

## El reajuste en el precio del alquiler de los arrendamientos habitacionales pactados en dólares, a partir del sistema de bandas cambiarias en Costa Rica

Lic. Ian Alberto Berrocal Azofeifa<sup>1</sup>  
Diana Bermúdez Ramírez<sup>2</sup>

### Resumen

En el año de 1995 entró a regir la ley #7527, denominada Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. El artículo 67 de esa ley se refiere a los reajustes anuales y la forma en que se fijarán dichos aumentos; en el último párrafo, la norma estipula que en el caso de los alquileres pactados en moneda extranjera, no se podrá realizar ningún ajuste anual. El presente trabajo pretende analizar la situación actual que enfrentan los arrendadores que han pactado sus contratos en moneda extranjera, específicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, tomando en consideración la tendencia a la baja que ha tenido esa moneda a partir del cambio del sistema de minidevaluaciones, situándose por lo general muy cerca del límite inferior de las bandas cambiarias. Los objetivos de la investigación consisten en analizar la razón que motivó a los legisladores a establecer la citada prohibición, describir las políticas económicas que ha adoptado Costa Rica para determinar el tipo de cambio antes y después de emitida la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como las posibles repercusiones para los interesados de mantenerse la citada tendencia. De igual forma, se pretende indagar si existe o no esa afectación en el plano de la realidad o si esta es aparente, y las medidas que han adoptado las personas contratantes para resolver la situación que le enfrenta la normativa.

### Introducción

Al entrar en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos No. 7527 en el año de 1995, se normó bajo el art. 67 que los alquileres pactados en moneda extranjera no tendrían derecho a reajuste a lo largo de la relación contractual. En el contexto actual, nos preguntamos entonces si existe una afectación real a los propietarios de bienes inmuebles al no poder reajustar el alquiler anual en los contratos pactados en moneda extranjera, luego de que en

Costa Rica se variara el sistema económico para definir el tipo de cambio del precio del dólar.

La ley 7527, conocida como Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, entró a regir a partir del año 1995. Antes de esa fecha y hasta el año 2006, Costa Rica se rigió por el sistema de minidevaluaciones para calcular el tipo de cambio del dólar, con el cual el valor de la citada moneda era bastante estable y casi siempre tendía al alza, por lo que las personas legisladoras consideraron que quienes alquilaban una vivienda en dólares (por ser la moneda extranjera más usada en nuestro país), se podrían ver perjudicados al incluir un aumento anual similar al estipulado en los contratos pactados en colones, cuyo tope se fijó en un quince por ciento anual.

La anterior norma se estableció con base en el contexto económico y financiero de la época, sin prever que el mercado y las políticas económicas podrían variar en un futuro y provocar así una afectación en el patrimonio del arrendador que pacta en moneda extranjera; esta posible afectación constituye el objeto de la presente investigación, ya que Costa Rica optó por migrar del sistema de minidevaluaciones al sistema de bandas, con el cual, el precio de la moneda es determinado en principio con base en las reglas de la oferta y la demanda.

En consecuencia, para los fines de esta investigación hemos formulado la siguiente hipótesis: si en el sistema cambiario actual se mantiene el precio del dólar a la baja, por estar

<sup>1</sup> Profesor de Obligaciones Civiles, Facultad de Derecho, ULACIT (Costa Rica). Juez del Juzgado de Menor Cuantía de Desamparados, Tercer Circuito Judicial de San José, Poder Judicial de Costa Rica.

<sup>2</sup> Estudiante de la carrera de Derecho, Facultad de Derecho, ULACIT (Costa Rica).

regido con base en las leyes de oferta y demanda, entonces habrá una afectación a los arrendantes en la apreciación del monto de la renta como consecuencia directa de la prohibición normativa de aumentar el precio del alquiler en aquellos contratos pactados en moneda extranjera. Ahora, partiendo del problema de investigación, hemos planteado los siguientes objetivos, con el fin de comprobar o desechar nuestra hipótesis.

