

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 59 BIS Y UN ARTÍCULO 59 TER A LA LEY
GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS
(INQUILINATO), LEY NÚMERO N°7527, DEL 10 DE JULIO DE 1995 Y SUS
REFORMAS**

**LEY PARA GARANTIZAR LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA A
LAS PERSONAS ARRENDANTES**

**ANDRÉS ARIEL ROBLES BARRANTES
Y OTROS SEÑORES DIPUTADOS
Y SEÑORAS DIPUTADAS**

EXPEDIENTE N.º25.288

PROYECTO DE LEY

ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 59 BIS Y UN ARTÍCULO 59 TER A LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS (INQUILINATO), LEY NÚMERO N°7527, DEL 10 DE JULIO DE 1995 Y SUS REFORMAS

LEY PARA GARANTIZAR LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA A LAS PERSONAS ARRENDANTES

Expediente N.º25.288

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La presente iniciativa de ley tiene como objetivo garantizar la protección de los derechos de las personas arrendatarias frente a la indebida retención del depósito de garantía por parte de los arrendantes. En la actualidad, muchos arrendantes enfrentan dificultades para recuperar este monto, lo que genera conflictos innecesarios y prolongados.

El depósito de garantía es un mecanismo ampliamente utilizado en los contratos de arrendamiento para proteger los intereses del arrendante frente a posibles incumplimientos o daños en el inmueble. Su propósito principal es asegurar la reparación de desperfectos o cubrir obligaciones pendientes al finalizar el contrato. El Diccionario del Poder Judicial lo define de la siguiente forma:

“Suma dineraria, en valores de comercio o en especie con la que una persona responde ante su eventual incumplimiento por el pago de una obligación. || En Costa Rica, en materia inquilinaria de viviendas, locales o bodegas, suma equivalente al monto de un alquiler mensual que el arrendatario entrega al

arrendante, por lo general junto al primer pago, con el fin de que el segundo se asegure, al final del contrato de arrendamiento, para el arreglo de desperfectos ocurridos en el bien u otros gastos.”¹

Esta definición es importante, debido a que actualmente en la Ley de Arrendamiento Urbano y Suburbano (Inquilinato) N° 7527 no establece ninguna definición explícita para el depósito de garantía; por ello, esta iniciativa legal adiciona en su articulado una definición lo más clara posible sobre este depósito.

A su vez, una gran variada jurisprudencia ha aclarado la responsabilidad que tiene el arrendador de devolver el depósito, incluso cuando haya tratado de evadir esta disposición contractualmente indicando que el mismo tiene carácter no devolutivo o no reembolsable:

*“La parte demandada sostiene que no tiene obligación alguna de devolver el depósito realizado, por cuanto en el contrato se estableció que lo entregado era no reembolsable. Al respecto, si bien la nueva Ley establece la posibilidad de entregar sumas de dinero en concepto de depósito de garantía para cubrir cualquier obligación proveniente del contrato (artículo 59), el concepto de "depósito de garantía" no puede considerarse compatible con el de "no reembolsable". En efecto, una garantía es un refuerzo otorgado para fortalecer el cumplimiento de una obligación. Por ende, la garantía es accesoria al crédito garantizado. **Si se establece el depósito de una cantidad, como garantía de eventuales obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, no puede estimarse en ningún momento que esa suma es simplemente "no reembolsable",** prescindiendo de la existencia de créditos por los cuales responde. Ello sería un enriquecimiento*

¹ Poder Judicial de Costa Rica, “Depósito de Garantía,” *Diccionario Usual del Poder Judicial de Costa Rica*, acceso 31 de marzo de 2025, <https://diccionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/dep%C3%B3sito-de-garant%C3%ADa>.

sin causa y un abuso del derecho, contrario a lo dispuesto por los artículos 21 y 22 del Código Civil.”²

Resulta importante destacar la importancia del impacto que puede tener este proyecto para un amplio porcentaje de la población; en la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) del 2024, el Instituto Nacional de Estadística y Censo estimaba alrededor de 340,310 hogares que se encuentran siendo alquilados; siendo que esta ley beneficiaría a un alto porcentaje de la población del país:

V2A_Tipo de tenencia de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
Propia totalmente pagada	1 201 399	66,42%	66,42%
Propia pagando a plazos	124 183	6,87%	73,29%
Alquilada	340 310	18,82%	92,10%
En precario	20 611	1,14%	93,24%
Otra tenencia (cedida, prestada)	122 207	6,76%	100,00%
Total	1 808 710	100,00%	100,00%

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) 2024, del INEC.

Por su parte, el mecanismo utilizado para desincentivar la retención del depósito de garantía de alquiler es la tipificación de una contravención en el articulado de la presente iniciativa legal, con el fin de que se le imponga una multa equivalente de uno a tres salarios base a las personas arrendantes que retengan el depósito desde la finalización del contrato hasta quince días naturales tras la finalización de este.

El objetivo con esta medida es desincentivar la retención del depósito de alquiler, siendo que se crea un trámite conexo entre las acciones del arrendante y la posible comisión del delito retención indebida establecido en el artículo 223 del Código Penal, Ley N°4573 fecha.

Respecto al mecanismo de prevención al arrendante para que reintegre en un plazo determinado en inmediato al arrendatario, se busca una solución que se ajuste a la justicia pronta y cumplida a los arrendatarios. Esta medida no solo busca sancionar

² Tribunal Segundo Civil Sección Segunda, *Sentencia 00126 de las nueve horas treinta y cinco minutos del dieciséis de abril de mil novecientos noventa y nueve*, expediente 98-000376-0011-CI.

directamente el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sino que también promueve el acatamiento inmediato de la normativa, generando un efecto preventivo entre los sujetos obligados. Al establecer consecuencias económicas claras y proporcionales, se desincentivan prácticas abusivas y, en consecuencia, se reduce la litigiosidad innecesaria, agilizando la resolución de conflictos sin recurrir a procesos judiciales prolongados. Además, fortalece la seguridad jurídica en las relaciones arrendaticias, equilibrando los derechos de ambas partes.

Respecto a la conveniencia del presente proyecto de ley, es importante señalar que esta iniciativa establece una vía directa al artículo 223 del Código Penal, ley número 4573 del 04 de mayo de 1970, específicamente recurriendo a lo establecido en el tercer párrafo del numeral en mención, ya que permite la posibilidad de una prevención inicial por parte de la autoridad correspondiente, en este caso, del Ministerio Público para que el arrendante que retenga indebidamente la devolución del depósito de garantía, en un plazo de cinco días hábiles y así, lograr una solución expedita, o bien, continuar con el proceso correspondiente por la posible comisión de un delito debidamente tipificado.

Con esta reforma, se busca proporcionar una conexidad de procedimiento más expedito y accesible que permita una solución rápida y efectiva del conflicto, sin necesidad de recurrir a instancias judiciales prolongadas. La vía penal facilita la restitución del depósito mediante una intervención inmediata del Ministerio Público en ambas instancias, es decir, tanto en la de la prevención de reintegrar el monto retenido, o bien, continuar el proceso penal correspondiente, garantizando que los arrendatarios no queden en estado de indefensión, o bien, de necesidad de buscar patrocinios letrados y que los arrendantes cumplan con su obligación jurídica de devolver el monto correspondiente.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

**ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 59 BIS Y UN ARTÍCULO 59 TER A LA LEY
GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS
(INQUILINATO), LEY NÚMERO N°7527, DEL 10 DE JULIO DE 1995 Y SUS
REFORMAS.**

**LEY PARA GARANTIZAR LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA A
LAS PERSONAS ARRENDANTES**

ARTÍCULO ÚNICO- Se adicionan un artículo 59 bis y un artículo 59 ter a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), ley número N°7527, del 10 de julio de 1995 y sus reformas, para que en adelante se lea:

“ARTÍCULO 59 BIS. - Depósito de Garantía.

El depósito de garantía es la suma dineraria que el arrendante puede solicitarle al arrendatario para responder por el impago de cualquier obligación dineraria establecida contractualmente para el arrendatario.

En caso de que se solicite depósito de garantía, el monto fijado para el mismo no podrá ser mayor al equivalente al monto total de un mes de alquiler.

Una vez finalizada la relación contractual, sin importar la razón de la terminación de este, el arrendador deberá reintegrar el monto equivalente al depósito de garantía que hubiese cobrado al arrendatario. Únicamente podrá descontar de este, los daños ocasionados al inmueble y previamente comprobados.”

“ARTÍCULO 59 TER. – Sanciones por retención indebida del depósito de garantía.

Si una vez finalizada la relación contractual se retuviere el monto correspondiente al monto total del depósito de garantía por parte del arrendante, o en su defecto, el saldo a favor después de descontar algún daño al inmueble arrendado debidamente documentado y comprobado, se configurará el delito de retención indebida tipificado en el artículo 223 del Código Penal, ley número 4573 del 04 de mayo de 1970. El cual será tramitado a la brevedad en aplicación del procedimiento descrito en el párrafo tercero de dicho numeral.”

Rige a partir de su publicación.

Ariel Robles Barrantes
Diputado

Priscilla Vindas Salazar
Diputada

Sofía Guillén Pérez
Diputada

Rocío Alfaro Molina
Diputada

Jonathan Acuña Soto
Diputado

Antonio Ortega Gutiérrez
Diputado