



San José, 10 de noviembre, 2021

AL-1304-2021

Sra.
MARIPAZ GONZÁLEZ
ZURCHER ODIO Y RAVEN
Abogados
Correo electrónico: mgonzalez@ZurcherOdioRaven.com

Presente

Asunto: Criterio legal sobre el registro de prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional.

Estimada señora:

Atendemos su correo del pasado 1 de noviembre, en el que se nos consulta lo siguiente con respecto de los registros de la Ley marco para la regularización del hospedaje no tradicional y su intermediación a través de plataformas digitales, Ley N° 9742 del 1 de diciembre de 2019 (en adelante Ley 9742) y su reglamento:

“ (...)”

La ley define a: (i) las Empresas comercializadoras o intermediarias como aquellas que desarrollan actividades de mediación, promoción, facilitación u organización de servicios de hospedaje no tradicional, que pueden intervenir en el cobro de las contraprestaciones por los servicios de hospedaje no tradicional; todo lo anterior por medio de plataformas de intermediación entre los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional y el usuario final; y (ii) a los Prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional como cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio, de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de servicios de hospedaje a turistas, sean estos nacionales o extranjeros, por periodos no mayores a un año, ni inferiores a las veinticuatro horas, en viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós, cuartos o cualquier otra construcción análoga que conformen un todo homogéneo e independiente. Se comercializan de forma individual y directa o por medio de plataformas propias o plataformas de intermediación entre el prestatario del servicio de hospedaje no tradicional y el usuario final.

En el Reglamento también se realiza esta diferenciación respecto a los Registros a los que deben inscribirse (artículos 3,4 y 6 del Reglamento). Aún con esta diferenciación que se hace, ambos (tanto el propietario como el administrador prestatario del servicio) se deben inscribir? Aunque sea únicamente el administrador quien se encarga de comercializar varias unidades y es quien lidia con el turista? (...)”



Aún y cuando ni la Ley 9742 ni su reglamento establecen una diferenciación expresa entre el propietario registral del inmueble utilizado para el servicio de hospedaje no tradicional, y un eventual “administrador” que, sin ser el propietario, ejerce en forma directa ese servicio como prestatario, sí se tiene un concepto claro del sujeto que como prestatario debe registrarse ante el ICT como tal.

En efecto, el artículo 3 de la Ley 9742 define los siguientes conceptos de interés para la consulta:

“ (...)

b) *Habitualidad: actividad a la que se dedica una persona o empresa con ánimo mercantil, de forma pública, continua o frecuente.*

c) *Hospedaje no tradicional: tipo de turismo que consiste en la prestación de servicios turísticos de alquiler de viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós, cuartos o cualquier otra construcción análoga, que conformen un todo homogéneo e independiente, por periodos no mayores a un año, ni inferiores a las veinticuatro horas.*

d) *Prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional: cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio, de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de servicios de hospedaje a turistas, sean estos nacionales o extranjeros, por periodos no mayores a un año, ni inferiores a las veinticuatro horas, en viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós, cuartos o cualquier otra construcción análoga que conformen un todo homogéneo e independiente. Se comercializan de forma individual y directa o por medio de plataformas propias o plataformas de intermediación entre el prestatario del servicio de hospedaje no tradicional y el usuario final.*

(...)”

Y por su lado el artículo 8 de la Ley 9742 dispone las obligaciones del prestatario del servicio de hospedaje no tradicional, a saber:

“ARTÍCULO 8- *Obligaciones de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional.*

Son obligaciones generales de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional, sin perjuicio de cualquier otra normativa que les sea aplicable, las siguientes:

a) *Realizar la inscripción como prestatario del servicio de hospedaje no tradicional ante el Instituto Costarricense de Turismo (ICT). Será una inscripción digital simplificada que a los efectos pondrá a disposición el Instituto Costarricense de Turismo y no se exigirán más requisitos que los requeridos comúnmente por las empresas comercializadoras o intermediarias.*

b) *Inscribirse ante la Dirección General de Tributación como contribuyente, para el pago de los impuestos establecidos por ley.*

c) *Expedir la factura digital desglosada con los servicios prestados, de acuerdo con los precios pactados o convenidos.*



d) Ofrecer un producto adecuado a los objetivos de comercialización y servicios turísticos de prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional, establecidos en la presente ley.

e) Velar por la seguridad, la tranquilidad, la comodidad y la intimidad de las personas usuarias de los servicios.

f) Permitir el acceso libre y la permanencia a las personas usuarias de los servicios, sin más restricciones que las que vengan establecidas por el sometimiento a la ley, a las prescripciones específicas que regulen la actividad y, en su caso, al reglamento de condominio, según aplique. No podrá haber preceptos discriminatorios por razón de nacionalidad, etnia, género, religión, discapacidad, opinión u otra circunstancia personal o social.

g) No generar cláusulas abusivas en los contratos, que impliquen la renuncia a los derechos contemplados en el artículo 5 de esta ley y otras leyes aplicables.”

Así las cosas y en opinión de esta Asesoría Legal, el sujeto que como prestatario del servicio de hospedaje no tradicional debe inscribirse ante el ICT, es aquel que cumple con las características de los citados incisos b), c) y d) del artículo 3 de la Ley 9742 y tiene capacidad legal para ejercer las obligaciones del artículo 8 del mismo instrumento legal.

Ahora bien, en el caso de que el prestatario del servicio de hospedaje no tradicional no sea el propietario registral del inmueble, se recomienda que en la solicitud de inscripción el interesado haga la aclaración correspondiente.

Cordialmente,

LIC. JOSÉ FRANCISCO COTO MEZA, M.Sc.
ASESOR LEGAL, I.C.T.

M.Sc. ROSIBEL UREÑA CUBILLO
Coordinadora,
Gestión Jurídico Administrativa

FCM/RUC: ruc: Año 2021/ Consecutivo/ Consultas/Hospedaje No tradicional
NI 1457
C.c. archivo, consecutivo