1. Describir el modelo actual –bandas– y el anterior –minidevaluaciones– utilizado por el Banco Central para establecer la política cambiaria del país.
2. Determinar las razones por las cuales el legislador buscó hacer una diferencia entre los alquileres pactados en moneda nacional y los realizados en moneda extranjera.
3. Indagar sobre la situación actual que enfrentan los arrendadores en dólares a la luz de la modificación del sistema cambiario en Costa Rica. ¿Existe a nivel real esa afectación? ¿Se continúa pactando en dólares a pesar de la situación antes descrita?

#### **Justificación**

Con la entrada en vigencia de la ley 7527, se dispuso que *“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”*.

La prohibición antes citada, creemos, se origina debido a que durante 22 años, Costa Rica se rigió bajo el sistema cambiario de minidevaluaciones, con el cual, el dólar se comportaba de una manera muy predecible y aumentaba periódicamente, razón que motivó a los legisladores a establecer una norma en procura de no perjudicar a los arrendatarios, quienes tradicionalmente han sido considerados la parte débil de la relación contractual con

motivo del carácter social que se atribuye a esta materia.

Once años después de promulgada la ley, en el año 2006, Costa Rica decide variar el sistema cambiario, pasando de las minidevaluaciones a un sistema de bandas, las cuales se regulan a sí mismas por medio de la oferta y la demanda.

De esta forma, a partir del cambio de política cambiaria, el dólar inició un proceso de estancamiento, debido a que el sistema de bandas no ha demostrado comportarse en la forma que se predijo lo haría, al situarse el tipo de cambio durante mucho tiempo muy cerca del límite inferior, situación que provoca una afectación directa a los arrendadores que habían pactado en moneda extranjera, ya que por ley no pueden aumentar la renta a sus inquilinos, y desde que se inició con el sistema de bandas han visto estancado y hasta devaluado su ingreso.

#### **Metodología**

La presente investigación es de carácter cualitativo ya que la información central es producto de la observación de fenómenos cotidianos ocurridos en las relaciones de locación entre sujetos de derecho privado. La investigación tendrá como antecedente normativo el artículo 67, párrafo último, de la ley 7527, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Para alcanzar el objetivo uno se procedió a una investigación bibliográfica relacionada principalmente con los diferentes sistemas cambiarios. Para el objetivo dos se realizó un análisis documental de las razones que justificaron la promulgación de la norma en estudio. Para el objetivo tres se aplicaron encuestas no estructuradas a una población vinculada con la situación controvertida.

El problema surge de la observación directa de diversos casos con que se han relacionado los autores y a la vez de la interpretación de la norma. El marco teórico será de tipo descriptivo, mediante la recopilación de información a través de diversas fuentes tales como artículos, sitios de información electrónica y entrevistas.

Para lograr lo anterior, se han extraído datos de la página oficial del Banco Central de Costa Rica, así como de diferentes artículos de revistas y periódicos de tipo financiero.

### MODELOS DE TIPO CAMBIARIO

La política seleccionada por un país para acordar el precio de la moneda extranjera en moneda nacional se denomina régimen cambiario; esta puede ser muy controlada o menos controlada por el Banco Central en su condición de ente rector (Méndez Quesada, 2006).

El sistema cambiario que establece cada país, determinará las reglas con las cuales se fija el tipo de cambio. Seguidamente se describen los sistemas cambiarios más usuales.

## I. Modelos económicos para la fijación del tipo de cambio y su incidencia en Costa Rica

### I.1 Libre flotación

Las reglas de la oferta (exportaciones, ingresos por turismo, entrada de inversiones extranjeras, etc.) y la demanda (importaciones, salida de capitales, etc.) de divisas establecerán cuál es el tipo de cambio de equilibrio en un momento específico. Este es considerado el sistema más liberal y más representativo de la moneda en relación con el mercado, ya que el Banco Central no interviene, sino que es el propio mercado el que define el valor de la moneda extranjera.

### I.2 Tipo de cambio fijo

Este es el sistema más intervencionista, ya que se establece un tipo de cambio fijo y en caso de que se presente un incremento en la demanda de moneda extranjera, el Banco Central actúa empleando su reserva de divisas extranjeras. En Costa Rica se utilizaba este sistema hasta inicios de los años ochenta, cuando ocurrió que las reservas eran insuficientes para mantener el sistema de cambio fijo.

