

RESOLUCIÓN No. DMVAH-0012-2022-MIVAH

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. San José, a las _13_: 03__ horas del 8 de setiembre de 2022. Con fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos 11 de la Constitución Política; 4, 11, 28 inciso 1) de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227 de 02 de mayo de 1978; 67 inciso b) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, No. 7527 de 10 de mayo de 1995; 1 y 2 de la Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016, Reforma a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de 10 de julio de 1995 y sus reformas; y 31 y 34 de la Ley No. 9694, Ley del Sistema de Estadística Nacional de 04 de junio de 2019.

RESULTANDO

PRIMERO. Que el artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos No. 7527 de 10 de julio de 1995, reformado mediante Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016, Reforma a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de 10 de julio de 1995 y sus reformas, dispone que, en los arrendamientos para vivienda, el precio convenido entre las partes puede ser reajustado, para lo cual se actualizará al final de cada año del contrato.

SEGUNDO. Que el inciso b) del artículo 67 de la Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016, Reforma a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de 10 de julio de 1995 y sus reformas, establece las reglas por las cuales se regirá el reajuste en el precio del alquiler de viviendas, salvo que exista un acuerdo más favorable para el inquilino. La norma prevé dos supuestos diferentes para proceder con el reajuste, según varíe la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato:

- a) cuando esa tasa de inflación sea menor 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 dicha tasa. En este caso, la inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos; o

- b) cuando esa tasa sea mayor al diez por ciento (10%), el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) establecerá, 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, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, el cual no puede ser inferior a ese diez por ciento (10%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

TERCERO. Que, en relación con las reglas aplicables al reajuste del precio de alquiler de vivienda convenido entre las partes, la norma citada agrega lo siguiente:

- 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 oficial de precios al consumidor emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- Cualquier reajuste de la renta, superior al establecido en la norma, será nulo de pleno derecho.
- 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.
- El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.
- 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.

CUARTO. Que, en atención al mandato contenido en la norma indicada anteriormente, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos se encuentra en proceso de formulación, aprobación, emisión y posterior publicación de la norma reglamentaria correspondiente.

QUINTO. Que, según los artículos 31 y 34 de la Ley No. 9694, Ley del Sistema de Estadística Nacional de 04 de junio de 2019, corresponde al Instituto Nacional de Estadística y Censos, como ente rector técnico del Sistema de Estadística Nacional elaborar y divulgar las estadísticas

relacionadas con los índices de precios al consumidor, de producción, de costos, entre otros, los cuales constituyen datos e insumos relevantes para el ajuste que se aplicará al alquiler de la vivienda.

SEXTO. Que el artículo 2 de la referida Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016 dispone que *“el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) deberá 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; dicho cálculo estará basado en el contenido de esta ley”*.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que el Instituto Nacional de Estadística y Censos estableció que la tasa de inflación interanual, según en el índice de precios al consumidor correspondiente para el mes de agosto del año 2022, es de un 12,13%.

SEGUNDO. Que en razón de que la referida tasa de inflación interanual ha superado el 10%, corresponde al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, con fundamento en el inciso b) del artículo 67 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos No. 7527 de 10 de julio de 1995, reformado por la Ley No. 9354 de 04 de abril de 2016, establecer el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de vivienda, en consideración del desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario.

TERCERO. Que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en cumplimiento del mandato encomendado por la Ley No. 7527, artículo 67 inciso b), procedió a desarrollar la fórmula técnica que corresponde ser aplicada para fijar el porcentaje de ajuste máximo del precio de alquiler mensual de vivienda, en el supuesto en que la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al diez por ciento (10%).

CUARTO. Que desde el día 7 de setiembre de 2022 el Ministerio procedió a publicar en la página web de esta institución el ajuste respectivo conforme los alcances del considerando Tercero de la presente resolución.

POR TANTO
LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
RESUELVE:

Informar y recordar a la población en general que, en cumplimiento de lo establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y sus reformas, para efectos de arrendamientos para vivienda:

- el precio convenido entre las partes puede ser reajustado anualmente;
- salvo que exista un acuerdo más favorable para la persona inquilina, el reajuste anual máximo del precio convenido entre las partes para alquiler de vivienda para el mes de **agosto de 2022** equivale a **10,64%**;
- cualquier reajuste de la renta, superior al establecido, será nulo de pleno derecho.
- es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor;
- 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; y
- en caso de reajuste, éste regirá a partir del período de pago siguiente a aquel en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación del Instituto Nacional de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Notifíquese y publíquese.

Jéssica Martínez Porras
Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos