

CRITERIOS PARA ACORDAR AUMENTOS DEL PRECIO EN EL INQUILINATO

*Trabajo presentado al Dr. Diego Baudrit Carrillo
Derecho de la Contratación Privada II
por Roberto Gamboa Chaverri*

Plan:

- I. Criterios que cotemplan la Ley de Inquilinato y la doctrina
 - A. Breves consideraciones sobre el precio y casos en que puede aumentarse
 - B. Algunos criterios para aumentar el precio que prevén la Ley de Inquilinato y otros cuerpos legales
 - C. Nociones generales sobre tasación de inmuebles
- II. Criterios para aumentar el precio que se desprenden del estudio de expedientes judiciales
 - A. Criterios que sustentan arrendante e inquilino
 - B. Peritajes
 - C. Criterios que toman en cuenta los órganos jurisdiccionales.

Nuestra actual Ley de Inquilinato prevé, en su artículo 13, la posibilidad de que sea fijado judicialmente el monto del alquiler; sin embargo, no establece criterios determinados con base en los cuales pueda el Juez especificar dicho monto. Ante tal situación, solo dos caminos nos quedan para efectos de determinar tales criterios: uno de ellos sería dirigirnos a las fuentes doctrinales especializadas en materia de tasación de inmuebles, que por sí solo es poco práctico y lejano de la realidad imperante en nuestro medio. El otro camino a seguir consiste en recurrir al examen de incidentes de aumento de alquiler tramitados en nuestros Tribunales, para extraer de ellos los criterios que en la práctica judicial se han establecido.

La presente disertación contempla ambas vías, pero da mayor importancia a la segunda, pues para efectos prácticos, es ésta la que más nos interesa y la que mejor refleja las orientaciones seguidas por los órganos jurisdiccionales.

Por las razones mencionadas, éste estudio es eminentemente práctico, de ahí que sea necesario hacer una serie de precisiones. Se analizan expedientes judiciales comprendidos dentro del período que va de 1979 a 1983; sin embargo, se citan resoluciones judiciales de años anteriores que consideramos importantes para lograr una idea más clara del problema. Además solo contempla incidentes de aumento de alquiler de inmuebles situados dentro del área metropolitana (San José y sus alrededores). Trata de tomar en cuenta todos los tipos de inmuebles que caen dentro del régimen del inquilinato: casas de habitación, locales comerciales, oficinas para profesionales, locales de mercado, bodegas y hoteles. En su elaboración se consultaron expedientes en cinco de los seis Juzgados Civiles del Circuito Judicial de San José, a efecto de contar con una visión más global del asunto.

El plan de trabajo se divide en dos capítulos o secciones.

El primero tiene un simple carácter introductorio y su propósito radica en fijar el marco doctrinal y sobre todo legal, dentro del cual se desenvuelve la presente disertación, por ello éste es muy breve. En él se hacen someras consideraciones doctrinales sobre el tema y fundamentalmente se tratan de analizar los criterios que prevé la Ley de Inquilinato.

El capítulo segundo es el más importante ya que tiene por objeto desentrañar los criterios que en general se invocan -en vía jurisdiccional-, para acordar aumentos en el precio del arrendamiento. Creemos que la forma más completa de mostrar esos criterios, es recurriendo al análisis tanto de las resoluciones judiciales como de los peritajes, inspecciones oculares y escritos presentados por las partes.

I. CRITERIOS QUE CONTEMPLAN LA LEY DE INQUILINATO Y LA DOCTRINA

A. BREVES CONSIDERACIONES SOBRE EL PRECIO Y CASOS EN QUE PUEDE AUMENTARSE.

La doctrina clásica del Derecho Civil, considera el precio como uno de los elementos fundamentales del contrato inquilinario; de faltar, dicho contrato sería nulo.

