

San José, martes 25 de marzo de 2025
OFICIO N° 03156-2025-DHR

Para: Señor (a):
Daniella Agüero Bermúdez
Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos
Asamblea Legislativa
dab@asamblea.go.cr, proyectosdeley@dhr.go.cr

De: **Licda. Angie Cruickshank Lambert**
Defensora de los Habitantes

Asunto: Criterio al Proyecto de "Ley LEY PARA DELIMITAR EL AUMENTO ANUAL EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS CUANDO EXISTA DEFLACIÓN", (24403)

Estimados señores y señoras:

Aprovecho la presente para saludarles cordialmente y a la vez manifestarles que, en atención a la solicitud de criterio realizada a la Defensoría de los Habitantes sobre el Proyecto de Ley LEY PARA DELIMITAR EL AUMENTO ANUAL EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SUBURBANOS CUANDO EXISTA DEFLACIÓN, expediente legislativo No. 24403, y de acuerdo con el estudio realizado por la Dirección Estudios Económicos y Desarrollo, se procede a presentar las siguientes observaciones:

1. Resumen Ejecutivo

En primera instancia, la Defensoría de los Habitantes considera que el Proyecto de Ley N° 24 403 propone modificaciones a los incisos a) y b) y agregar un nuevo inciso c) al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley 7527, de 10 de julio de 1995; el proyecto promueve que los ajustes anuales en los costos de los alquileres se realicen a partir del uso de la inflación subyacente, y no de la general según lo que indica la ley actual. Asimismo, en el momento que se presente un escenario deflacionario, solicitar aumentos en el alquiler es contraproducente tanto desde una perspectiva económica como contractual.

Al respecto, la Defensoría señala que el proyecto de ley tiene un raciocinio desde la protección de los derechos para las personas arrendatarias, considerando que si no existe un aumento sostenido en el nivel general de precios de los bienes y servicios para un período determinado, sería contraproducente aumentar arbitrariamente los alquileres.

2025-2034 Segundo Decenio Internacional para las Personas Afrodescendientes
"Afrodescendientes: reconocimiento, justicia y desarrollo"



Teléfono: 4000-8500



Calle 22, Ave. 7. Barrio México
San José, Costa Rica



correspondencia@dhr.go.cr
Apdo. Postal: 686-1005 San José

2. Competencia del mandato DHR.

La función de la Defensoría se encuentra delimitada por la protección de los derechos y los intereses de los habitantes, así como velar porque el funcionamiento del sector público se ajuste a la moral, la justicia, la Constitución Política, las leyes, los convenios, los tratados, los pactos suscritos por el Gobierno y los principios generales del Derecho.

Además, de conformidad con los principios relativos al estatuto y funcionamiento de las instituciones nacionales de protección y promoción de los Derechos Humanos (**Principios de París**) la Defensoría de los Habitantes de la República está facultada para emitir dictámenes o informes relativos a la protección y promoción de los derechos humanos.

En el caso de los proyectos de ley, según los Principios de París, la institución cuenta con la potestad para emitir criterios, de manera que se respeten los principios fundamentales en materia de derechos humanos. Finalmente es competencia de esta institución promover y asegurar que la legislación, los reglamentos y las prácticas nacionales se armonicen con los instrumentos internacionales de derechos humanos en los que el Estado sea parte, y que su aplicación sea efectiva, así como promover la ratificación de esos instrumentos y garantizar su aplicación.

3. Normas jurídicas vigente

En primera instancia, se procede a resumir en la tabla 1 la norma actual en relación con la propuesta del proyecto de ley.

Tabla 1: Comparación las normas actuales versus el Proyecto de Ley N° 24 403

Ley N° 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato)	Propuesta de Proyecto de Ley N° 24 403
Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016, Reforma a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Artículo 67- 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 <u>tasa de inflación</u> acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al diez por ciento	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 subyacente acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor

2025-2034 Segundo Decenio Internacional para las Personas Afrodescendientes
“Afrodescendientes: reconocimiento, justicia y desarrollo”



Teléfono: 4000-8500



Calle 22, Ave. 7. Barrio México
 San José, Costa Rica



correspondencia@dhr.go.cr
 Apdo. Postal: 686-1005 San José

(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. <u>La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos.</u> b) Cuando la <u>tasa de inflación</u> 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, <u>junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.</u> 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	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 indicador de inflación subyacente publicado por el Banco Central de Costa Rica. b) Cuando la tasa de inflación subyacente 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 subyacente. c) <u>No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores cuando, al cumplirse los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato exista una deflación acumulada, el arrendador no podrá realizar aumento alguno al precio del alquiler del siguiente año.</u>
---	---

oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos. 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."	
--	--

Nota: El artículo 67 de la Ley N° 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), fue modificado mediante la Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016, Reforma a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos
Fuente: Elaboración propia con datos del Proyecto de Ley 24 403

