

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**REFORMA AL ARTÍCULO 67 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS, NO. 7527 DE 10 DE JULIO DE 1995**

**ALEJANDRO PACHECO CASTRO
DIPUTADO**

EXPEDIENTE N.º25.465

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

PROYECTO DE LEY

REFORMA AL ARTÍCULO 67 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS, NO. 7527 DE 10 DE JULIO DE 1995

Expediente N.º25.465

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos constituye el marco jurídico que regula los contratos de arrendamiento de vivienda, con el objetivo de proteger a la persona inquilina frente a aumentos arbitrarios del canon y, al mismo tiempo, garantizar un equilibrio razonable entre las prestaciones de las partes. Dentro de ese marco normativo, el artículo 67 regula de forma expresa y detallada el reajuste del precio del arrendamiento para vivienda, estableciendo límites claros, criterios objetivos y un carácter de orden público que impide pactos abusivos.

Dicho artículo dispone que el precio del arrendamiento solo puede actualizarse al final de cada año del contrato y que dicho reajuste debe realizarse, como regla general, conforme a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores, calculada con base en el Índice de Precios al Consumidor. Asimismo, fija topes máximos al reajuste, prevé la intervención del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos cuando la inflación supere determinados umbrales, declara nulos de pleno derecho los aumentos que excedan lo permitido y valida únicamente aquellos convenios que resulten más favorables para la persona inquilina.

No obstante, el último párrafo del artículo 67 establece que, cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea pactado en moneda extranjera, la suma convenida debe mantenerse invariable durante todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste alguno. Esta disposición introduce una excepción al régimen general de reajuste que no se aplica a los contratos pactados en moneda nacional, generando un trato diferenciado y discriminatorio entre arrendamientos de vivienda que, en esencia, se encuentran sometidos a las mismas condiciones jurídicas y económicas. A lo anterior hay que agregar la fluctuación del dólar que se ha dado en los últimos años creando incertidumbre en las familias que alquilan.

En la práctica, esta prohibición absoluta ha provocado distorsiones relevantes en el mercado de arrendamientos. Al impedir cualquier actualización del canon en contratos pactados en moneda extranjera, incluso frente a procesos inflacionarios sostenidos, se afecta el equilibrio económico del contrato, se limita la posibilidad de ajustes moderados y regulados y se incentivan prácticas informales o mecanismos indirectos para compensar la pérdida del valor real del canon, lo cual debilita la seguridad jurídica que la ley pretende garantizar.

Esta situación se ha visto acentuada por el contexto económico reciente, caracterizado por una disminución significativa del tipo de cambio del dólar, lo que ha generado una pérdida real del valor del canon percibido por personas arrendadoras que pactaron contratos en moneda extranjera. A diferencia de quienes celebraron contratos en colones, estas personas no cuentan con una herramienta legal para aplicar reajustes anuales limitados y objetivos, aun cuando la inflación afecta por igual los costos de mantenimiento, impuestos, servicios y demás cargas asociadas al inmueble arrendado.

La finalidad original del régimen de reajustes previsto en el artículo 67 de esta Ley no fue prohibir toda actualización del canon, sino evitar aumentos abusivos y garantizar la protección de la persona inquilina. Sin embargo, la prohibición absoluta contenida en el último párrafo resulta desproporcionada, innecesaria y contraria a

la coherencia interna del propio artículo, el cual ya contempla salvaguardas suficientes para evitar abusos, tales como la limitación temporal del reajuste, su vinculación exclusiva al índice oficial de inflación y la nulidad de pleno derecho de cualquier aumento que exceda los parámetros legales.

El presente proyecto de ley propone, por tanto, la derogatoria expresa del último párrafo del artículo 67 que dice: *“Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste”*, con el fin de que todos los contratos de arrendamiento de vivienda, independientemente de la moneda en que se haya pactado el precio, queden sujetos a un régimen uniforme de reajuste anual, basado exclusivamente en la inflación y dentro de los límites establecidos por la ley. Esta reforma no autoriza reajustes automáticos, discrecionales ni vinculados a la variación del tipo de cambio, ni debilita la protección de la persona inquilina, sino que restablece el equilibrio contractual, fortalece el principio de igualdad y refuerza la seguridad jurídica.

Por las razones expuestas someto a consideración de los señores diputados y las señoras diputadas el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**REFORMA AL ARTÍCULO 67 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS, NO. 7527 DE 10 DE JULIO DE 1995**

ARTÍCULO ÚNICO. — Para que se reforme el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, No. 7527 de 10 de julio de 1995 y sea lea de la siguiente manera:

“Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda.

En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.

Salvo acuerdo más favorable para el inquilino, el reajuste se regirá por las siguientes reglas:

- a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al diez por ciento (10%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, establecerá el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la

vivienda, siempre que no sea inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Si el arrendatario no está conforme con el reajuste puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.

Cualquier reajuste de la renta, superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.

Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos”.

Rige a partir de su publicación.

ALEJANDRO PACHECO CASTRO
DIPUTADO