

Escaneado por Biblioteca Judicial "Fernando Coto Albán"



EL CONTRATO DE INQUILINATO

DR. MARIO A. MUÑOZ QUESADA

EL CONTRATO DE INQUILINATO, CONFORME A LAS REGULACIONES DE LA NUEVA LEY.

De la lectura del proyecto ahora casi convertido en Ley de la República, cobran existencia jurídica dos modalidades de contrato de inquilinato, regidos por leyes independientes, pero que a la vez quedan supeditados a las normas de "orden público" que contiene la Ley de Inquilinato recientemente aprobada.

La Ley de Inquilinato propiamente dicha, va a regir con base en el principio del "orden público" e intervencionismo estatal los contratos de inquilinato sobre viviendas de interés social y de locales comerciales u oficinas destinados a pequeña industria, comercio o artesanía. Por su parte, el Código Civil y la legislación común, van a regir las contrataciones inquilinarias de casa de habitación, locales comerciales y oficinas, conforme al principio de la "autonomía de la voluntad" de las partes, con valor del inmueble donde se encuentren superior a los tres millones de colones.

Lógicamente, las consecuencias, según la legislación aplicable, van a ser abismales, y a mi criterio, cerca de venir la Ley de Inquilinato aprobada a fomentar la construcción, va a provocar serias dudas, cautela en la inversión, y hasta una posible recesión en la creación de fuentes de producción y de trabajo.

Difícilmente, en caso de sancionarse la Ley aprobada, va a contarse a corto plazo con interpretaciones judiciales que coadyuven al entendimiento y alcances de la ley, como también resultaría problemática la legislación civil sobre arrendamiento —en cuanto a su interpretación y aplicación también— por haberse dejado por más de cuarenta años prácticamente inaplicables esas disposiciones.

En los primeros años de aplicación de estas dos legislaciones, las dudas, las interpretaciones,

la aplicación de ellas en los contratos que regulan, va a ser el caos, para arrendantes y arrendatarios, en cuanto a los intereses que persiguen. Aparte de ello, los tribunales seguramente se verán casi asfixiados con demandas y defensas, que las mismas legislaciones reconocen a los contratantes.

Y, a estas alturas y sin haberse aún sancionado la Ley por el Poder Ejecutivo, ya se reclama su urgente reforma, no sin dejarse de oír también otros clamores sociales que piden el veto, ya no por razones de ilegalidad, sino de interés socioeconómico o por otras conveniencias. Lo anterior, entonces, no es otra cosa que la señalización directa de defectos de la Ley que requieren de solución inmediata, y los cuales vale la pena precisar:

EL CONTRATO.

El contrato de arrendamiento o inquilinato, así como el contenido de las demás disposiciones normativas que recoge la Ley, sus alcances y efectos, salvo en lo que se refiere a viviendas de interés social, han sido calificados de "orden público", lo que implica que esa calificación que se le da a la ley y a las relaciones contractuales que regula, resulte en cierto grado y forma fuera de toda lógica y realidad, especialmente en cuanto a la no aplicación del principio en aquellos contratos que quedan remitidos al Código Civil y a la legislación común.

En ellos, sin duda alguna, los efectos de la voluntad negocial, de la libertad de contratación y hasta la imposición unilateral de cláusulas y elementos esenciales del contrato, tales como el precio, el plazo, el objeto, etc., se verán ciertamente afectados en la medida en que las partes contratantes procurarán obtener la mejor ventaja de la negociación. Es por eso que resulta difícil hablar

de un imperativo "orden público" en una ley que no va a regular plena y completamente todas las relaciones contractuales que norma. Al hacer remisión a otras leyes, esencialmente civilistas, es muy difícil concebir y admitir alguna otra interferencia que no sea la de la voluntad de las partes. Y, propiamente en lo que se refiere a las regulaciones contractuales de inquilinato, conviene resaltar que entre las graves consecuencias o defectos que se le apuntan a esta Ley, está en primer término la

Prohibición de subarrendar:

El subarriendo no es permitido y aunque lo tolere el arrendante, no le crea ningún derecho al inquilino. Esto significa marginar e ignorar el principio de la "autonomía de la voluntad" y el principio de la "libre contratación", como por otro lado, para el inquilino, limitar, con manifiesta violación constitucional, el derecho de propiedad y la libre adquisición de sus bienes.