Las modificaciones indicadas en el proyecto de ley hacen referencia a la Ley N°7527; no obstante, el artículo 67 de dicha ley se reformó mediante la Ley N°9354 del 04 de abril de 2016. Con respecto a los ajustes mencionados anteriormente para el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos se indica lo siguiente:

1. Ajustes al inciso a) y b): únicamente se indica que el ajuste a las variaciones en los precios de los alquileres se realice utilizando el índice de inflación subyacente y no utilizando la inflación general medida por el índice de precios al consumidor (IPC). Al respecto este órgano ejecutor considera que no existe una transgresión en los derechos humanos de los habitantes al modificar la metodología de cálculo de los precios de los alquileres, considerando la exposición de motivos que se va a realizar posteriormente.
2. La inclusión del inciso c) en el artículo, simplemente lo que hace es dejar explícitamente que ante eventos de deflación acumulada a los doce meses del año no se podrán realizar aumentos a los alquileres. Por lo cual, la Defensoría considera que es relevante dejar por escrito tal efecto considerando que cuando se presentan escenarios de deflación no se realizan ajustes en el costo de vida por ende no es congruente realizar aumentos en el costo del alquiler.

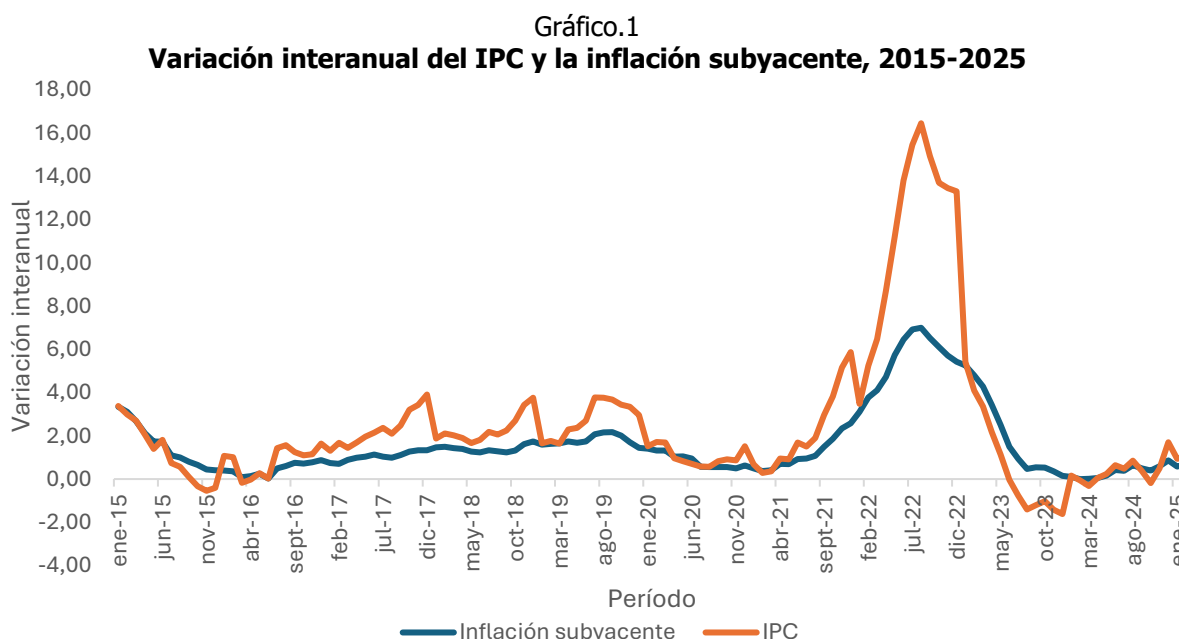
4. Análisis del contenido del proyecto:

La Defensoría de los Habitantes analizó el proyecto de Ley N° 24 403, que tiene como objetivo que los arrendadores consideren la realidad económica de sus inquilinos y el mercado en general, buscando mantener relaciones de arrendamiento justas y sostenibles. En lugar de incrementar los alquileres en los momentos deflacionarios, podrían enfocarse en estrategias para mantener y atraer inquilinos, asegurando la ocupación y la estabilidad financiera a largo plazo. Lo anterior, según en el artículo único del proyecto de ley, refórmense los incisos a) y b) y agréguese un nuevo inciso c) al artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley 7527, de 10 de julio de 1995, y sus reformas.

El proyecto de ley indica en el inciso a) y b) del artículo 67 en la Ley 7527 que se realice la actualización respecto a las variaciones en el precio del alquiler mediante el uso de la inflación subyacente, dejando de lado el uso de la inflación general como se indica en la ley actual (Ley No. 9354).

Esto considerando que, la inflación subyacente (indicador implementado por el Banco Central de Costa Rica) provee de mayor estabilidad y predictibilidad este mercado, facilitando la inversión y el análisis. Además, existe menos volatilidad porque la inflación subyacente proporciona una medida más estable y menos volátil, lo que facilita la planificación y la predicción tanto para arrendadores como para arrendatarios. Mientras que el uso del Índice de Precios al Consumidor (IPC) cuyas variaciones son, inevitablemente, una combinación de cambios de precios relativos e inflación. Por lo cual, la inflación subyacente evitaría estos picos y valles, proporcionando ajustes de alquiler más consistentes y predecibles.

