

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**LEY PARA LIMITAR LOS AUMENTOS EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS
DE MENOR VALOR.**

**REFORMA AL ARTÍCULO 67 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS (INQUILINATO), LEY 7527 DEL 10 DE JULIO DE
1995 Y SUS REFORMAS**

EXPEDIENTE N°23.301

**DIPUTADOS Y DIPUTADAS
DE LA FRACCIÓN DEL FRENTE AMPLIO**

PROYECTO DE LEY
LEY PARA LIMITAR LOS AUMENTOS EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS
DE MENOR VALOR.

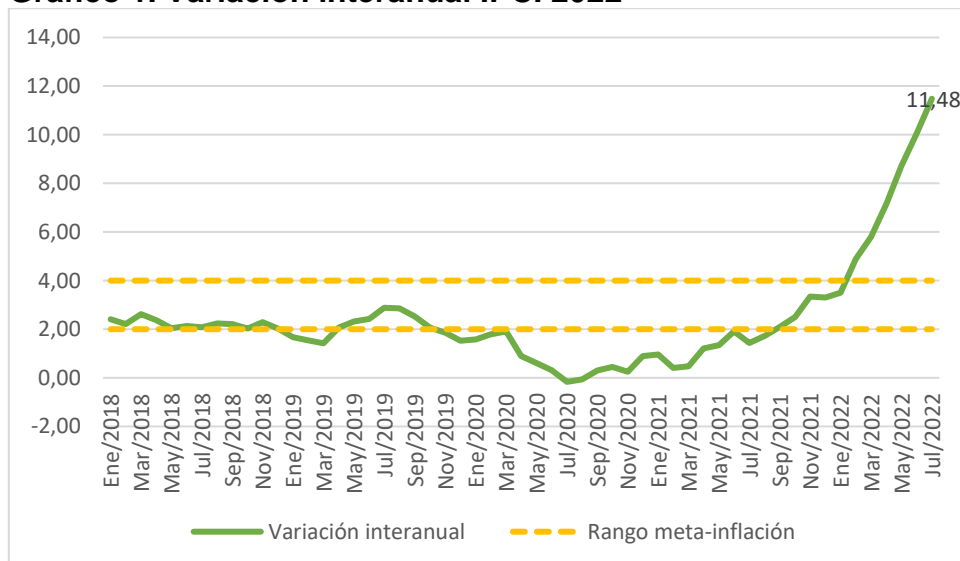
REFORMA AL ARTÍCULO 67 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS (INQUILINATO), LEY 7527 DEL 10 DE JULIO DE
1995 Y SUS REFORMAS

Expediente N.º 23.301

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La coyuntura económica que ha caracterizado el entorno nacional e internacional en los últimos meses tiene como particularidad un aumento generalizado de los precios. Costa Rica ha sido afectada por ese aumento en las materias primas; a esto se le debe sumar que al ser una economía pequeña y abierta esta responde a la situación externa; lo que genera la importación de una elevada inflación. Como se observa en el gráfico 1, desde enero del año en curso la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra una tendencia al alza, llegando a 11,48% para julio de 2022.

Gráfico 1. Variación interanual IPC. 2022



Fuente: elaboración propia con base en Banco Central de Costa Rica, 2022¹

¹ Banco Central de Costa Rica. 2022. Índice de Precios al Consumidor. Sitio web. <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/fmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%202732>

El aumento de precios se visualiza no solo en los alimentos lo cual afecta gravemente a los hogares, sino también, en otros insumos que pueden incidir en el costo de los alquileres. Para julio de 2021 el monto promedio de alquiler fue de 160.794 colones, el cual varía según la región de planificación como se muestra en la tabla 1. Sin embargo, se presenta un incremento para 2022, detallado en los párrafos siguientes.

Tabla 1. Monto promedio de alquiler según región de planificación, julio 2021. En miles de colones

| Total | Central | Chorotega | Pacífico Central | Brunca | Huetar Caribe | Huetar Norte |
|----------------|---------|-----------|------------------|--------|---------------|--------------|
| 160 794 | 190 698 | 113 386 | 121 423 | 78 296 | 83 255 | 80 672 |

Fuente: elaboración propia con base en datos del INEC, 2021²

En relación con los datos anteriores, el Centro de Estudios del Negocio Financiero e Inmobiliario (CENFI, 2022)³ considera que el alza continuará debido a tres motivos principales:

- i. El aumento de precios de alquiler respecto a la variación interanual del IPC.
- ii. La presión sobre los costos de la construcción y venta de la vivienda.
- iii. La oferta de propiedades en alquiler en descenso respecto al inventario total de viviendas.