El carácter especial y de contenido hondamente social, que inspira a las legislaciones inquilinarias, afecta necesariamente al precio, que en ocasiones es fijado legalmente, es decir, se impone a las partes una cifra máxima que no pueden exceder o se prohíbe el aumento de la renta que paga el inquilino durante un lapso determinado. Indudablemente las situaciones anteriores, imponen restricciones al principio de autonomía de la voluntad a la hora de fijar el monto del alquiler.

En nuestro país, si bien en un principio se limitó la posibilidad a las partes para determinar o convenir el precio libremente, estableciéndose porcentajes máximos por encima de los cuales no podía estar aquél, posteriormente esa limitación se eliminó, quedando arrendante e inquilino en posibilidad de convenir libremente la cuantía del precio. Es el párrafo final de artículo 12 de la Ley de Inquilinato, el que consagra la libertad de las partes para acordar la renta, con la única salvedad en lo que a casas para vivienda popular se refiere. La jurisprudencia nacional reiteradamente ha hecho notar la existencia de esa libertad de contratación respecto del precio.

En caso de que exista mutuo acuerdo de las partes, el precio en el inquilinato puede aumentarse en cualquier momento, y no existen limitaciones para ello. Así, perfectamente pueden convenirse aumentos periódicos o escalonados, incluso puede acordarse que el precio varíe en relación con el tipo de cambio oficial del colón con respecto a una moneda extranjera.

Cuando no se pueden poner de acuerdo las partes sobre el monto del precio, se recurre a la fijación judicial del mismo; y es aquí cuando entran en juego las reglas del artículo 13 de la Ley de Inquilinato. Una vez determinado judicialmente el alquiler, no pueden promoverse nuevamente diligencias de aumento, sino hasta cinco años después (otros cuerpos legales extranjeros fijan plazos iguales; así, el artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de España fija también cinco años, la Ley de Regulación de Alquileres de Venezuela establece el plazo de tres años). Es con respecto a éste extremo que se produce todo el problema de los

criterios que han de tomarse en cuenta al momento de fijar judicialmente la renta justa.

B. ALGUNOS CRITERIOS PARA AUMENTAR EL PRECIO QUE PREVEN LA LEY DE INQUILINATO Y OTROS CUERPOS LEGALES

La Ley de Inquilinato no establece en forma taxativa, cuales son los criterios de que ha de valerse el juez para fijar judicialmente el alquiler. Sin embargo, de su lectura se desprenden una serie de factores que podrían servir de pautas para la determinación. El artículo 11 habla de la inversión hecha por el arrendante en reparaciones y del aumento de impuestos municipales por obras tales como pavimentación de calles y similares.

Los párrafos 2, 3 y 4 del artículo 12 se refieren al valor que tiene el inmueble en la Oficina de Tributación Directa, siendo éste un criterio básico para efectos de establecer el alquiler; sin embargo, jurisprudencia reiterada ha manifestado que estos párrafos quedaron derogados por la reforma que sufrió la ley en 1971. Lo mismo puede decirse del inciso 4 que contempla el aumento del precio por la elevación del impuesto territorial como consecuencia de reavalúos.

La última adición que sufrió la Ley de Inquilinato en el año 1979, prevé en sus artículos 18 y 19, una serie de circunstancias que de darse en casas de habitación o apartamentos, otorgan la posibilidad al inquilino de no pagar el precio del arrendamiento. Los mencionamos, pues creemos que en caso de que se promuevan diligencias de aumento de alquiler y se constate una de esas circunstancias, el juez deberá hacer de oficio el requerimiento de que habla el artículo 20. También debe destacarse el hecho que en el artículo 19 al arrendante se le impide alegar las refacciones o adiciones, para efectos de lograr un aumento de precio.

Viene a ser el artículo 13 párrafo 2, el que soluciona el problema de la falta de criterios en la ley, al permitir al juez fijar la renta con base en los elementos de prueba que sean adecuados para ello.

El Código Civil, en su artículo 1127, establece como criterio para aumentar el precio, la existencia de un aluvión de importancia, que venga a extender la superficie arrendada. También contempla la estimación del precio por peritos, cuando el arrendatario así lo pida en casos de desacuerdo respecto del precio convenido. Debe recordarse que estas últimas consideraciones del Código Civil, no están referidas directamente al inquilinato, sin embargo, nos pareció interesante consignarlas.

En el Proyecto de Ley de Inquilinato, actualmente en estudio en la Comisión de Asuntos Jurídicos de la Asamblea Legislativa (1), se trata la fijación judicial del precio en los artículos 14 y 15, en forma similar a la que prevé el artículo 13 de la Ley de Inquilinato vigente. Interesa destacar ciertos criterios que se pretenden consagrar en el articulado, y que están referidos a las tasas de inflación y a las variaciones sufridas por el poder adquisitivo de la moneda. También se establece para fijar el nuevo alquiler, que el Juez se estará a lo indique la "prudencia", criterio éste último que consideramos muy vago.

C. NÓCIONES GENERALES SOBRE TASACION DE INMUEBLES

La tasación tiene por objeto estimar el justo precio de una cosa, valiéndose de una serie de métodos y factores. Para tratar este apartado, nos vimos obligados a consultar bibliografía especializada, sumamente escasa en nuestro medio ya que las obras jurídicas solo tocan muy por encima la cuestión y generalmente, ni siquiera se refieren a ella. (2)

Los criterios o factores que en doctrina se toman en cuenta para tasar un inmueble son muchos y muy variados. La ubicación del edificio es uno de ellos, se atiende aquí, a la ciu-

(1) Proyecto de Ley de Inquilinato, publicado en "La Gaceta", No. 139 del 22 de julio de 1983, año CV. Proyecto No. 9693.

(2) LAPA L. (Eduardo). La Tasación de Inmuebles. Buenos Aires, Editorial Depalma, 1976. Página 167 y siguientes. McMICHAEL L. (Stanley). Tratado de tasación. Buenos Aires, Editorial Labor S.A., 1949. Páginas 464 y siguientes.

dad, zona, barrio y cuadra en que se halla situado. Otro criterio se refiere a los factores de la construcción, agrupándose dentro de este renglón: las medidas de la edificación total y cada uno de sus aposentos, el tipo de edificio y la calidad de sus materiales, antigüedad y vida útil del edificio y finalmente su estado de conservación.

El destino que se le da al edificio también reviste importancia, sobre todo para establecer las utilidades que puede brindar el inmueble a su poseedor. La existencia en el edificio de los servicios básicos: agua, luz, teléfonos, acueductos, cloacas, también es factor determinante. Debe por último procederse a consultar los precios de construcciones cercanas, similares a la edificación que va a ser tasada.

II. CRITERIOS PARA AUMENTAR EL PRECIO QUE SE DESPRENDEN DEL ESTUDIO DE EXPEDIENTES JUDICIALES

A. CRITERIOS QUE SUSTENTAN ARRENDANTE E INQUILINO

Indudablemente, estos criterios son de carácter subjetivo, ya que ponen de manifiesto las razones que según las partes deben tomarse en cuenta para fijar la "renta justa". Sin embargo, no creímos correcto excluirlas a pesar del grado de parcialidad que encierran, ya que generalmente constituyen una guía de gran utilidad para la labor del perito y del órgano jurisdiccional.

A continuación exponremos los principales argumentos, en que fundamentan los arrendantes el aumento del alquiler, así como las razones que según los inquilinos deben tenerse en consideración para fijar una renta justa.

En la mayoría de los expedientes consultados, el incidente de aumento de alquiler se plantea poco después de la fecha en que se cumplió el término de cinco años que contiene el artículo 13 de la Ley de Inquilinato.

Cuestión bastante interesante, la constituye el hecho de que los inquilinos, en ninguno de los casos analizados, se opusieron a que les fuera aumentando el monto del precio, es más, estuvieron de acuerdo en que éste se les aumentara, pero nunca -y ello era de esperarse- aceptaron el precio que planteó el arrendante en el incidente por considerarlo excesivo, y en su lugar propusieron precios muy conservadores si se comparan con los que luego fueron fijados judicialmente.

Los arrendatarios sostienen que el precio del inmueble arrendado no responde a la realidad imperante, debido a los problemas inflacionarios que afectan la economía nacional. Piden aumentos del alquiler que oscilan entre un 100o/o, 300o/o, 500o/o y más, sobre el precio actual del arrendamiento, y ponen especial énfasis en el hecho de que la renta que se fije judicialmente, va a permanecer "congelada" en los siguientes cinco años.

Un aspecto en el que se presentan posiciones diversas por parte de los arrendantes, lo constituye el tomar en cuenta el mercado de alquileres de la zona en que se ubica el inmueble, para efecto de fijar la renta justa. Mientras que unos arrendantes (sobre todo los propietarios de edificios o inmuebles ubicados en el centro de San José), piden al perito pronunciarse sobre éste aspecto, otros recurren a impugnar el peritaje que alude al criterio del mercado de alquileres, por considerar que es poco objetivo, ya que es muy difícil encontrar dos casas o locales iguales en la misma zona. Creemos que la constatación de los alquileres que se pagan en los alrededores del inmueble, es un criterio fundamental para establecer la renta justa, pues permite que el Juez se forme una idea más clara y objetiva sobre el valor real de los alquileres en una zona determinada, atendiendo a las pautas que fijan la oferta y la demanda de alquileres. Pero es necesario que esa constatación se haga con base en construcciones similares, en cuanto a naturaleza, estado y área, tomando en cuenta también la fecha en que fue pactado o fijado judicialmente el precio del arrendamiento; lógicamente deberá atenderse a aquéllas cuyo alquiler ha sido estipulado en épocas más recientes.

Otro criterio que sustentan -tanto inquilino como arrendante-, es el que se tome en cuenta el valor del inmueble que figure en la Oficina de Tributación Directa, para efectos de

fijar el alquiler. Pero tal criterio no ha sido atendido, según lo demuestra una reiterada jurisprudencia del Tribunal Superior Civil de San José, por las razones que más adelante diremos.

La ubicación de la casa, local o edificio, es una de las cuestiones que también alegan las partes se tome en cuenta. A tal efecto, hacen ver los arrendantes la excelente zona comercial o residencial en que se ubica el inmueble, así como la cercanía de paradas de autobuses, instituciones gubernamentales, centros de educación y comerciales, la poca competencia, etc. Por su parte los inquilinos ponen énfasis en los inconvenientes que les plantea la ubicación de la construcción, sea que está en un segundo piso, a media cuadra, en zona muy ruidosa o poco comercial. Especial énfasis se le da al hecho de que el local o casa se encuentra ubicado dentro de la llamada "zona roja" de la ciudad capital, área muy sucia y peligrosa, plagada de "maleantes" y "gentes de baja categoría", lo que disminuye su valor.

Quizá la cuestión más aducida por los inquilinos para los efectos de precisar la renta justa, se refiere al tipo de construcción, su estado de conservación y área de la misma. Respecto de la clase de construcción se señala la mala calidad de los materiales empleados o la antigüedad de la misma (sobre todo en construcciones de adobe o bahareque), la carencia de luz natural y ventilación adecuada y la mala distribución interna del inmueble (en las casas de habitación).

El estado de conservación -que siempre toman en cuenta peritos y jueces-, es determinante a la hora de precisar el monto del alquiler. Es éste el criterio del que más se valen los inquilinos para impugnar las pretensiones de aumento del arrendatario, exponiendo el mal estado de la edificación en general, la existencia de goteras, humedad, mal estado de pisos y cielos rasos, falta de pintura, mal funcionamiento de servicios sanitarios, plagas de roedores, etc. Respecto de éste punto, los arrendantes por lo general callan, salvo que la construcción sea reciente o que se encuentre en un excelente estado de conservación.

Cuestión hondamente ligada a la anterior, es el problema del mantenimiento del local o casa de habitación. Los arrendantes como razón para aumentar el alquiler, aducen la elevación de los costos de mantenimiento (materiales de construcción y mano de obra); sin embargo, las inspecciones oculares y peritajes demuestran que muchos de esos arrendantes no le dan mantenimiento alguno a la construcción. Los inquilinos por su parte, ponen énfasis en que ellos son quienes dan mantenimiento al inmueble, incluso presentan pruebas (testimonial y documental) para demostrarlo, tales afirmaciones generalmente no son contradichas por el arrendador.

Destino y rentabilidad, son otros dos criterios que aduce sobre todo el arrendante. Cuando se trata de casa de habitación que también se utiliza para otras actividades (pequeñas industrias, centros de instrucción) los arrendadores piden un alquiler mayor, dadas las ganancias que obtiene el inquilino al no tener que alquilar un local para ello. También, en el caso de negocios comerciales, el arrendante hace notar las grandes ganancias que obtienen dado el lugar en que están situados y la naturaleza de la actividad. Los inquilinos buscan refutar estas apreciaciones sosteniendo que los precios de lo que venden son bajos, o que la clientela es gente de pocos recursos, aducen también salarios de empleados, pago de patentes y permisos de funcionamiento, etc.

Finalmente, otros criterios que son los más sostenidos por los arrendadores vienen a ser los efectos nocivos de la inflación y el aumento en los impuestos municipales y territorial. En cuanto a la inflación se expone la gran disminución que ocasiona en el provecho que normalmente se le debería sacar al inmueble arrendado, dada la pérdida del poder adquisitivo de la moneda. Pero son pocos los arrendantes que citan los índices de inflación oficiales y de aumento de costo de la vida o piden al juez que los tome en cuenta.

B. PERITAJES

Iniciamos esta sección apuntando una serie de consideraciones generales, para tener una idea global de la importancia que reviste la labor del perito a la hora de fijar judicialmente el alquiler.

Como primera cuestión, hemos de destacar que los Juzgados cuentan generalmente con una lista de peritos a los cuales recurren para que lleven a cabo los avalúos y se pronuncien a

cerca de cuál consideran es la renta justa. Entre estos peritos figuran: corredores jurados, actuarios matemáticos, abogados, economistas, auditores, etc., por ello se puede concluir que no se exige una profesión determinada, sino sólo experiencia en el campo de la tasación de inmuebles.

En cuanto a la extensión de los peritajes, es muy variada. Algunos son bastante extensos; otros por el contrario, son lacónicos y ofrecen al juzgado solo una información muy general, que por su vaguedad le impide formarse criterios precisos para determinar el precio del arrendamiento. Es respecto de éstos últimos peritajes que se presentan una serie de problemas, un caso concreto nos demostró los graves riesgos que aparea un peritaje superficial: el perito en media plana se refirió sin entrar en detalles a la ubicación, tipo y estado de conservación de la construcción y destino de una casa de habitación; inquilino y arrendante solicitaron la ampliación del peritaje, y en ella surgieron una serie de detalles que llevaron al mismo perito a variar el precio que había recomendado de ₡3.000 a ₡1.800. Ante casos así, las palabras sobran, claro está que no siempre nos enfrentamos con situaciones como esa, además hay peritajes excelentes. Pero ello nos lleva a meditar un poco acerca de los peligros que puede acarrear un peritaje mal hecho que las partes —a veces por cuestiones de procedimiento— no pueden ampliar o aclarar.

Procederemos seguidamente a exponer los principales criterios en que fundan los peritos la renta que a su juicio es justa.

1. UBICACION

Es este el criterio al que mayor importancia le atribuyen los peritos a efectos de fijar la renta justa.

La ubicación es considerada desde dos puntos de vista: una ubicación física o material del inmueble y otra referida a una zona o lugar determinado.

La primera situación alude a si la casa, local o edificio están ubicados a media cuadra, en una esquina, en una calle sin salida o sobre una carretera o camino; si se encuentra dentro de un edificio se toma en cuenta en qué piso se halla y el lugar exacto de su ubicación interna. Este punto de vista tiene especial importancia tratándose de locales comerciales y de oficinas para profesionales, dada la necesidad que tienen de poder ser fácilmente percibidos por sus clientes.

La ubicación del inmueble en una zona determinada, se aprecia según el tipo de edificación y el fin que se le dé. Tratándose de casas de habitación, se toma en cuenta si el lugar en que se encuentra es exclusivamente residencial o no, si es área densamente poblada y si ofrece los servicios básicos: agua, electricidad, alumbrado, teléfono, aceras, si existen servicios de transporte remunerado de personas. Refiriéndose a una casa localizada en pleno centro de San José dice el perito que "...su localización es de privilegio, ya que absolutamente todas las necesidades de un inquilino pueden ser satisfechas sin necesidad de tener que realizar viajes en autobús u otros medios de transporte." (3), si bien tales afirmaciones son ciertas no toma en cuenta los aspectos negativos que ello implica tales como ruido, contaminación, carencia de zonas de recreo, etc.

Tratándose de locales para oficinas se hace ver si se ubican o no en zonas o puntos comerciales. Se tienen como zonas comerciales aquellas situadas cerca de paradas de buses, tiendas, almacenes, farmacias, restaurantes, bares, oficinas gubernamentales, etc., considerándose los mercados como puntos comerciales por excelencia.

Entre más comercial sea la naturaleza de la zona, mayor será el precio del alquiler, sin embargo ésta regla general presenta excepciones. Una de ellas es la ubicación del inmueble dentro de la llamada "zona roja" de San José. Los peritos ponen especial énfasis en lo anterior, dado que implica una disminución en el monto del alquiler pues esta zona se caracteriza por la presencia de personas de "baja categoría", de ebrios habituales y maleantes, siendo uno de los lugares más peligrosos y sucios de la ciudad.

Otra excepción la presenta el problema de la excesiva competencia cercana, clara mues-

(3) Juzgado Segundo Civil. Expediente No. 2182-79, A.N.A. c/E.B.R.

tra de ello se desprende del peritaje de un céntrico hotel capitalino: "...la situación del hotel es idónea para el tipo de negocio que en él trabaja... este tipo de hoteles en la mayoría de los casos aloja a huéspedes domésticos o de "turismo nacional" y se requieren en zonas céntricas... pero la gran mayoría de este tipo de negocios se encuentran ubicados en zonas cercanas al local sub-exámene." (4)

En los sectores en que se sitúan locales para oficinas de profesionales, se pone atención a si son adecuados o no para el giro de la actividad, tal es el caso de un edificio de consultorios médicos situado frente a la Clínica Bíblica, se considera a ese lugar como "excelente" para la actividad. Lo mismo se podría decir para el caso de oficinas de abogados situadas cerca del circuito judicial de San José.

2. TIPO DE CONSTRUCCION Y DISTRIBUCION INTERNA

El tipo de construcción del inmueble arrendado siempre es tomado en cuenta en los peritajes. Pero la distribución interna de la construcción, en ocasiones no es descrita por los peritos.

Se le da importancia a la clase y calidad de los materiales utilizados en la construcción. El monto del alquiler aumentará en forma considerable según sea el material empleado; ladrillo, concreto, block, madera, adobe o bahareque. También examina el techo (si es de hierro galvanizado, zinc oteja) y los pisos, ya sean mosaico, cemento o madera. A la existencia o no de cielo raso se le da gran importancia, lo mismo que a los productos empleados en su elaboración (plywood, tabilla, fibra de vidrio). Los recubrimientos de paredes y baños (azulejos) también interesan.

En caso de locales comerciales dedicados a negocio de restaurante, soda o cantina, los peritos tienen especial cuidado en indicar el número de puertas de entrada y ventanas, ello para hacer ver la facilidad de acceso al negocio.

La antigüedad de la construcción solo es mencionada por algunos peritos, basándose en la información dada por el inquilino o el arrendante, o en el tipo de material utilizado. Pero por lo general se presenta una ausencia de pronunciamiento sobre éste extremo, que creemos interesa al fijar la renta justa, pues por él se conoce el deterioro de las estructuras internas del edificio producida por el paso del tiempo.