La prohibición de subarrendar implica ni más ni menos que una limitación para el propietario del local o casa de habitación, desde un punto de vista del Derecho Real, como desde una perspectiva del Derecho Subjetivo personal, una limitación a su voluntad negocial.

Por otro lado, le impide al inquilino crear nuevos derechos a su favor, aun con consentimiento del propietario, lo que importa por su lado también una limitación a sus derechos patrimoniales, puesto que es la misma Ley, y no la voluntad de las partes, la que le impone una limitación a una actividad o a un interés legítimo.

Desde este punto de vista de la Ley, el no admitir la tolerancia del propietario equivaldría a una autolimitación a varios de sus derechos constitucionales, lo que de por sí no vendría a cuestionar ya la validez y eficacia de la Ley, puesto que es su voluntad la que se limita. Pero sí resulta cuestionable e ilegal el que la misma Ley prohíba subarrendar en los contratos que regula, y a la vez no lo prohíba en los contratos que se regirán por las disposiciones del Código Civil y la legislación común. Como se ve, hay una discriminación y limitación de derechos para unos sujetos, y para otros no.

El Artículo 9.

Contiene varias reglas que es necesario analizar por separado, por los problemas que suscitarán.

En cuanto al plazo de los contratos, lo que se recoge en la Ley ha sido la jurisprudencia dominante en los últimos años, la cual estableció que

en los contratos a plazo y su vencimiento, comporta una prórroga del contrato y sus efectos, por tiempo indefinido, que es obligatoria para el arrendante, en cuanto tiene que soportar o permitir la continuación del arriendo, y facultativa para el arrendatario.

Advierte la Ley, la aplicación de las normas que contiene a viviendas de interés social y locales destinados a pequeña industria, comercio o artesanía, y la remisión a las normas del Derecho Civil y la legislación común, el arriendo de casas de habitación y locales comerciales y oficinas que no estén destinados a esas pequeñas actividades.

Ahora bien respecto a aquellos locales comerciales para pequeña actividad comercial, ¿quién califica de pequeña esa actividad? ¿Qué parámetros se aplicarán para esa calificación, y cómo se califican?

La calificación, quien la haga y a través de qué medios se haga, es preocupante, si se aplicara el espíritu liberal de la Ley. Aún más, si para determinar la actividad se siguieran principios de "interés u orden público", qué parámetros servirán para esa calificación, con base en qué datos se fundamentará, si a escasos meses atrás, a modo de ejemplo, se determinó por el Poder Ejecutivo una presunción tributaria para "pulperos" que serviría para pagar el impuesto de ventas.

Y, si esos locales no están destinados a pequeña actividad comercial o industrial (como si fueran los locales los que califican la actividad y la capacidad), entonces, la legislación aplicable no es la de la Ley, sino la ordinaria o común del Código Civil, lo que provocaría la existencia de dos legislaciones, con respecto a una misma materia, con efectos bastante diferenciados y con tratamientos legales distintos, para provocar con ello un verdadero caos en la aplicación de la ley correspondiente, pues es la misma Ley la que crea dos mecanismos para calificar las viviendas de interés social y los locales para pequeña industria, artesanía o comercio. Uno de ellos, para las viviendas, es de orden *tributario*, en donde el criterio de la Tributación Directa queda supeditado a lo que establezca el Banco Hipotecario de la Vivienda. El otro es de orden *judicial* o jurisdiccional, en donde lo que priva es la valoración del inmueble donde está el local, que tiene que ser inferior a los tres millones de colones. Valoración que la hará un Juez auxiliado por un perito, con el agravante de que la suma límite deberá ser ajustada anualmente, de conformidad con el índice de edificios y viviendas elaborado por Estadística y Censos del Ministerio de Economía y Comercio, quedando.

entonces, supeditada la capacidad y voluntad del perito y del Juez.¹

EL PRECIO.

