



EL REAJUSTE DEL PRECIO EN EL ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES NO DESTINADOS A LA VIVIENDA

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Claves: Arrendamiento, Bien Inmueble, Perito, Árbitro, Proceso Sumario, Bien No Destinado a la Vivienda, Artículo 69, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.	
Fuentes de Información: Normativa y Jurisprudencia	Fecha: 09/01/2013

Contenido

RESUMEN	1
NORMATIVA	2
Reajuste del precio para otros destinos	2
JURISPRUDENCIA	2
1. Constitucionalidad del Proceso de Reajuste del Precio del Arrendamiento en Bienes Inmuebles No Destinados a la Vivienda.....	2
2. Constitucionalidad de la Categorización de los Procesos Para Reajustar el Monto del Alquiler en Cuanto el Bien es Utilizado como Vivienda o No Presenta Otra Utilidad.....	3

RESUMEN

El presente documento reúne información sobre el tema del Reajuste del Precio del Arrendamiento, en los supuestos en que el bien inmueble ocupado no se destine a vivienda. Es por ello que la normativa y la jurisprudencia se encargan de definir las opciones que tiene las partes para fijar los aumentos anuales en la ejecución del contrato de arrendamiento las cuales son el acuerdo de partes, el proceso sumario, el proceso arbitral y la fijación del precio por parte de peritos.

NORMATIVA

Reajuste del precio para otros destinos

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱ

ARTICULO 69. En los arrendamientos para otros destinos ajenos a vivienda, las partes podrán convenir los períodos, la forma y los montos de los reajustes.

A falta de convenio entre las partes, al final de cada año del contrato se podrá plantear proceso sumario para definir el reajuste del precio, o bien, someterse la controversia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil.

JURISPRUDENCIA

1. Constitucionalidad del Proceso de Reajuste del Precio del Arrendamiento en Bienes Inmuebles No Destinados a la Vivienda.

[Sala Constitucional]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

VI) Se impugna también, aunque no se formulan con exactitud los reparos de inconstitucionalidad, el párrafo segundo del artículo 69 de la Ley, que señala que en los arrendamientos para destinos ajenos al de vivienda, si las partes no llegan a un acuerdo en cuanto a los períodos, la forma y los montos de los reajustes del precio, al final de cada año del contrato se podrá plantear el proceso sumario para definir el reajuste del precio o bien someterse la controversia a la decisión de árbitros o peritos, según las reglas del Código Procesal Civil.

La Sala advierte que, contrario a lo que ocurre en los arrendamientos para vivienda, en que los reajustes del precio se encuentran tasados por ley, la norma cuestionada garantiza plena libertad a las partes para proceder a la fijación de los reajustes del

precio en los arrendamientos de locales para comercio o industria, a la vez que establece la forma en que deben dirimirse los conflictos que surjan en relación con ese extremo del contrato, dejando a opción de las partes acudir al proceso sumario o bien someter el asunto a la decisión de árbitros o peritos, en lo que no se advierte, ningún roce constitucional, especialmente en lo referente a los derechos de propiedad e igualdad y a la libertad empresarial, y de allí que esta impugnación también debe rechazarse.

2. Constitucionalidad de la Categorización de los Procesos Para Reajustar el Monto del Alquiler en Cuanto el Bien es Utilizado como Vivienda o No Presenta Otra Utilidad

[Sala Constitucional]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría:

El único tema que plantea el accionante es la diferencia de trato existente en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, número 7527 en cuanto a la forma en que han de fijarse los aumentos del precio del arrendamiento.

Reclama que para los arrendamientos de casas de habitación, el porcentaje de aumento está fijado legalmente de antemano y es invariable, mientras que para otros destinos la ley no establece regla alguna, sino que autoriza el acuerdo de partes y en su defecto permite acudir a la vía jurisdiccional para la fijación del monto que habrá de regir por el plazo de un año.- Afirma el accionante que dicha diferencia no encuentra justificación alguna, dado que se trata en ambos casos de un contrato de arrendamiento, por lo que no se explica la existencia de tal distinción.- Debe anotarse que -como ya lo tiene dicho reiteradamente esta Sala- el concepto que contiene el artículo 33 Constitucional, no impide la diferencia de tratamiento, sino solamente aquella que resulte irrazonable o arbitraria; con esto se quiere decir que es constitucionalmente posible reconocer diferencias entre personas o grupos de ellas, a fin de proveer consecuencias jurídicas distintas para cada uno, al amparo del principio que permite tratar de manera igual a los iguales y de forma desigual a los desiguales.-