### I.3 Sistemas de bandas y otros

Además de los dos anteriores sistemas opuestos, existen otros mecanismos de fijación cambiaria como la flotación administrada, las cajas de conversión y el sistema de bandas. Este último es una mezcla del sistema fijo y del libre. Es fijo, porque el Banco Central fijará la banda —de ahí su nombre— en que el tipo de cambio variará, este margen es el que se mantiene libre según lo establezca el mercado. Méndez Quesada (2006) define el sistema de bandas de la siguiente forma:

*Una banda cambiaria es un sistema en el que el Banco Central anuncia un rango en el que tratará de mantener al tipo de cambio. Así, el Banco establece un límite superior (techo) y uno inferior (piso) entre los cuales permitirá que varíe el precio de la divisa (p. 4).*

La forma en la que usualmente el Banco actúa para que el precio se sitúe entre esos valores es la intervención directa en el mercado, vendiendo dólares si el tipo de cambio alcanza el techo para evitar que aumente más, y comprándolos si alcanza el piso para que no descienda más.

De esta manera, el Banco Central establece límites superiores e inferiores a los tipos de cambio de venta y compra, para que el mercado actúe dentro de ellos. Si el tipo de cambio llega al límite inferior, como ha ocurrido recientemente, el Banco compra divisas extranjeras, o sea limita la cantidad de dólares en este caso que se encuentran en el mercado, para forzar una subida del tipo de cambio debido a la limitación de oferta; si por el contrario el tipo de cambio llega al límite de techo, el Banco vende dólares, o sea los pone en el mercado, para forzar la baja cambiaria debido al aumento en la oferta.

En el 2006, el Banco Central de Costa Rica anunció su deseo de modificar el sistema de minidevaluaciones diarias —utilizado por más de 22 años en el país— y pasar a un sistema de

bandas, por considerar que este se encontraba agotado, porque no le permitía al país reducir las tasas de inflación al ser predecible.

Al respecto, citamos lo estipulado por el expresidente del Banco Central de Costa Rica, señor Eduardo Lizano Fiat (2006):

*El sistema de minidevaluaciones tiene 20 años y ha funcionado bastante bien. Tiene la virtud de que permite a los agentes económicos saber fácilmente como funciona, es decir, inflación interna menos inflación externa nos da el nivel de ajuste nominal durante el año. En estos años, el tipo de cambio real se ha mantenido estable, con algunos altos y bajos.*

*Pero, tiene dos dificultades: Una, es que es fácil de predecir por parte de los agentes económicos y eso genera una inflación inercial. Y la otra es que es altamente intervencionista, la oferta y demanda no existen, pues el Banco Central fija todos los días el precio de compra y venta (p.7).*

Al respecto de la decisión tomada en el sentido de variar la política cambiaria, la División de Investigaciones Económicas del Banco Central expuso que el sistema de bandas posee ventajas importantes frente al sistema de minidevaluaciones; a continuación se citan las principales:

- 1) Ancla las expectativas cambiarias, por cuanto reduce la volatilidad debido al compromiso del Banco Central de mantener el margen cambiario dentro de los límites publicados.
- 2) Otorga flexibilidad a la política monetaria, ya que mientras el precio de la divisa se comporte dentro de la banda sin alcanzar alguno de sus límites, se estaría comportando como el sistema libre.

- 3) Hay un desestímulo a los movimientos especulativos de capital, pues al dársele mayor flexibilidad al tipo de cambio, se dificulta la estimación del tipo de cambio futuro que realizan los especuladores, de forma que actúa como un estabilizador de los flujos de capital.

De igual forma, entre las desventajas se citan las siguientes:

- 1) Mayor volatilidad de la tasa de interés: las tasas de interés locales tienden a apartarse de las internacionales, ya que cuando existe una depreciación (tendencia hacia el límite superior), estas tienden a situarse en un nivel inferior; y cuando existe expectativa de apreciación de la moneda local (hacia el límite inferior de la banda), la tendencia es hacia el alza.
- 2) Carencia de ancla monetaria o fiscal: Si las zonas objetivo no son preanunciadas, se deja la economía sin un ancla de política monetaria (Méndez Quesada y Orozco Coto, 2006).

Sin entrar a analizar factores económicos, veamos quiénes se han visto afectados y beneficiados con el comportamiento del sistema de bandas. Por el momento, la tendencia ha sido hacia el límite inferior de la banda, lo cual quiere decir que existe una sobreoferta de dólares que lo empuja a tener menos valor frente al colón en las operaciones cambiarias. De esto se pueden beneficiar los exportadores que tienen costos operativos en colones por trabajar en nuestro país, y que han logrado mantener un mejor equilibrio entre el costo operativo y sus precios, lo que les permite tener una mejor proyección a futuro en el mercado internacional. Antes era muy complicado para un exportador que veía incrementar sus gastos a causa de la inflación, mantener un precio estable de su producto en el

mercado externo, pero esto ha dejado de ser un problema para ellos.

En la acera de enfrente tenemos a los importadores que compraron en el mercado externo productos, que luego valían menos en el mercado nacional; a quienes perciben ingresos en dólares, como los asalariados; y a quienes antes del sistema de bandas se comprometieron contractualmente a recibir el pago de sus contratos en dólares (como los alquileres de casas), con la idea de que las minidevaluaciones compensaban la inflación y ahora reciben un pago más bien devaluado.

## II. Sobre lo estipulado en la Ley Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

La Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos fue publicada en el mes de agosto del 1995, y vino a sustituir a la ley 4898, llamada Ley de Inquilinato; su promulgación obedeció a la necesidad de adecuar e incluir normativa acorde a los requerimientos del mercado inmobiliario.

El proyecto de esta ley fue encargado al Lic. Carlos M. Coto Alban en el año de 1993; en el año de 1994 se presentó el primer proyecto de Ley. Al respecto, Coto Alban (1995) señala lo siguiente:

*La promulgación de una ley moderna y bien estructurada en materia de arrendamientos urbanos es un acto complejo. Tal es así que nuestro país no ha podido emitirla y se ha visto sujeto a una legislación de emergencia, de más de medio siglo, responsable de injusticias, inconsistencias jurídicas, atrasos urbanos e inmovilidad de la propiedad. El principio de equidad es esencial para regular los derechos y las obligaciones entre las partes contratantes de la relación arrendaticia. La Ley debe armonizar el derecho de propiedad con el desarrollo*

*económico y tutelar el interés social (pág. folio 000938).*

En el artículo 67 se norma sobre el **reajuste del precio para vivienda**, en el caso de los arrendamientos pactados en colones; a este respecto se establece que el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato. En el caso de que no se haya convenido previamente en el contrato, se procederá de la siguiente manera:

1. Se aplicará la tasa de inflación —cuando sea menor o igual al 15%, tomando en cuenta el índice oficial de precios al consumidor de la Dirección de Estadística y Censos—.

2. Cuando la tasa de inflación sea mayor del 15%, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará el aumento tomando en cuenta el desarrollo de la actividad de construcción, y el equilibrio necesario entre las prestaciones del arrendador y el arrendatario.

En el caso de los arrendamientos pactados en moneda extranjera —el cual motiva el presente trabajo— se estipula que *“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”* (Gobierno de C.R., 1995).

De lo anterior, podemos colegir que había una intención expresa por parte de los legisladores de realizar una diferencia cuando se tratara de los arrendamientos negociados en moneda extranjera, por lo cual recurrimos a las actas legislativas, mociones y discusiones del proyecto de esta ley, buscando el porqué de la diferencia y los razonamientos expuestos.

La primera moción que encontramos con respecto a este artículo fue presentada por el diputado Alvarez Desanti (No. 2-27, folio 000873), en la cual se pedía que en el artículo en mención se eliminara la frase “moneda nacional”; además, se sugiere que en vez de hacer una diferencia

sobre la moneda en que se pactaba el contrato, se incluyera la frase “vivienda de carácter social”, es decir, el diputado propuso que no se hicieran aumentos a las viviendas de carácter social; a ese respecto se realizó una discusión, pero no fructificó, ya que en el artículo vigente no se incluyó la frase antes citada.

De igual forma, encontramos una moción del diputado Gerardo Trejos Salas, la cual se cita textualmente: -folio 1175 –original de la moción- y su correspondiente discusión folios 1266-1267:

*El diputado Trejos Salas presenta la moción No. 16-34 que dice: “... para que se modifique el artículo 67 Elevación de alquileres en su inciso 7, que se leerá así: 7. Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda es en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.*

En la discusión de esta moción, el entonces presidente del Congreso se refiere de la siguiente forma:

*En cuanto al inciso 7 sobre el pago de moneda extranjera, lo correcto es que se aplique para todo tipo de vivienda, el principio de que no puede haber reajuste por causa de inflación. Si se deja una norma distinta sería doble reajuste, el factor cambiario y el factor de inflación. Por ejemplo, un aumento del índice de precios al Consumidor del quince por ciento y una devaluación monetaria semejante, el reajuste anual de una vivienda, llegaría a un treinta por ciento. Esto es seguro, no es lo que quieren los señores diputados.*

*Si se contrata en una moneda extranjera es porque las partes probablemente el arrendador más bien, quiere sujetarse a un sistema*

*monetario distinto al nacional que tiene sus propias causas y efectos económicos. En cambio, cuando se contrata en moneda nacional, se están sometiendo las partes a los factores económicos del país, lo que en materia de bienes y servicios de consumo están representados en los índices de precios al consumidor. (Comisión de Asuntos Jurídicos, Asamblea Legislativa, 1995). (El subrayado no es del original).*

De los folios anteriormente citados es importante señalar la mención por parte de los legisladores de los factores cambiario e inflación, los cuales representarían un “doble reajuste” si no se hacía la mención en la norma. Cabe indicar que para el tiempo en que se promulgó la ley, el sistema cambiario vigente era el de minidevaluaciones que, como se explicó en el apartado anterior, era sumamente estable y predecible.

Sobre la misma moción, el diputado Alvarez Desanti menciona:

*Defendí en una de las sesiones anteriores, la posibilidad de que se aumenten los alquileres en dólares, salvo en vivienda popular, como está en el proyecto, porque en realidad en las negociaciones de alquiler, mentiras que cuando son en dólares los alquileres son con aumentos tan altos, por lo general cuando la fijación es en dólares el aumento de alquiler no pasa del cinco por ciento, porque quien está contratando sabe que si está estableciendo una renta mayor está entrando en una situación de desventaja.*

*Me parece que no se justifica esto, en los alquileres de residencias de lujo, que si uno lee los periódicos, los que se alquilan en dólares son las residencias*

*de lujo, no se justifica que se congelen por tres años, que desde todo punto de vista hay una desproporción (Comisión de Asuntos Jurídicos, Asamblea Legislativa, 1995).*

Al leer el comentario externado por el señor Alvarez Desanti durante la discusión del proyecto, podemos observar que sí se planteó en algún momento la posibilidad de que los intereses de los arrendadores se podrían ver perjudicados al restringírseles la posibilidad de realizar aumentos, por lo menos por tres años, ya que como se estipula en el art. 70 de la misma ley, los contratos de arrendamiento se presumen convenidos por tres años como mínimo.

Cabe mencionar que con el afán de buscar sustentar mejor la investigación, se procedió a consultar directamente al Sr. Alvarez Desanti sobre el porqué y los motivos de las declaraciones antes citadas, a lo que seguidamente se presenta la respuesta por él brindada:

*Básicamente en la historia de CR el colón siempre ha perdido valor frente al dólar y cuando se discutió la ley en los años noventa, el programa de minidevaluaciones diarias que se tenía confirmaba esa tendencia. Por esa razón, al tener un alquiler en dólares, el precio en colones aumentaba mes a mes, lo que ya implicaba un beneficio para el arrendante y tratándose de vivienda resultaba una posición justa. En ningún momento pensamos que la moneda costarricense se apreciaría frente al dólar y sucedería lo contrario, razón por la cual no valoramos esa posibilidad.*

Entonces, tanto lo externado por el señor Alvarez Desanti, como lo discutido en la Asamblea Legislativa —de acuerdo con los

folios—, nos muestra que efectivamente se pensó en hacer una diferencia entre los contratos pactados en dólares, por considerar que al permitir hacer el aumento anual, se estaría realizando un doble aumento por la situación del valor de nuestra moneda (el colón) frente a la moneda extranjera (el dólar), por lo que en procura de proteger a la parte más débil de la relación contractual, en este caso al inquilino, se decidió incluir la prohibición.

### **III. Sobre la situación actual que enfrentan los arrendadores en dólares a la luz del cambio de sistema cambiario en Costa Rica**

Con el afán de tratar de determinar si existe una afectación real a los arrendadores que pactan en moneda extranjera, se procedió a recopilar información relacionada con el objeto de la investigación, por medio de entrevistas, para a partir de ellas elaborar una pequeña muestra de carácter representativo que nos permitiera tener un primer acercamiento objetivo a la situación planteada.

#### **Cuestionario aplicado**

Cuestionario #1 Dirigido a arrendadores
Nombre: _____.
Edad: _____.
Profesión: _____.

1. ¿Por qué motivo prefiere usted pactar el arrendamiento en dólares?
2. ¿Tomó en cuenta usted el sistema cambiario que utiliza actualmente nuestro país para fijar el tipo de cambio?
3. ¿Conoce usted si existe alguna legislación especial con respecto a los alquileres en dólares?
4. ¿Cómo fija el porcentaje de aumento anual?



## Resultados

1. El cuestionario se le aplicó a 20 personas, de entre 30 y 60 años, la mayoría empresarios independientes. Estas veinte personas fueron seleccionadas entre conocidos y arrendantes (propietarios) con publicaciones de alquiler en un periódico de circulación nacional. Todos(as) ellos(as) respondieron al cuestionario en su totalidad.

2. El setenta por ciento de los entrevistados, prefiere pactar en dólares, debido a que consideran que es y ha sido una moneda que siempre tiende a acrecentar su valor.

3. El cien por ciento de los entrevistados manifiestan estar al tanto de los cambios en la política cambiaria del país, pero lo ven como una situación pasajera, la cual a largo plazo se solventará y que eventualmente podría favorecerles, como ha sucedido en el pasado.

4. La mitad de los entrevistados dice desconocer la normativa sobre los arrendamientos en dólares —imposibilidad de realizar aumentos—, pero mencionan que no aumentan el 15% —como en los alquileres en colones—, sino que aumentan un promedio de un 5%, dependiendo de la inflación en el país. La otra mitad de los entrevistados dice conocer sobre la imposibilidad de realizar aumentos, pero que aún así, lo aplica, porque la mayoría de la gente (arrendatarios) desconoce la situación.

A pesar de que las anteriores declaraciones no pueden ser tomadas como una muestra significativa para poder generalizar al respecto, sí nos ofrecen una idea de la forma en que se mueve el mercado inmobiliario en materia de arrendamientos pactados en dólares; al respecto nos permitimos realizar las siguientes consideraciones.

a.- Las personas continúan pactando en dólares. La prohibición de realizar aumentos no ha desestimulado a los propietarios a realizar contratos de esa índole; lo anterior, por diferentes razones: porque su mercado se dirige a

personas extranjeras, porque consideran el dólar una moneda más estable, etc. Este dato se puede verificar también, al revisar la sección de alquileres de los periódicos o revistas inmobiliarias.

b. Las personas, si bien están al tanto de cómo se mantiene el tipo de cambio, no se interesan en gran medida por las políticas económicas aplicadas en el país a ese respecto, y que tal vez en algún momento les podría beneficiar. Esta, consideramos, es una característica propia del sistema de bandas, ya que en la otra cara de la moneda, si el tipo de cambio se acercara al extremo superior de la banda, podríamos considerar entonces que los eventuales afectados serían los arrendatarios, tema que se escapa de los límites de esta investigación, pero para el cual también consideramos que existen ya mecanismos en el derecho sustantivo que podrían ser aplicables a su situación.

c.- Que a nivel general existe una gran desinformación sobre las leyes; las personas ignoran qué pueden y qué no pueden hacer; prueba de eso es que un porcentaje importante de los entrevistados dijo desconocer que existía una prohibición de realizar aumentos y el otro porcentaje aprovechó (el desconocimiento) para realizar aumentos, por medio de actuaciones que podrían ser catalogadas como “ilegales”. En todo caso, debemos recordar que aun aprovechándose de la ignorancia del resto, la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos permite a las autoridades judiciales declarar la nulidad de las normas que contraríen el texto legislativo en cuanto garantizan mayores derechos para los arrendatarios, producto del ya mencionado carácter social que ostenta esta normativa. En ese sentido, considérese el artículo 3 de la mencionada ley.