El *precio* del arriendo está relacionado con el plazo mínimo legal del contrato (treinta meses); la Ley permite el precio escalonado del arriendo, excepto para las viviendas de interés social.

De este modo, los locales para pequeño comercio, industria y artesanía quedan liberados al precio escalonado o al incremento en el precio, pero en los límites porcentuales que la misma Ley establece. Dicho incremento se establecerá: 1) de acuerdo con el índice correspondiente a viviendas y edificios, elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos, y 2) hasta un 15% anual, del precio anterior al aumento.

Sin embargo, a mi criterio, es solamente a los contratos regidos por la Ley de Inquilinato a los que se les aplicarán los anteriores incrementos, y no a todos los contratos de inquilinato.

Aquéllos que vayan a estar regulados por la legislación común y el Código Civil, contendrán la misma suerte, solo que el incremento será libre, sin límites porcentuales o índices oficiales.

Surge, entonces, la interrogante: ¿quedará o llegará alguna construcción a verse protegida por esta ley, o se fomentará solo una construcción inquilinaria que no dé acceso a pequeño comercio, industria o artesanía?

El propietario, en buena lógica, preferirá la contratación de la legislación común, donde existirá absoluta libertad para determinar el precio y los incrementos, mientras que precisamente por los precios, el inquilino preferirá no arrendar.

Sin mayor esfuerzo, vemos entonces la existencia de dos precios para un mismo contrato o dos contratos diferentes y la creación libre o limitada de incrementos al precio, según la legislación que le corresponda al contrato.

El otro problema que se presenta con la Ley y con los contratos regulados por leyes diferentes, es cuando procede el aumento del precio.

La legislación anterior era clara al disponer: ". . .no podrán promoverse diligencias judiciales para la determinación de la renta. . . sin que haya transcurrido un término de cinco años".

Sin embargo la Ley aprobada, dice: "Las partes podrán convenir en cualquier tiempo la modificación del precio del alquiler y su modalidad

de pago". Pero de seguido impone al menos un período de inmodificación, para que no se promuevan diligencias judiciales para la determinación de la renta, sin que no hayan transcurrido treinta meses, término a partir del cual, en caso de que sea judicial la determinación del precio, abre un procedimiento novedoso que luego veremos.

Por ahora vale la pena mencionar que la modificación convencional del precio no queda limitada al plazo de treinta meses. Al día siguiente de creado el contrato, el propietario puede gestionar cambios en el precio y a su modo de pago, y solo si las partes se ponen de acuerdo o el propietario logra convencer o engañar al inquilino, esas modificaciones convencionales permitirán la variación antes del plazo de ley.

Alzas de alquileres.

El procedimiento judicial, cuando proceda, es novedoso y se asemeja al ya creado para la fijación judicial de alimentos o pensión alimenticia.

Consiste en la determinación por parte del Juez de un precio provisional mientras se tramitan las diligencias, que deberá comenzar a depositar en el Juzgado el inquilino, el cual, según la determinación final del precio de la renta, se imputará al mismo, con la salvedad de que si el nuevo precio es superior, se le concede al inquilino un mes para que pague las diferencias, y si fuere inferior, al provisional, las diferencias se le devolverán o aplicarán a rentas futuras, a criterio del inquilino.

Además es novedosa la aplicación retroactiva del precio que determine el Juez al día de interposición de la demanda.

Sin embargo, se establecen por la ley las siguientes sanciones:

1) Si no cumple con los depósitos provisionales.

2) Si no paga las diferencias, si el precio fijado fuere mayor al provisional.

Con respecto a la primera, si no cumple, incurre en falta de pago y a la vez en causal de desahucio (art. 21, 1).

Con respecto a la segunda, si no paga dentro de un mes, se ordena su inmediato desalojo, sin juicio de desahucio y se procede a su desocupación *manu militari*. No hay debido proceso y por consiguiente violación constitucional.

1. Cfr. Ramírez Segura, Mario. Sobre el proyecto de reforma a la Ley de Inquilinato. Revista Iustitia N° 18, pág. 7 y sigs.

El plazo de un mes es perentorio y bastante preocupante para el inquilino que no tiene el dinero a su alcance, como también si se toma en cuenta que el proceso puede durar un tiempo prolongado y la diferencia que se cumule puede resultar exagerada.

Sería recomendable el pago en tractos, conforme al criterio del Juez y a las posibilidades económicas del arrendatario, o lo más saludable, agilizar los procedimientos mediante audiencias verbales y que se comience a pagar el nuevo precio a partir de la firmeza del fallo, como está actualmente.

Derecho de prioridad.

Queda eliminado —y consecuentemente el derecho de llave—, en caso de nueva construcción. Se mantiene en caso de reparaciones indispensables.

Se sustituye en el caso de nueva construcción por una indemnización fija de seis meses de alquileres para el caso de oficinas, y de nueve meses para el caso de locales comerciales o industria.

Por reparaciones indispensables, el plazo para volver a ocupar los locales o casa de habitación es de quince días, a partir de la fecha en que el arrendante le comunique la conclusión de las obras.

Inconvenientes con la eliminación del Derecho:

Aparte de que impone al propietario del local o inmueble una carga económica injusta, especialmente si se trata de rentas elevadas por tener que indemnizar al inquilino con nueve meses de alquileres, desde el punto de vista de este último, conlleva el sacrificio del derecho de llave, y consecuentemente, tal vez, de otros derechos inherentes al arriendo, tales como el punto comercial, la clientela y hasta la extinción del negocio del inquilino, si eventualmente se le pusiera en condición de no poder conseguir otro local a un precio similar al antiguo.

El problema, fundamentalmente, se daría para aquellos contratos de arrendamiento que en tiempo han creado fama, nombre y prestigio a la actividad comercial, y que con motivo de construcción nueva, la indemnización no compensaría ese sacrificio, y estarían condenados a extinguirse, sin indemnización al propietario por esa extinción, o sin indemnización a terceros que dependían indirectamente del arriendo, como los trabajadores del arrendatario; o en aquellos con-

tratos en donde la actividad comercial va a ser afectada por reparaciones que no permitan la ocupación del local y produzcan la interrupción temporal de la actividad del inquilino.

En estos casos al inquilino le asiste fundado derecho para reclamar esos daños y perjuicios, y al propietario del local se le pondría en una difícil situación legal y económica.

Surge así la interrogante: En casos de reparaciones, ¿quién califica éstas como tales, para dar pase o no al derecho de prioridad?

Al menos así no ocurriría con las reparaciones indispensables para la suspensión del pago a favor del inquilino, pero a falta de acuerdo, la Ley faculta a una de las partes para que acuda al Tribunal a buscar la calificación de si son o no indispensables, si las reparaciones son de otra naturaleza.

Debe tenerse, antes que todo en cuenta, que no es la condición de "indispensables" lo que origina el derecho de prioridad, sino la naturaleza misma de las reparaciones que permitan o no ocupar la casa o local.

El calificativo de "indispensables" puede incluso darse ahora mismo en una construcción nueva, pero esos trabajos o reparaciones, su dimensión y naturaleza, son los que realmente establecen si amerita o no la desocupación.

De ahí, entonces, que las reparaciones que vayan a hacerse, son un medio fácil para dar por terminado un contrato, directa o indirectamente, pues en uno u otro caso, la determinación de si surge o no el derecho de prioridad resultaría bastante difícil.

Los asuntos judiciales, en caso de sancionarse la ley, van a ser considerables, y lo que se pretendió armonizar las relaciones inquilinarias, más bien va a tornarlas conflictivas.

Finalmente, contiene la Ley otra serie de disposiciones, tales como la *tolerancia en el pago*, que solo la permite para inquilinos de vivienda de interés social —dentro de los ocho días siguientes a la fecha del pago— y la elimina para el resto de los contratos de arrendamiento. Quedan así desprotegidos legalmente la mora en el pago y la tolerancia, excepto para aquellas viviendas.

Las reparaciones que autorizan a suspender el pago y que son las indispensables y necesarias para el disfrute del inmueble. Aquí es interesante destacar que la suspensión no está acordada a favor del arrendatario de un local comercial, sino para los de casa de habitación o apartamento.