Estas reglas precitadas obligan a las autoridades encargadas de la emisión de normas jurídicas, no a evitar la categorización, sino a efectuarla con respeto de los principios de racionalidad y proporcionalidad, en procura del equilibrio jurídico entre los administrados.- En este caso, debe notarse que -a la inversa de como lo plantea el accionante- el sistema general que impera en la ley cuestionada, para la mayoría de los destinos de un contrato de arrendamiento, es el de libre acuerdo en relación con el precio de los aumentos de la renta, y a falta de éste, la fijación subsidiaria por parte de un Juez, de árbitros o peritos. Lo que sucede es que en particular para los arriendos de casa de habitación, el legislador hace una excepción al sistema y establece, él mismo, las reglas específicas que regirán los aumentos de la renta.

La cuestión entonces es determinar si dicha excepción es irrazonable o desproporcionada pues en tal caso resultaría arbitraria y, por ende, contraria al precepto el artículo 33 Constitucional.- Para esta Sede, existe una clara diferencia, entre los arrendatarios de una casa de habitación y los que alquilan un local para otros destinos, la cual resulta relevante como para proteger a los primeros mediante un mecanismo legislativamente establecido para la fijación del aumento de la renta por alquiler de casa de habitación, ya que está de por medio nada menos que el sitio donde tienen constituido su hogar, el lugar donde radica la familia y donde, por excelencia, se despliega el derecho a la intimidad.- Es decir, en el caso de las casas de habitación, está en juego el mejor disfrute posible de un derecho primordial para la vida en sociedad, tal y como expresamente lo reconoce la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 25, y el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que por su orden señalan:

"Artículo 25. 1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios;"

"Artículo 11. 1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este

derecho reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."

Puede concluirse entonces que sí existe suficiente justificación y mérito para la categorización hecha por el legislador a fin de tratar de distinta manera a los arrendatarios de casa de habitación en lo tocante a la forma en que habrán de calcularse los aumentos en la renta a pagar.

V. Por otra parte, en cuanto al contenido de la medida, vale decir, el mecanismo escogido de fijar en la propia ley las reglas para establecer el aumento de renta para casas de habitación, resulta proporcionado para el fin que se pretende con la categorización, cual es controlar las relaciones entre los dueños de casas de habitación y sus inquilinos y en general de vigilar dicho mercado en el aspecto referido, de forma que no se produzcan dislocaciones del sistema, en perjuicio de los últimos.- Obsérvese que más bien la regulación legal de los aumentos es una restricción al principio de autonomía de la voluntad que -en general- impera para la fijación de aumentos de renta en los contratos de arrendamiento, y como tal debe aplicarse de forma restringida (tal y como se hizo) en respeto de la esfera de libertad de actuación del propio el accionante y que él haría bien en defender.

VI. En conclusión, la distinción que ha realizado el legislador entre los arrendamientos para casa de habitación y los demás destinos, para efectos de disponer sistemas distintos de fijación de aumentos, no atenta contra el principio de igualdad porque está basado en una diferencia relevante entre ambas categorías; además, responde a una fin constitucionalmente permitido y el contenido de la distinción resulta adecuado al fin perseguido. En resumen, la diferenciación resulta ser razonable y proporcionada y por tanto no es contraria al artículo 33 Constitucional.- Por tanto: Se rechaza por el fondo la acción.

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato) Fecha de vigencia desde: 17/08/1995 Versión de la norma: 4 de 4 del 04/07/2001 Datos de la Publicación: N° Gaceta: 155 del: 17/08/1995.

ⁱⁱ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 5685 de las diecisiete horas con cuarenta y cinco minutos del veintitrés de octubre de mil novecientos noventa y seis. Expediente: 95-005991-0007-CO.

ⁱⁱⁱ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 7529 de las quince horas con treinta y nueve minutos del doce de noviembre de mil novecientos noventa y siete. Expediente: 97-007292-0007-CO.