## Conclusiones

1. Al indagar sobre los sistemas cambiarios que se han utilizado en la economía



costarricense, se demostró que la situación efectivamente varió, de un sistema establece y previsible, a uno que depende del comportamiento del mercado y que a la fecha —durante los 5 años que ha estado vigente— ha apreciado la moneda nacional.

2. De igual forma, al consultar las actas legislativas, se comprobó que los legisladores decidieron expresamente especificar que para los contratos pactados en dólares no se podrían realizar aumentos anuales, por considerar que esto afectaría a los inquilinos con un doble aumento, debido a la estabilidad de que gozaba el sistema de minidevaluaciones.

3. Por medio de la consulta realizada a los arrendadores, se puede deducir que efectivamente existe una afectación a partir de la variación del sistema cambiario en Costa Rica, ya que no se pueden realizar aumentos por lo menos en tres años; sin embargo, los arrendadores (por desconocimiento muchas veces y también por evitar pérdidas económicas) actúan de manera “irregular” para evitar que sus inversiones se deprecien.

A manera de recomendación, consideramos que debe gestarse una reforma al artículo 67 de la ley 7527, mediante la cual se derogue la prohibición de realizar aumentos a los contratos de alquiler pactados en dólares y que, al mismo tiempo, se armonice la implementación del incremento al modelo cambiario vigente, en el cual un parámetro por considerar sería el porcentaje de inflación anual que rige en la economía estadounidense. Otra posibilidad consiste en fijar este aumento con una fórmula compuesta que incluya el comportamiento del colón frente al dólar, es decir, mientras más cerca en su valor se encuentre el dólar en relación con el colón, en esa medida se ajustaría respecto de los aumentos que se pueden hacer en colones.

## Referencias

- Comisión de Asuntos Jurídicos, Asamblea Legislativa. (1995). Discusión Proyecto de Ley Expediente 11725, Ley de Arrendamientos Urb. y Sub. San José, Costa Rica: Asamblea Legislativa.
- Coto Alban, C. M. (1995). Proyecto de Ley #11725. Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, folio 000940. San José, Costa Rica: Asamblea Legislativa,
- Departamento de Investigaciones Económicas del Banco Central de Costa Rica. (2002). Opciones de Política Cambiaria para Costa Rica. San José, Costa Rica: Banco Central de Costa Rica.
- Gobierno CR, C. R. (1995). Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. San José: Investigaciones Jurídicas S. A.
- Leandro, G. (2006). Aula de Economía. Recuperado el 28 de marzo de 2011, de <http://www.auladeeconomia.com/articulosot-12.htm>
- Lizano Fait, E. (2006, 30 de abril). Hay que atender primero los desequilibrios macroeconómicos. *El Financiero*, Finanzas, página 7.
- Méndez Quesada, E. (2006). Guía rápida para conocer el funcionamiento de la banda cambiaria en Costa Rica. Recuperado el 27 de marzo de 2011, de [http://www.bccr.fi.cr/documentos/metas/archivos/Guia\\_banda\\_cambiaria\\_CR.pdf](http://www.bccr.fi.cr/documentos/metas/archivos/Guia_banda_cambiaria_CR.pdf)
- Méndez Quesada, E. y Orozco Coto, N. (2006). Banco Central de Costa Rica. Recuperado el 26 de marzo de 2011, de <http://www.bccr.fi.cr/ndie/Documentos/EC-05-1996.PDF>
- Sandino, A. (2007). *El Observador Financiero*. Recuperado el 2011 de marzo de 2011, de <http://www.elobservadoreconomico.com/articulo/152>
- Trejos Salas, G. (1995). Moción Legislativa. Folio 1175. Moción 137. Expediente 11725. San José, Costa Rica: Asamblea Legislativa. Editorial.