

## ANOMIA ARRENDATICIA

Róger Corrales Alvarado<sup>1</sup>

Resumen: El autor explica la forma en que el gremio costarricense de abogados es socialmente responsable de la pérdida de vigencia de la regla del aumento del precio en viviendas de carácter social que regula el aumento anual por medio de la inflación acumulada de los últimos doce meses, sustituyéndola por un aumento fijo del 15% anual que ha provocado daños y perjuicios millonarios a los arrendatarios y ha sido combatida incluso con una reforma legislativa que no ha logrado ser plenamente conocida, por la negativa del Ministerio de Vivienda a cumplir su función de publicar, todos los meses, el porcentaje de inflación acumulada, como máximo aumento anual, que actualmente es de 1.64% (mayo 2017) y según su estimación ha provocado una pérdida económica global (daño social) de más de mil millones de colones. El autor denomina a esta problemática “anomia arrendaticia” y más allá de querer hacer conciencia, pretende su rectificación.

La anomia va más allá de la transgresión de la norma, se produce por una competencia entre la norma jurídica del Estado y otra norma que proviene de la costumbre, uso o práctica alternas a la ley que la colectividad aprecia más que la norma estatal porque a un nivel personal brinda un mayor o mejor beneficio que el cumplimiento de la ley, sin importar que ese comportamiento alterno dañe a otros. Así, la anomia se origina en la falta de solidaridad social o en la microsolidaridad, entre familiares, socios o compañeros, practicada en contra del resto de la sociedad, invirtiendo los papeles de la transgresión, pues, mientras en la transgresión es una minoría la que desacata la ley y la mayoría está a favor de su cumplimiento en forma solidaria, en la anomia es la mayoría la que solidariamente desacata la ley y una minoría es la que conoce o maneja la norma estatal y está a favor de su cumplimiento. Con el elemento en común de que en ambos casos, el grupo que apoya la norma estatal puede quedar reducido a la impotencia y/o al miedo para exigir al grupo desobediente, el cumplimiento de la norma estatal.

---

<sup>1</sup> El autor es Egresado en Derecho UCR y activista del consumidor

Son ejemplos de anomia en Costa Rica, la práctica de conducir motocicleta sin licencia y las costumbres que obstaculizan el ejercicio del derecho de los menores de tres años a viajar gratis en autobús.

En 2016 el 40% de los motociclistas involucrados en colisiones, nunca obtuvo ningún tipo de licencia de conducir<sup>2</sup>, obviamente, no hay datos precisos sobre la prevalencia de motociclistas sin licencia pero, probablemente, sean la mayoría, en razón de la analogía del iceberg, en la que la parte no visible es la de mayor tamaño. Así, no es posible saber si el motociclista tiene las habilidades necesarias para circular e interactuar en carretera y no puede estar cubierto por los respectivos mecanismos legales de protección.

Las familias, padres o madres que viajan en autobús con menores de tres años, han tenido que someterse, por exigencia de las empresas de autobuses, a costumbres que minimizan o deniegan el derecho de estos niños al viaje gratuito que les otorga la ley. Así, generalmente se obliga a la madre a levantar al niño para que no haga una marca en las barras electrónicas como un requisito, cuyo incumplimiento tiene como consecuencia la pérdida del derecho a viajar gratis y se exige el pago, además, no se permite que el niño ocupe un asiento aunque la legislación no establece ninguno de esos supuestos requisitos, pues, regula ese derecho en forma pura y simple. Lo peor de todo es que esas costumbres envuelven una interiorización o creencia que ha terminado poniendo a los usuarios en contra de los menores de tres años, así no faltan usuarios, muchas veces madres, que respaldan al conductor del autobús en su exigencia de cumplir esas costumbres o incluso en el cobro del viaje gratuito.

Consecuentemente, solicité a la Intendencia de Transporte de ARESEP desautorizar esas costumbres, lo cual realizó, ordenando, mediante la resolución 0646-IT-2017 del 4 de mayo de 2017 que el derecho al viaje gratis en autobús de los menores de tres años, debe respetarse *“independientemente de las circunstancias operativas en las cuales se desarrolle la prestación del servicio”* y que por consiguiente, su derecho incluye subir las gradas caminando al abordar el autobús y ocupar su propio asiento. Sin embargo, dadas la antigüedad y generalidad de estas

---

<sup>2</sup> <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/333180/motociclistas-se-la--juegan-sin-licencia>

costumbres es probable que continúen, pues, una resolución administrativa y la publicación de un reportaje sobre el tema, en un periódico de circulación nacional<sup>3</sup>, aunque ayudan a la vigencia de la norma, son medios insuficientes para combatir la anomia.

De una manera semejante, la norma estatal acerca del aumento anual del precio del arrendamiento de la vivienda de carácter social perdió su vigencia como consecuencia de las conductas difusas del gremio de abogados costarricense. Para fundamentar esta afirmación, se establecerá el contexto y se analizará la situación.

El 17 de agosto de 1995, entró en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos No. 7527. Se trata de una ley de orden público, no simplemente porque ella misma lo estipule (art. 2) sino por tres principios:

- A) El deber del Estado de posibilitar el derecho a vivienda digna y adecuada como derecho humano (art. 1).
- B) La imperatividad de sus reglas, ordenando de pleno derecho la sanción civil más grave a todo convenio que las contradiga, sea la “inexistencia” al tenerlo por no escrito (art. 2).
- C) La irrenunciabilidad de los derechos que otorga a los arrendatarios (art. 3).

A estas, debe agregarse la característica, enunciada en su título, sea su condición de “ley general” que se desarrolla en su pluralidad de regímenes (régimen general, viviendas de carácter social, locales comerciales, apartamentos en vivienda propia, ente público como arrendador o arrendatario), siendo el principal “el arrendamiento de vivienda de carácter social”, porque se le aplican plenamente sus tres principios, sin ninguna duda.

---

<sup>3</sup> [http://www.nacion.com/nacional/transportes/Menores-pueden-ocupar-asientos-buses\\_0\\_1633236701.html?utm\\_source=rss%3D&utm\\_medium=rss%3D&utm\\_content=2017-05-15%3D&utm\\_campaign=rss-nacional%3D](http://www.nacion.com/nacional/transportes/Menores-pueden-ocupar-asientos-buses_0_1633236701.html?utm_source=rss%3D&utm_medium=rss%3D&utm_content=2017-05-15%3D&utm_campaign=rss-nacional%3D)

Es necesario aclarar que la vivienda de carácter social es aquella cuyo valor es igual o menor al tope fijado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (art. 90). Desde 1996, el tope ha sido fijado en trece ocasiones. La última fijación es de 58.666.000 (cincuenta y ocho millones seiscientos sesenta y seis mil) colones y se encuentra vigente desde el 27 de agosto de 2013.

<b>Tope de Interés Social fijado por BANHVI</b>	
Publicación en La Gaceta	Monto en colones
4 de marzo 1996	3.100.000
22 de julio 1997	4.000.000
6 de febrero 2003	8.456.000
2 de enero 2004	9.220.000
4 de junio 2004	12.090.000
27 de setiembre 2005	14.537.000
8 de agosto 2006	19.990.000
1 de febrero 2007	20.960.000
22 de febrero 2008	24.000.610
1 de agosto 2008	27.160.000
24 de febrero 2010	31.710.000
20 de julio 2011	52.547.000
27 de agosto 2013	58.666.000

El régimen de vivienda de carácter social se encuentra regulado en el capítulo diez, abarcando los artículos del 88 al 112. Sin embargo, no todas las reglas aplicables a la vivienda de carácter social se encuentran en estos artículos, pues, apenas empezando a leer el artículo 89, ya se advierte que “Las demás disposiciones de esta ley rigen para las viviendas de carácter social en ausencia de norma expresa en este capítulo”. Incluso, el artículo 96, expresamente remite al artículo 67 para definir el “reajuste de la renta”.

El artículo 67, en su versión original (vigente tal cual desde 17/8/1995 hasta 2/6/2016 por ser reformado), permitía el acuerdo de partes en la fijación del aumento anual del precio de la vivienda. Pero ese acuerdo de partes estaba limitado a viviendas con valores superiores al tope de interés social fijado por el BANHVI. Además, hay que considerar que las viviendas de mayor valor al tope de interés social, constituyen una minoría del mercado, dirigida a arrendatarios con mayores ingresos que, generalmente, se arriendan con un precio en dólares, sin derecho a reajuste anual por tratarse de contratación en moneda extranjera (art. 67).

Entonces, el arrendamiento de viviendas y apartamentos de carácter social por ser mayoritario era, realmente, el régimen más generalizado de esta ley y su regla de aumento anual de acuerdo con la inflación acumulada (IPC) de los últimos doce meses (por orden expresa del artículo 96 que obliga a aplicar de pleno derecho el art. 67, la sanción de nulidad del acuerdo de aumentos mayores del artículo 68 y la sanción de inexistencia del artículo 2, por violación de normas imperativas) fue, indudablemente, la más común, durante el periodo desde 17/8/1995 hasta 2/6/2016.

Contrariamente, desde el último trimestre de 1995, los contratos de arrendamiento, en general, incorporaron la tasa fija del 15% como regla del aumento del precio del arrendamiento. La causa de esta práctica generalizada, fue la tradición del uso de machotes jurídicos que consiste en una simplificación del trabajo, utilizando modelos previamente redactados para elaborar contratos, escrituras y escritos judiciales, es ampliamente conocida porque incluso existen compendios de machotes, denominados manual de cartulación, formularios de cartulación y manual para litigar. El riesgo de esta tradición es que si se consideran los machotes fuera de toda discusión y no se confrontan con las leyes respectivas, se reproducirán los errores que el machote contenga.

El gremio costarricense de abogados puso en circulación machotes de contrato de arrendamiento, sin tomar en cuenta la pluralidad de regímenes de la ley arrendamientos No. 7527 y que esos machotes adolecían de graves vicios de nulidad (inexistencia) en cuanto al reajuste del precio para la vivienda de carácter social por

infringir normas imperativas, obligar al arrendatario a renunciar a sus derechos y existir una sanción expresa en la ley (arts. 2, 3, 96, 67 y 68).



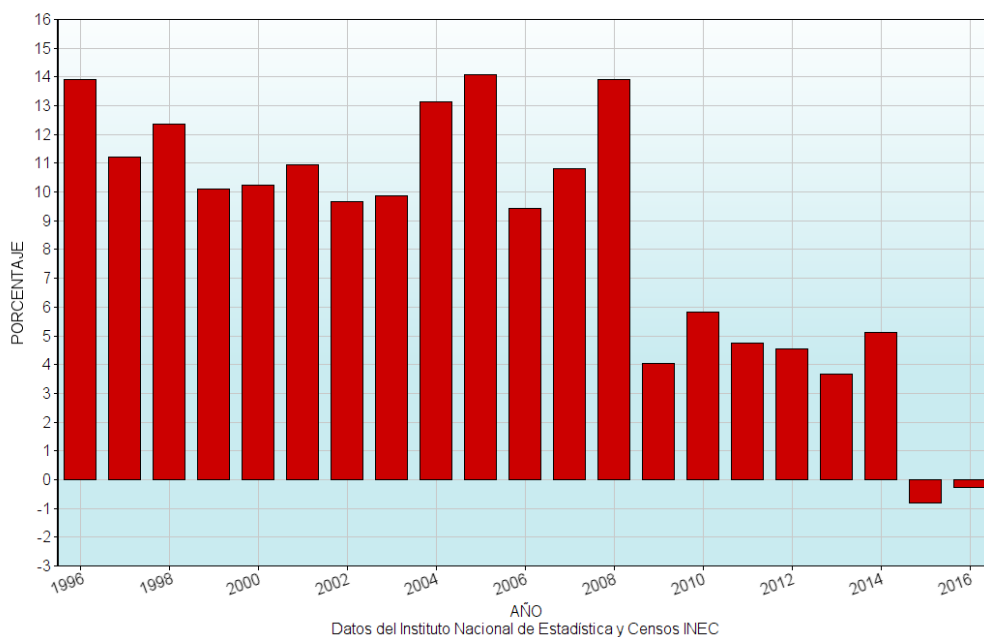
Inicialmente, los abogados circularon los machotes de contrato de arrendamiento por medio de fotocopias y diskettes 3.5, por ser la tecnología disponible (años más tarde, utilizaron el correo electrónico y las llaves maya). La circulación y uso de machotes de contrato de arrendamiento con el vicio en común de aplicar indiscriminadamente el 15% anual, como único aumento o reajuste al precio del arrendamiento, provocó la pérdida de vigencia de las normas de la ley de arrendamientos que rigen el reajuste del precio del arrendamiento de la vivienda de carácter social, fenómeno social denominado “anomia”, de tal manera que se formó una creencia generalizada acerca de que el 15% era el reajuste anual normal del precio del arrendamiento para todos los contratos de arrendamiento.

Así, la práctica del aumento único del 15% anual para vivienda de carácter social, llegó a ser una norma que usurpó el lugar de la norma estatal para el reajuste del precio de la vivienda de carácter social, sea la regla del reajuste anual no mayor a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año (arts. 67, 68 y 96 versión original ley No. 7527). Indudablemente, se trata de un caso de anomia, específicamente de “anomia arrendaticia”.

Esta conducta difusa del gremio costarricense de abogados es reprochable y es posible que abarque la negligencia, la impericia, el dolo e incluso la colusión. Sus consecuencias provocaron un gravísimo daño social en contra de los arrendatarios de viviendas de carácter social y un enriquecimiento sin causa (ilícito) a favor de los arrendadores porque los arrendatarios han tenido que soportar, una serie de aumentos anuales ilegales.

La ley No. 7527 ha estado vigente durante 21 años y fracción, en el siguiente gráfico, elaborado con datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censos, pueden apreciarse los porcentajes del IPC (índice de precios al consumidor, denominado generalmente como inflación) de cada año y que durante toda la vigencia de la ley no existe un año con un porcentaje igual o mayor al 15%.

VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL IPC COSTA RICA (1996-2016)



El año con la inflación más alta fue el 2005 con 14,07% y en los últimos ocho años la inflación descendió por debajo del 6%, llegando al 0% en 2015 y 2016 para efectos de aumento, aunque realmente se trata de porcentajes negativos que no pueden aplicarse a favor del arrendatario, por no existir mecanismo de rebajo de precio.

En estas condiciones, es claro que aumentos anuales sostenidos del 15% produjeron un daño social (colectivo) al conjunto de arrendatarios de interés social, por ejemplo, un arrendatario que inició su contrato de arrendamiento de vivienda de carácter social, el primero de enero de 2010 con un precio inicial de cien mil colones y que se mantiene habitando hasta hoy, ha tenido siete aumentos anuales excesivos (ilegales) que le han producido un perjuicio económico acumulado de 4.454.664 (cuatro millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil seiscientos sesenta y cuatro) colones, hasta junio 2017. Además, habría que sumarle intereses y costas, por los eventuales cobros judiciales o demandas civiles. Asimismo, una estimación prudencial sobre la magnitud del daño social producido, tomando en cuenta que en Costa Rica existen aproximadamente 240.000 viviendas de carácter social en arrendamiento (actualmente casas y apartamentos arrendados con valor declarado igual o menor a 58.666.000 colones), ese daño social podría alcanzar los mil millones de colones, tomando en cuenta únicamente los casos no prescriptos (prescripción decenal). Sin embargo, la magnitud del daño social no es lo único importante, sino la anomia que afecta a la norma, considerada por sí misma.

<b>Comparación de reajustes ilegal y legal del precio de vivienda de carácter social pactado en cien mil colones el primero de enero de 2010</b>						
Año	Ajuste fijo ilegal	Precio ilegal	Ajuste IPC 12 meses	Precio legal	Exceso mensual	Exceso anual
2011	15%	115.000	5.82%	105.820	9.180	110.160
2012	15%	132.250	4.74%	110.835	21.415	256.980
2013	15%	152.087	4.55%	115.880	36.207	434.484
2014	15%	174.900	3.68%	120.145	54.755	657.060
2015	15%	201.135	5.13%	126.310	74.825	897.900
2016	15%	231.305	0%	126.310	104.995	1.259.940
2017	15%	266.000	0%	126.310	139.690	* 838.140
Total						4.454.664

\*Abarca de enero a junio por ser el año en curso.



En la tabla comparativa se observa que por medio del ajuste fijo ilegal del 15%, el precio del arrendamiento de una vivienda de carácter social se duplicó en cinco años y que el exceso de pago total equivale a más de diez veces el salario base actual (426.200 colones). Además, ya que, el contrato se encuentra en curso, el exceso de pago continuará aumentando ilegalmente, cada mes.

Nuestro ordenamiento jurídico prevé mecanismos generales contra la anomia. De raíz, nuestra Constitución Política prohíbe alegar desuso, costumbre o práctica en contrario contra la observancia (aplicación) de la ley (art. 129). Además, el Código Civil incorporó en 1986 en su nuevo Título Preliminar, el fraude de ley para impedir que bajo el amparo de una norma escrita se logren fines prohibidos o contrarios al ordenamiento jurídico y se garantice su debida aplicación (art. 20). Sin embargo, ninguno de estos mecanismos ha logrado frenar la anomia, en relación con las normas que rigen el reajuste del precio del arrendamiento de viviendas de carácter social.

El 25 de abril del 2011, el entonces diputado José María Villalta Florez-Estrada presentó el proyecto de ley Nº 18.067 para reformar el art. 67 de la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos. Sus argumentos fueron los siguientes:

1. En 2010 la inflación acumulada fue inferior al 6% (2010-5.82% y 2009-4.05%).
2. La mayoría de arrendadores aplican el monto máximo de aumento del 15% como aumento anual fijo (tasa de aumento generalizada sin tomar en cuenta el régimen de arrendamiento específico).
3. Las condiciones materiales o económicas no justifican un incremento de ese calibre en el precio del alquiler (aumento aplicado sin mejorar la vivienda y sin tomar en cuenta niveles de precios ni salarios).
4. El aumento del 15% no guarda relación alguna con el aumento en el costo de la vida.
5. El incremento se aplica de forma acumulativa (interés compuesto).
6. Los arrendatarios tienen poco margen para oponerse a aumentos caprichosos o abusivos (posición débil para negociar).

El proyecto pretendía reducir el tope del aumento de 15% a 12% y generalizar la regla del aumento anual, según la inflación acumulada de los últimos doce meses, a

todos los regímenes de arrendamiento de vivienda (régimen general, de carácter social y apartamentos en vivienda propia), eliminando del artículo 67, la frase “A falta de convenio entre las partes”, convirtiéndose en una norma imperativa.

La Defensoría de los Habitantes se pronunció a favor de la aprobación del proyecto de ley, mediante el oficio DH-0331-2012 del 4 de junio de 2012, pero no aceptó el argumento de que la generalidad de arrendadores estaba aplicando el 15% como aumento anual fijo, alegando falta de datos o cifras certeras para afirmarlo. Además, resalta que los profesionales de la Defensoría, también, padecían la anomia arrendaticia porque tomaron como cierta la práctica en contrario o costumbre contra ley de que los arrendadores tenían la facultad de aumentar el precio del arrendamiento en 15% anual.

La reforma a la ley de arrendamientos se aprobó, finalmente, cinco años después de su propuesta y mediante un texto sustitutivo (mejorado) por agregar un segundo artículo que curiosamente quedó fuera del texto de la ley de arrendamientos por no reformar ningún artículo y no agregarse como un artículo bis o correrse la numeración.

Así las cosas, con la promulgación de la Ley No. 9354 denominada “Reforma a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos”, publicada en la Gaceta del tres de junio de 2016, se lograron tres avances significativos:

1. Se generalizó la regla del aumento, según la inflación acumulada de los últimos doce meses, a todos los regímenes de vivienda, sin distinciones.
2. Se redujo el tope de aumento del 15% al 10%, dos puntos más abajo de lo propuesto originalmente.
3. Además, se puso en vigencia un tercer mecanismo para combatir la anomia arrendaticia, en forma concreta. Este mecanismo consiste en *“publicar en los tres medios de mayor circulación nacional de prensa escrita, su página web oficial y otros medios que crea convenientes, un anuncio el primer día de cada mes, que especifique claramente el ajuste máximo en el valor del*

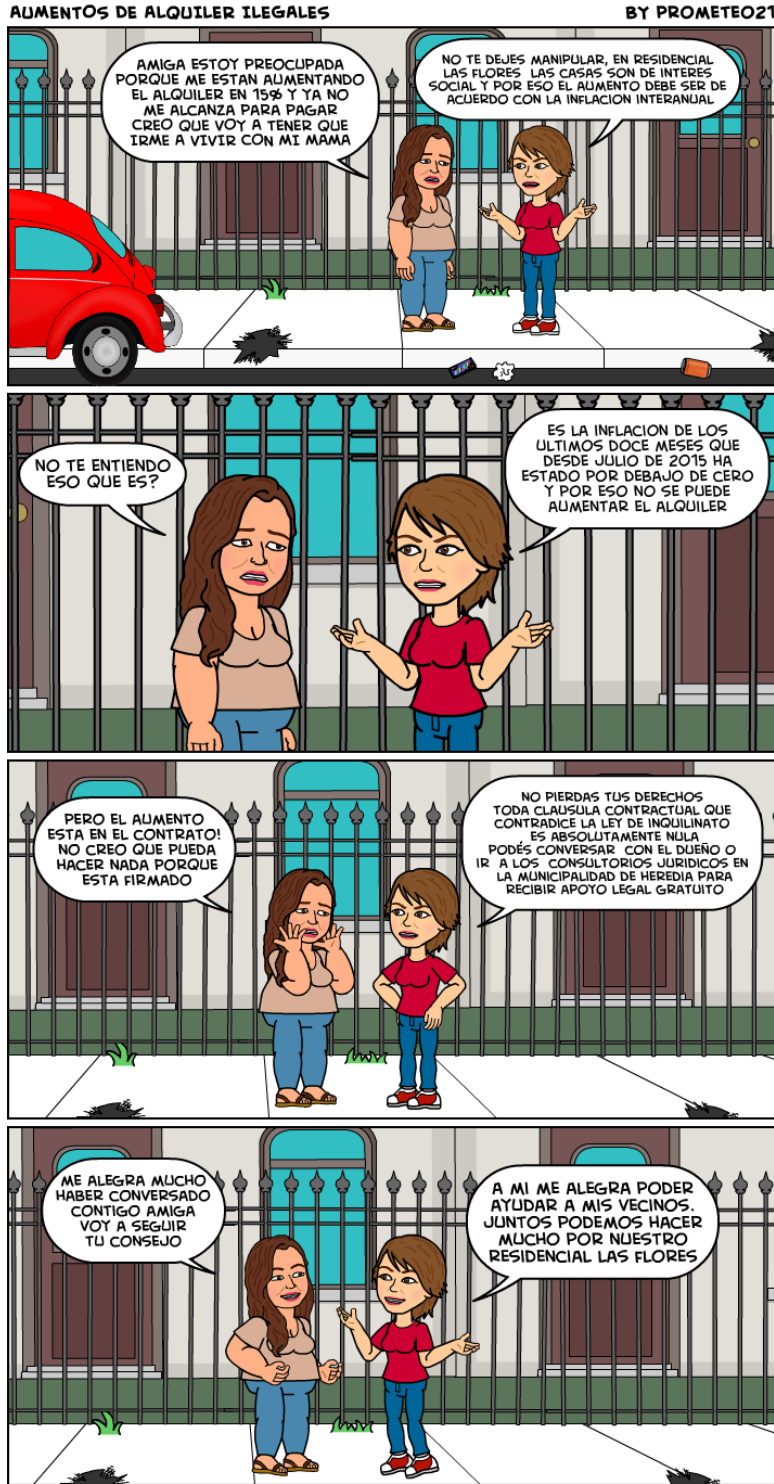
*arrendamiento aplicable para los contratos cuyo vencimiento sea ese mes” y corresponde al mencionado artículo dos.*

Este mecanismo combate la anomia por medio de la divulgación e información empoderando al arrendatario de vivienda de interés social, frente al abuso de la posición dominante del arrendador en el contrato. Así, todos los arrendatarios de vivienda de carácter social sin importar si son antiguos, recientes, nuevos o futuros tendrán una posibilidad realista de conocer y exigir el cumplimiento de la ley, incluso como indemnización, al darse cuenta de la forma del procedimiento del reajuste y manejar los datos relevantes.

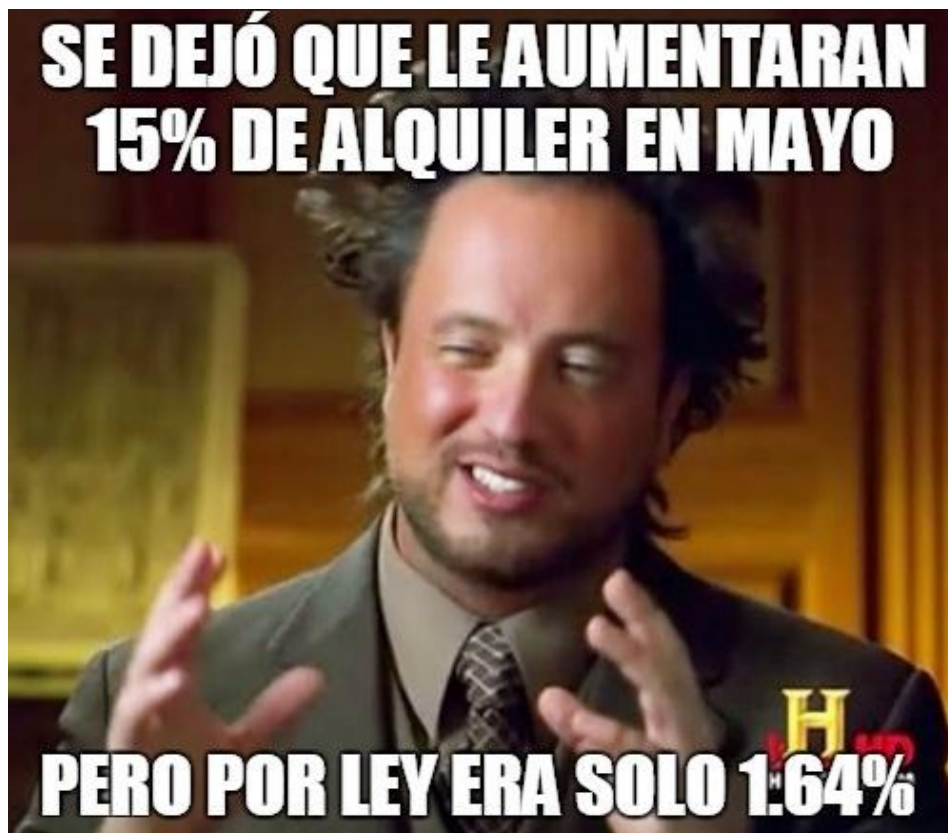
Sin embargo, la conducta del Ministro de Vivienda es reprochable porque el Ministerio de Vivienda incumplió por dos meses consecutivos, julio y agosto de 2016, las publicaciones ordenadas por la ley, luego ante el reclamo ciudadano, realizado por mi persona, se rehusó a cumplir, valiéndose de un desaguisado dictamen legal interno (AJ-0111-2016) que adolece de muchas deficiencias, pues, no realiza ningún análisis jurídico relevante de la reforma dejando de lado los enfoques constitucional, espíritu de la ley, jurisprudencial, principios generales del Derecho, ley de orden público, principios de la ley de arrendamientos urbanos, función pública, servicio público, norma en blanco, realidad social, voluntad del legislador, Derecho comparado o incluso el derecho a la información. Limitándose a un análisis gramatical incluso equivocado, cuando utilizando algunos de los enfoques anteriores, se hubiera logrado un buen análisis legal, con resultados a favor de los arrendatarios de vivienda de carácter social. Asimismo, la salida tomada por el Ministro de Vivienda, mediante su oficio MIVAH-DMVAH-0581-2016, de solicitar el criterio de la Procuraduría, aunque es procesalmente correcta, agrava el perjuicio económico de los arrendatarios que tendrán que esperar, al menos un año (agosto o setiembre 2017), para la entrada en vigencia del mecanismo de publicidad del máximo ajuste legal.

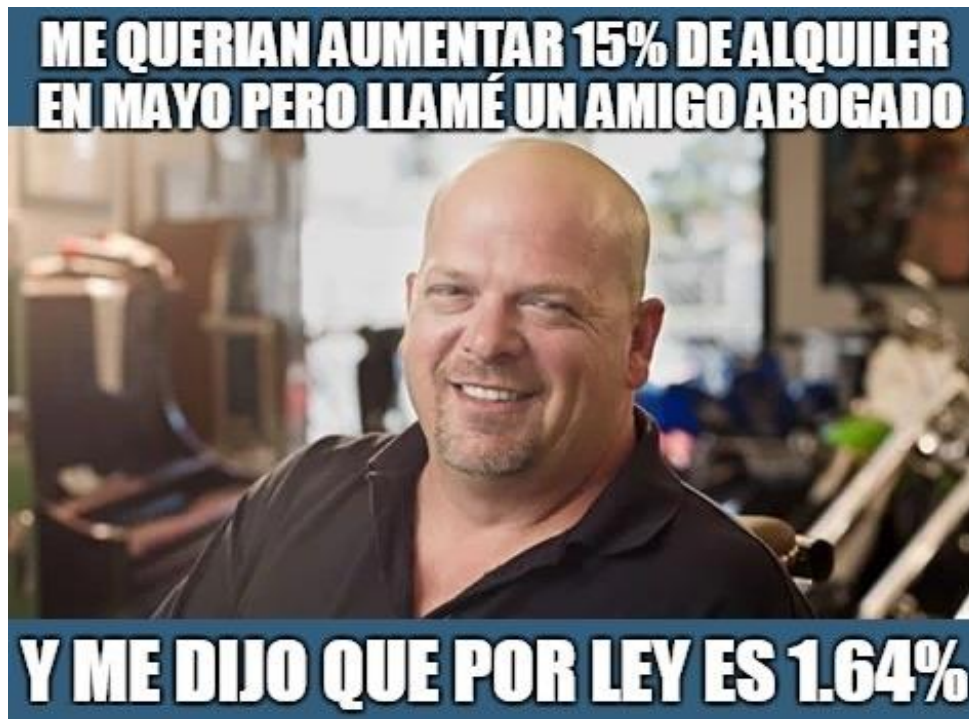
En redes sociales se han publicado caricaturas y memes acerca del reajuste legal del arrendamiento de vivienda de carácter social pero este no es el mecanismo idóneo para lograr la divulgación del porcentaje legal del reajuste sino las publicaciones

mensuales oficiales del Ministerio de Vivienda, en cumplimiento de la función que la ley le ha encomendado.









Estamos a la espera de que la Procuraduría en Derecho Público emita un criterio que determine que en acatamiento del art. 2 de la Ley No. 9354, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos está obligado a publicar, todos los meses y sin excepción, el ajuste máximo en el valor del arrendamiento aplicable tanto a los contratos de viviendas de carácter social previos a la reforma legislativa como a los contratos pactados después de la reforma, por regirse ambos por el parámetro de la inflación acumulada de los últimos doce meses para definir el reajuste de su precio, con la única diferencia que en esa fecha, el tope del reajuste bajó de 15% al 10% pero ese tope nunca ha podido aplicarse, legalmente, porque la inflación acumulada, durante toda la vigencia de la ley, nunca ha llegado a esos niveles. Por mi parte, le presenté, recientemente y con su anuencia previa, una carta a la Procuradora Gloria Solano Martínez, con la mayoría de los argumentos desarrollados en este artículo, para coadyuvar en el análisis para la formulación del criterio.

Indudablemente, la publicidad del ajuste máximo es el mecanismo con mayor potencial para enfrentar la anomia arrendaticia. Sin embargo, el Colegio de Abogados debería tomar cartas en el asunto y hacer un pronunciamiento condenatorio contra el gremio costarricense de abogados por haberla provocado.