Bajo este contexto, esta información se puede corroborar en el gráfico 1 que muestra las variaciones interanuales para el período 2015-2025¹ de la inflación general (IPC) y de la inflación subyacente.



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central de Costa Rica, 2025.

Nota: La inflación subyacente se utilizó el promedio de las variaciones interanuales.

Considerando la evolución de ambos indicadores que muestra en el gráfico 1, se visualiza una suavización en la serie de la inflación subyacente en los momentos que existen variaciones abruptas de los precios. Asimismo, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) 2021 señala que la variación en el

¹ Datos disponibles al mes de febrero 2025, según la información publicada por el Banco Central de Costa Rica

IPC se interpreta como inflación, no obstante, es una interpretación poco precisa. Debido a que, dentro de la metodología del IPC se incluye una canasta básica de bienes y servicios². La variación de los indicadores conocidos como subyacentes aproxima, de mejor forma, el fenómeno inflacionario entendido como cambio generalizado y sostenido en el nivel de precios ocasionado por fenómenos monetarios (BCCR, 2021)³.

Asimismo, cabe señalar que para el año 2024 el 19,1% de la población se encuentra alquilando. Esto representa un aumento en términos relativos del 18,8% comparado con el período 2015 según datos de la ENAHO. Esta población se distribuye en la tabla 1 según el nivel de pobreza, en el cual, se recalca que el 21% de esta población se encuentra en condiciones de pobreza extrema y no extrema; es decir, es una proporción considerable la que se encuentra en estados de vulnerabilidad económica.

Tabla 1
Distribución porcentual de población que arrienda según nivel de pobreza, 2015-2024

Nivel de pobreza	2015	2024
Pobreza extrema	7%	5%
Pobreza no extrema	16%	16%
No pobre	78%	79%

Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Hogares, 2024.

Por otro lado, el proyecto de ley adiciona un inciso c) al texto original de la ley, en el cual se resalta que si existe una deflación acumulada el arrendador no podrá realizar aumento alguno al precio del alquiler del siguiente año. Es un tema relevante, considerando que si no existen aumentos en el costo de vida no tendría un justificante los arrendatarios para aumentar el alquiler. Asimismo, se generaría un equilibrio e igualdad entre del contrato, y al mismo tiempo se fomentaría a los inquilinos para no dejar de arrendar.

5. Conclusión

Finalmente, una vez realizado el análisis del presente proyecto de ley por parte de la Dirección de Estudios Económicos y de Desarrollo de este órgano, concluye:

² La elección de los bienes y servicios que conforman la canasta básica estableció, como consideración principal, que los bienes y servicios incluidos fueran aquellos que representen una mayor proporción del gasto realizado por los hogares. Según la Metodología Índice de Precios al Consumidor base diciembre 2020 publicada por el INEC.
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://admin.inec.cr/sites/default/files/2024-02/meEconomipcbasediciembre2020.pdf

³ Nota técnica Índices de inflación subyacente de Costa Rica (IIS₂₀₂₁). chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://gee.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Documentos/DocumentosMetodologiasNotasTécnicas/Metodolog%C3%ADa%20Indice/Nota%20T%C3%A9cnica%20Indicadores%20de%20inflaci%C3%B3n%20subyacente%202021.pdf



- La consideración de la inflación subyacente para medir las variaciones en el nivel general de precios según lo indicado en el inciso a) y b), y así poder determinar los aumentos en los precios de los alquileres de las viviendas. Es un tema que favorece a ambas partes desde el punto de vista que la metodología suaviza los efectos inflacionarios, determinando de una mejor forma esta variable según la información indicada por el Banco Central de Costa Rica.
Por lo cual, es un elemento que beneficiaría a los arrendatarios y arrendadores, en el sentido que se realicen ajustes en los precios con base en variaciones más precisas del nivel general de precios.
- La inclusión del inciso c) respecto al no aumento de los alquileres cuando existan escenarios deflacionarios en la economía nacional. Es un elemento, que genera una justicia para el arrendador, considerando ante la ausencia del efecto inflacionario en la economía, no sería justificable que se aplique un aumento en los alquileres ya que el costo de vida no estaría siendo afectado.

En virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, la Defensoría de los Habitantes de Costa Rica expresa su conformidad con la eventual aprobación del proyecto de ley en los términos consultados. Basándose en que, los aspectos incluidos en el proyecto de ley 24 403 no transgreden en ningún parámetro los derechos humanos de las partes involucradas

Agradecida por la deferencia consultiva,

ANGIE
CRUICKSHANK
LAMBERT (FIRMA)

Firmado digitalmente por
ANGIE CRUICKSHANK
LAMBERT (FIRMA)
Fecha: 2025.03.25
18:51:31 -06'00'

Angie Cruickshank Lambert
Defensora de los Habitantes de la República

c. archivo

