

AL-A-0173-2024

Licenciado

Manuel Emilio Ramírez Castro

RE&B Abogados

Asunto: Se atiende consulta respecto del artículo 7 inciso b), Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y suburbanos (en adelante LGAUS).

Mediante la presente, se atiende la consulta recibida vía correo electrónico, el pasado 9 de febrero de 2024, en la que hace formal requerimiento de lo siguiente:

- Ruégole me informen del procedimiento dispuesto por el ICT para dar el cabal cumplimiento a la competencia que se les asigna en esa norma
- Ruégoles, asimismo, informarme de los requisitos documentales, que se haya dispuesto que han de ser presentados ante ustedes para la calificación que ha de hacerse de esas propiedades

En atención a lo anterior, se atiende formalmente lo solicitado.

I. Sobre el procedimiento dispuesto por el ICT para dar cabal cumplimiento a la competencia asignada por el inciso b) del artículo 7 de la LGAUS.

El inciso en cuestión textualmente cita lo siguiente:

“ARTICULO 7.- Inaplicabilidad de la ley. Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ley:

(...)

b) Las viviendas y los locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial. (...)”

Tal cual se desprende del texto supra citado, lo que allí se establece es una función asignada al ICT. Años más tarde, el legislador complementa dicha competencia, con la aprobación de la Ley 9742, denominada “Ley marco para la regularización del hospedaje no tradicional y su intermediación a través de plataformas digitales”.

Con la aprobación de la ley 9742, se reguló de una manera más completa, la obligación que pesaba sobre el ICT, es decir, integró y complementó lo mandado por la LGAUS.

En este sentido, la norma posterior indica que, el ICT llevará un registro de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional. De trascendencia para el presente asunto, el artículo 10 de la Ley 9742, establece lo siguiente:

“El Instituto Costarricense de Turismo (ICT) creará un registro veraz, digital y consultable, de los prestatarios que ofrecen el servicio de hospedaje no tradicional para su disfrute en el territorio nacional. Bajo ningún fundamento, los datos contenidos en dicho registro podrán violar el principio de confidencialidad de la información para las empresas, amparadas por convenios internacionales o por otra legislación existente. (...)”

En adición a lo anterior, la ley 9742 establece en los artículos 5, 6, 7 y 8, los derechos y obligaciones de los usuarios y, prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional. Atendiendo al principio de especialidad de la norma y, en virtud de ser ley posterior, esta Asesoría Legal considera que, las obligaciones y derechos que tienen ambas partes de la relación son las que establece la Ley 9742, no siéndole aplicables las disposiciones de la LGAUS, siempre que, dicha relación, encuadre dentro del ámbito de aplicación de la primera.

Es por lo anterior que, el ICT, en acatamiento de la Ley 9742 y, el artículo 3 del reglamento a dicha ley, lleva los registros de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional y, de las empresas comercializadoras o intermediarias del servicio de hospedaje no tradicional. Dichos registros están a cargo del Departamento de Gestión y Asesoría Turística.

Expuesto lo anterior, nos permitimos informarle que, el procedimiento dispuesto para cumplir con la competencia asignada en la Ley 7527 y, la Ley 9742, es el establecido en el **Anexo Único** del Reglamento a la Ley 9742, denominado “Trámites y requisitos para la inscripción, modificación de información y desinscripción de los registros de prestatarios y de empresas comercializadores o intermediarias del servicio de hospedaje no tradicional del ICT”.

II. Sobre los requisitos documentales que se han de presentar para calificar como hospedaje no tradicional.

De trascendencia para este acápite, el artículo 4 del Reglamento a la Ley 9742 establece que,

“Artículo 4. Información para el Registro de Prestatarios del Servicio de Hospedaje No Tradicional.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 8 de la Ley Marco, para que el prestatario del servicio turístico de hospedaje no tradicional pueda brindar el servicio de referencia, deberá encontrarse registrado en tal condición ante el ICT, **debiendo aportar la siguiente información:**

- a. Nombre social o físico de quien presta el servicio.
- b. Número de documento de identificación en caso de personas físicas o número de cédula jurídica en caso de personas jurídicas.

- c. Nombre y número de documento de identificación del Representante Legal en caso de personas jurídicas.
- d. Domicilio legal de quien presta el servicio.
- e. Provincia, cantón y distrito en los que se localiza el inmueble.
- f. Dirección exacta del inmueble, la cual se considerará únicamente para efectos tributarios.
- g. Número de habitaciones.
- h. Número máximo de huéspedes.
- i. Medio electrónico para recibir notificaciones.
- j. Página web.
- k. Número de teléfono.

El procedimiento de registro se efectuará de conformidad con lo establecido en el anexo único de este reglamento y el ICT validará de oficio la veracidad de la información suministrada, con vista en las plataformas de intermediación del caso, con lo cual dicha información pasará a ser parte de ambos registros.

El ICT comunicará en el medio electrónico señalado para recibir notificaciones, la inscripción como "Prestatario de servicio turístico de hospedaje no tradicional", a partir de la cual puede operar conforme a derecho (...)." El resaltado es propio.

Aunado a lo anterior, se considera importante traer a colación el artículo 11 del Reglamento en cuestión, pues en concordancia con los artículos 8 y 9 de la Ley Marco de Regulación de Hospedaje No Tradicional, indica que,

"los que brinden el servicio de comercialización e intermediación por medio de plataformas digitales, deberán cumplir con sus obligaciones tributarias, de conformidad con las disposiciones del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, Ley N° 4755 del 3 de mayo de 1971 y sus reformas, de la Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado, Ley N° 6826 del 8 de noviembre de 1982, reformada integralmente por el Título I de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley N° 9635 del 3 de diciembre de 2018 y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley N° 7092 del 21 de abril de 1988, reformada parcialmente en el Título II de la Ley N° 9635 anteriormente indicada, así como las reglamentaciones y disposiciones de carácter general aplicables en la materia. Asimismo, las obligaciones de registro ante la Dirección General de Tributación establecidas en el inciso b) del artículo 8 e inciso a) del artículo 9 de la Ley Marco serán exigibles en el tanto sea expresamente requerido por la Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado y la Ley del Impuesto sobre la Renta vigentes."

Expuesto lo anterior, se da por evacuada su consulta.

Cordialmente,

Lic. José Francisco Coto Meza, MSc
Asesor Legal

Rosibel Ureña Cubillo
Coordinadora Unidad Gestión Jdico. Adiva.

Luis Fernando Rojas Murillo
Analista de apoyo

NI. 00157

c.c. Dirección de Gestión y Asesoría Turística.
Arch.

JFCM/RUC/LFRM