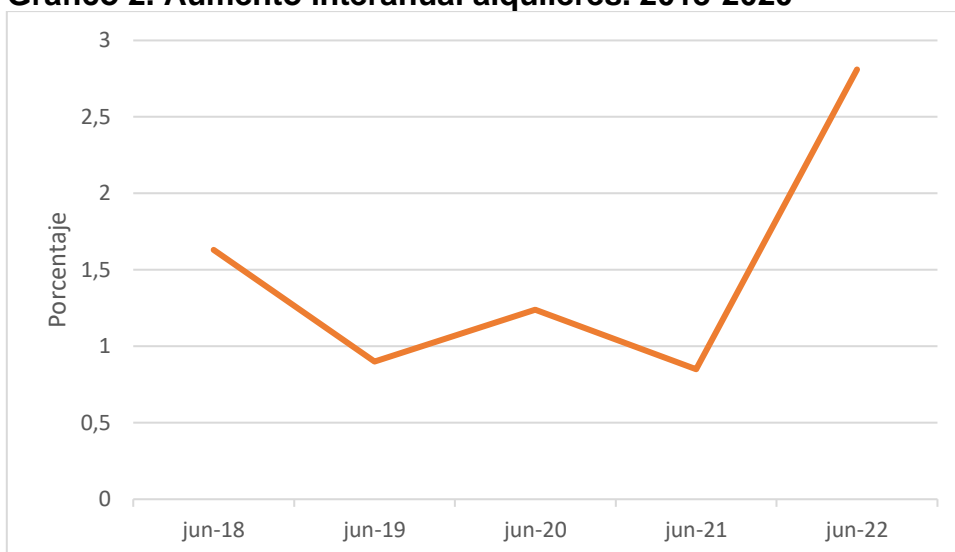
Respecto al primer punto, como se mostró anteriormente, la inflación presenta un alza significativa sobre todo en los meses del año en curso, sobrepasando a partir de febrero las metas de inflación establecidas por el Banco Central. Esto resulta importante debido a que la Ley No. 7527 *Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato)*, de 10 de julio de 1995 y sus reformas, establece que el IPC se utiliza como referencia para los ajustes en los precios de alquiler. Cuando el país se encuentra en un escenario de baja inflación, como la que tomó lugar posterior a la crisis del 2009 donde no se presentaba una variación interanual tan alta como la actual, el impacto sobre el precio de los alquileres es bajo.

² INEC. 2021. Características de las viviendas y acceso a servicios según zona y región de planificación. Encuesta Nacional de Hogares. <https://www.inec.cr/encuestas/encuesta-nacional-de-hogares>

³ CENFI. 2022. ¿Cuánto van a subir los alquileres este 2022? Informe trimestral No. 2-2022.

El aumento de la inflación genera una pérdida de poder adquisitivo para los y las costarricenses a la vez que continúa el incremento en el resto de los precios de bienes y servicios. Esto significa un castigo doble para la ciudadanía, en especial para aquella que recibe menos ingresos. Actualmente, aunque el aumento interanual del precio de los alquileres aún no presenta un alza correspondiente al IPC, se observa en el gráfico 2, un incremento de 2,81% con respecto al mismo periodo del año anterior.

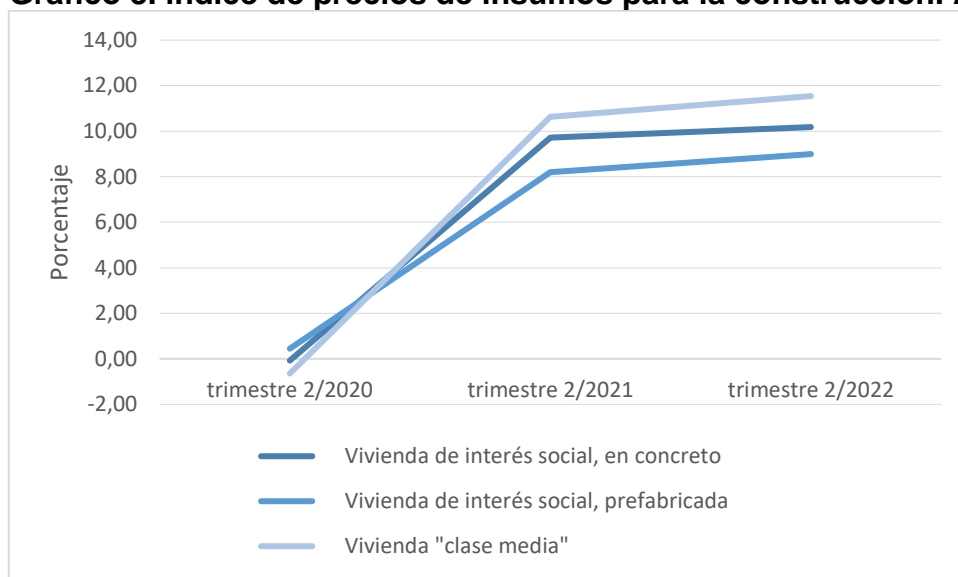
Gráfico 2. Aumento interanual alquileres. 2018-2020



Fuente: elaboración propia con base en datos del CENFI, 2022

En cuanto al segundo punto, la guerra entre Rusia y Ucrania causa un desabastecimiento en la industria de construcción dado la dependencia que Costa Rica tiene de materiales de metalmecánica provenientes del segundo país en mención. Lo anterior en conjunto con el aumento general de los precios de otros bienes y servicios ha ocasionado una presión en los costos de construcción. En el gráfico 3, se expone el índice de precios de insumos para la construcción en el caso de una vivienda de interés social, tanto en concreto como prefabricada, así como una vivienda de clase media. Se observa un incremento importante a partir de 2021 y 2022.

Gráfico 3. Índice de precios de insumos para la construcción. 2020-2022

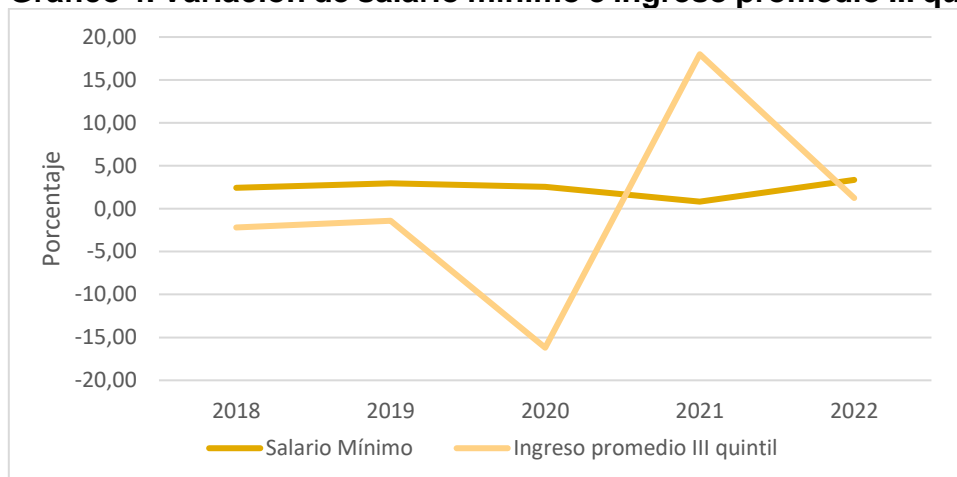


Fuente: elaboración propia con base en datos del BCCR, 2020-2022⁴

El alza en los precios de los insumos tiene dos efectos específicos. En primer lugar, la persona dueña de una casa recién construida que tiene como objetivo alquilarla probablemente tuvo un aumento en el costo final de la vivienda, por ende, este costo se trasladará al monto de alquiler cobrando más en los contratos nuevos. Segundo, se reduce la accesibilidad de construir para aquellas personas que prefieren una casa propia. A estas dos situaciones se le debe añadir una caída en los ingresos para la clase media y una variación muy conservadora en los salarios mínimos, como se visualiza en el gráfico 4. En otras palabras, el aumento de los precios ha sido más acelerado que el de los ingresos.

⁴ BCCR. 2020-2022. Índice de precios de insumos para la construcción. Sitio web. <https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/cuadros/frmvercatcuadro.aspx?idioma=1&codcuadro=2627>

Gráfico 4. Variación de salario mínimo e ingreso promedio III quintil. 2018-2022



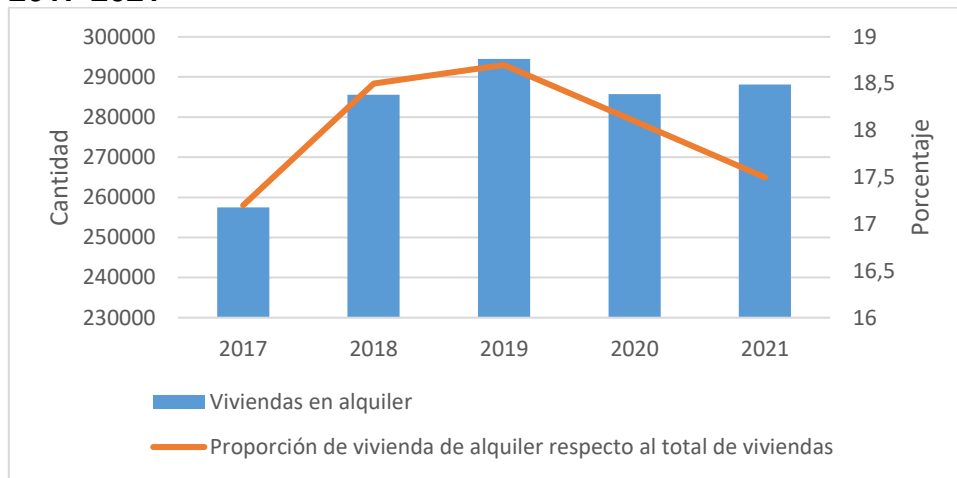
Fuente: elaboración propia con base en datos del INEC⁵ y Consejo Nacional de Salarios, 2018-2022⁶

En consideración al tercer punto, en la actualidad según datos del INEC, hay 288.089 hogares que habitan en viviendas alquiladas, lo cual corresponde en promedio a 889.920 personas que habitan estos espacios. Al revisar el dato de las viviendas alquiladas entre 2020 y 2021 se visualiza un aumento de un poco más de 2000 hogares con esta característica, no obstante, la proporción de vivienda de alquiler respecto al total de viviendas ha disminuido, lo cual se muestra en el gráfico 5.

⁵ INEC. 2018-2022. Ingreso de los hogares según fuente y características de las personas por quintil y decil de ingreso per cápita. Encuesta Nacional de Hogares. <https://www.inec.cr/encuestas/encuesta-nacional-de-hogares>

⁶ Consejo Nacional de Salarios. 2018-2022. Lista de salarios mínimos del sector privado. MTSS. <https://www.mtss.go.cr/temas-laborales/salarios/lista-salarios.html>

Gráfico 5. Viviendas en alquiler y proporción respecto al total de viviendas. 2017-2021



Fuente: elaboración propia con base en datos del CENFI, 2017-2021

Esto significa que hay una menor oferta de viviendas en alquiler en una coyuntura que considerando los párrafos anteriores, se caracteriza por un aumento en el costo de la construcción de la vivienda y menores ingresos, lo que limita la adquisición de una casa propia y, por ende, aumenta la demanda de una vivienda alquilada.

En esta situación descrita, la legislación vigente permite ajustar al alza los precios de los alquileres considerando el IPC, pero los salarios mínimos de las personas trabajadoras no aumentan en esa misma proporción, provocando que para el caso de personas con ingresos bajos el aumento en los alquileres supere el aumento de sus ingresos. Es por esa razón que para el caso de alquileres de viviendas populares consideramos necesario que los aumentos anuales no queden vinculados al IPC, sino al aumento de los salarios mínimos del sector privado, de tal forma que se pueda proteger la capacidad adquisitiva de los hogares que perciben menores ingresos.

Los argumentos expuestos fundamentan la necesidad de realizar cambios en la ley actual que consideren un escenario de alta inflación como el que estamos presenciando aunado a aumentos conservadores sobre los ingresos de los hogares y es por lo anterior que se presenta el siguiente proyecto de ley a conocimiento de las señoras y señores diputados.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY PARA LIMITAR LOS AUMENTOS EN LOS ALQUILERES DE VIVIENDAS
DE MENOR VALOR.
REFORMA AL ARTÍCULO 67 DE LA LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
URBANOS Y SUBURBANOS (INQUILINATO), LEY 7527 DEL 10 DE JULIO DE
1995 Y SUS REFORMAS**

Artículo Único- Se reforma el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley 7527 del 10 de julio de 1995 y sus reformas, para que en adelante se lea como sigue:

“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 **la persona inquilina**, 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 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.

c) No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, cuando el precio de la vivienda sea inferior al monto equivalente al salario mínimo para Trabajadores en Ocupación No Calificada, la persona arrendadora está facultada, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje igual o menor al aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada, acordado por el Consejo Nacional de Salarios en los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato. En caso de que el aumento de los salarios mínimos para Trabajadores en Ocupación No Calificada en los doce meses anteriores sea mayor a la tasa de inflación acumulada en los doce meses anteriores, el reajuste del precio se regirá por lo dispuesto en los incisos a) y b) anteriores.

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, **según corresponda.**

Si la **persona arrendataria** 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, **o al aumento de salarios mínimos, según corresponda.**

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.”

Rige a partir del primer día del mes siguiente a su publicación.

JONATHAN ACUÑA SOTO Y OTROS DIPUTADOS

El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada