualesquiera otros daños y perjuicios que el arrendatario demuestre.

Artículo 24.—En el caso de una nueva construcción, el arrendante deberá pedir el desalojo con no menos de cinco meses de anticipación al establecimiento de la demanda de desahucio. La solicitud deberá hacerla judicialmente o por medio de un acta notarial; en ambos casos deberá aportar testimonio de escritura de declaración jurada referente a sus pretensiones de construcción.

Al establecer la demanda de desahucio, el arrendante deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Presentar el permiso de construcción.
- 2) Presentar los planos de la nueva construcción debidamente aprobados por los organismos correspondientes.
- 3) Demostrar que la nueva construcción tendrá un valor real superior al actual.

Para determinar el valor real de la construcción actual, el juez solicitará el dictamen pericial. El valor de la nueva edificación se demostrará por medio del presupuesto que elaborará el profesional responsable y que será ratificado mediante declaración jurada ante el tribunal. Además, deberá informar sobre el valor real de la construcción actual.

Los trabajos para la nueva construcción deberán iniciarse dentro del mes siguiente al del desalojo.

Artículo 25.—Si el inquilino hubiere desalojado y el arrendante desistiere de construir, el arrendante deberá informarlo al tribunal con la brevedad posible, a fin de que se notifique al inquilino para que, dentro de los quince días naturales siguientes al día de la notificación, manifieste si desea regresar al inmueble, y para que, en caso afirmativo, lo haga dentro de ese plazo, por el mismo precio.

El arrendante deberá pagar todos los gastos en que hubiere incurrido el inquilino, conforme se demuestre y resuelva en el incidente establecido al efecto, del que sólo será apelable la resolución final.

Artículo 26.—El propietario de un local comercial, industrial o de oficina, que solicite su desalojo para la construcción de una edificación nueva, deberá llenar los requisitos establecidos en esta ley. El inquilino desalojado tendrá derecho a que se le pague, en el momento de entregar el local, como indemnización única y definitiva por el desalojo, el importe equivalente al monto de nueve meses de alquiler, si se tratara de locales comerciales o industriales, y de seis meses si son locales de oficina, según el precio vigente en el momento de solicitarlo. En esta forma cesará toda

relación contractual entre el inquilino y el arrendante. En este caso, el arrendante podrá disponer libremente del inmueble una vez concluida la edificación. En caso de ejecución judicial del desalojo, el juez lo ordenará previa consignación, por el propietario, de la suma correspondiente.

Artículo 27.—El arrendante tendrá derecho a visitar la casa o local una vez al mes, durante el día, estando presente el inquilino, para cerciorarse de la forma en que éste trata el inmueble arrendado. Para tal efecto, convendrá la hora y la fecha con el inquilino.

Cuando la demanda de desahucio se fundamente en la causal de que el inquilino causa daños de consideración al inmueble, antes de dictar la resolución inicial en que se le prevenga el desalojo, el tribunal, por medio de una inspección y de una prueba pericial, establecerá la existencia, la magnitud y el monto de los daños, sin perjuicio de lo que luego se dispute y resuelva en la sentencia. Esa prueba se ordenará y recibirá a la brevedad, sin señalamiento de hora y fecha. El inquilino podrá intervenir si estuviere presente y, en todo caso, se le pondrá en conocimiento de la resolución inicial en que se le previene el desalojo. Si la demanda fuere declarada con lugar, en la sentencia se condenará al inquilino a pagar los daños y perjuicios causados, y se fijará un monto definitivo cuyo cobro se hará en el mismo proceso de desahucio, en la etapa de ejecución de la sentencia.

CAPITULO IV

Sanciones

Artículo 28.—Las infracciones a esta ley indicadas en este capítulo constituyen contravenciones que se ventilarán conforme con lo establecido en el Código de Procedimientos Penales.

Artículo 29.—Se impondrá la pena de diez a cien días multa, o prisión de un mes a un año, al arrendante que:

- 1) Desalojare al inquilino de la vivienda para ocuparla él o sus familiares y no se trasladare a ella, o no lo hiciere dentro de los plazos establecidos en la presente ley, o la diere por cualquier título a otra persona.
- 2) Desalojare al inquilino para efectuar reparaciones indispensables y, hechas o no arrendare el inmueble a otra persona, o lo ocupare él o lo diere por cualquier título a otra persona.
- 3) No hiciere los trabajos solicitados por el inquilino y ordenados por el tribunal, si por ello hubiere obligado a efectuar el desalojo.
- 4) Injustificadamente suspendiere servicios indispensables para el buen uso y disfrute del inmueble.
- 5) Retirare del inmueble, materiales o instalaciones necesarias para el buen uso y disfrute de aquél. En este caso, la agencia fiscal prevendrá

al arrendante de que, en el plazo de cinco días, restituya los materiales o las instalaciones. Si así lo hiciere no habrá delito.

- 6) No iniciare la construcción dentro del mes siguiente al desalojo.
- 7) De cualquier forma discriminare a menores de edad, o pusiere como condición para celebrar el contrato de arrendamiento el que la casa no la habiten niños.

Artículo 30.—Se impondrá la pena de diez a cien días multa, o prisión de un mes a un año, al inquilino que impidiere del todo u obstaculizare, en cualquier forma, al arrendante o a quien lo represente legítimamente, la visita mensual al inmueble a que se refiere el artículo 27. La reincidencia, dentro de un mismo año calendario, será causal de desalojo.

Artículo 31.—Cuando el inquilino hubiere sido desalojado con infracción a los derechos que le otorga la presente ley, en la sentencia condenatoria, independientemente de que se haya ejercido o no la acción rescicatoria, el tribunal podrá ordenar su reinstalación en el inmueble.

CAPITULO V

Disposiciones finales

Artículo 32.—Se derogan la Ley de Inquilinato, N° 6 del 21 de setiembre de 1939, y la N° 680 del 3 de setiembre de 1946 y sus reformas.

Artículo 33.—Rige a partir de su publicación.

CAPITULO VI

Disposiciones transitorias

Transitorio I.—Los asuntos judiciales pendientes al entrar en vigencia esta ley continuarán su tramitación hasta su fenecimiento conforme con la ley anterior.

Transitorio II.—El plazo de treinta meses establecido en el artículo 11 no será aplicable a los contratos vigentes, para los cuales esté corriendo el plazo de cinco años que señala la ley anterior, sino a partir del vencimiento de ese plazo.

Transitorio III.—Hasta tanto no entre en vigencia el nuevo Código Procesal Civil, los asuntos que conforme con esta ley deban tramitarse en proceso sumario, se sustanciarán mediante el trámite de los incidentes comunes previsto en el Código de Procedimientos Civiles vigente.

Comuníquese al Poder Ejecutivo

Asamblea Legislativa.—San José, a los veintidós días del mes de setiembre de mil novecientos ochenta y ocho.

CLINTON CRUICKSHANK SMITH

Vicepresidente
en ejercicio de la Presidencia

JOHNNY RAMIREZ AZOFEIFA
Primer Secretario

ANGEL MARIN MADRIGAL
Segundo Secretario

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los seis días del mes de octubre de mil novecientos ochenta y ocho.

Ejecútese y publíquese

OSCAR ARIAS SANCHEZ

El Ministro de la Presidencia,
RODRIGO ARIAS SANCHEZ

El Ministro de Vivienda y Asentamientos
Humanos,

FERNANDO ZUMBADO JIMENEZ