En cualquier tipo de inmueble dado en arrendamiento, la distribución interna de la construcción es importante, ya que guarda relación con el destino que se le dá al bien arrendado y con la comodidad o no de éste para el fin perseguido por el inquilino. Especialmente guarda interés tratándose de casas de habitación, pues en esos casos los peritos mencionan cuidadosamente sus aposentos (número de dormitorios, baños, cocina, sala, comedor, cuarto de pilas, etc.). También se hace ver la existencia de áreas o construcciones no imprescindibles para la actividad o uso a que se dedica el inmueble (bodegas, corredores, cocheras, patios, etc.)

Hay edificaciones que por la naturaleza del destino que se les da, requieren necesariamente de una distribución interna determinada, que de no existir frustraría en cierto modo la actividad que desarrolla el inquilino. Nos referimos especialmente a los consultorios médicos y hoteles, en que son necesarios aposentos dedicados a sala de espera, cierto número de servicios sanitarios, etc.

Por último, es frecuente que los peritos recurran a los criterios de iluminación y ventilación del inmueble. Tratándose de locales comerciales por lo general tienen luz y ventilación regular o deficiente, lo cual se traduce en mayores costos de electricidad por el funcionamiento constante de luces y equipos de ventilación.

3. AREA DE CONSTRUCCION

El área de construcción es un criterio muy relativo, ya que debe verse siempre referido al fin o destino que se le da al inmueble en arriendo y a la zona en que se halle ubicado—entre más céntrica o comercial mayor será el valor por metro cuadrado de construcción—. Hay peritajes en que no se consigna un área, ni siquiera aproximada, limitándose a decir que

(4) Juzgado Quinto Civil. Expediente No. 1590-77, S.I.L. c/ L.A.R.R.

es grande, pequeña o "regular". Nuestra opinión es que en todo peritaje debe consignarse el área de construcción —aunque sea aproximada—, para ilustrar el Juez sobre la cantidad de metros cuadrados que tiene la edificación. Debe el perito también indicar si el área es adecuada o no para el destino que se le da al edificio.

Algunos peritos también indican las alturas mínimas y máximas de la construcción.

4. ESTADO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y PRESENTACION DEL INMUEBLE

Es junto con la ubicación, el otro criterio fundamental que utiliza el perito para fijar la renta justa.

El estado de conservación está referido a apreciaciones eminentemente materiales y de carácter externo de la edificación, es decir, susceptibles de ser percibidas con los sentidos.

Fija el perito su atención sobre todo el estado de los siguientes factores:

- cielos rasos, sea que se encuentren manchados o podridos por goteras
- pisos: en buen o mal estado
- paredes: si presentan humedad o filtraciones de agua, agrietamientos notables, que llevan a deducir la utilización de materiales de baja calidad.
- puertas y ventanas: si están rotas quebradas o desvencijadas
- funcionamiento de los servicios sanitarios, duchas, lavatorios, dan gran relevancia a este factor si están fuera de funcionamiento o funcionan mal.

El criterio de "presentación" del inmueble, atiende a la consideración general del aspecto que ofrece a simple vista la construcción —tanto su parte exterior como interior—. De acuerdo con este criterio se califica al inmueble como de apariencia "bastante buena", en "regular estado" o de "mal aspecto". Es decir, se aprecia el aspecto estético de la edificación.

El mantenimiento se deduce del estado de conservación y presentación del inmueble arrendado. Observando las condiciones arriba descritas se llega a la conclusión lógica, de si hay o no mantenimiento, o si éste es constante o esporádico. Cuando los peritos comprueban que es efectivamente el inquilino quien le da mantenimiento a la edificación, así lo hacen constar en el peritaje.

5. DESTINO Y RENTABILIDAD

Para fijar la renta justa es necesario recurrir a los criterios de destino y rentabilidad del inmueble. Respecto del primero siempre debe hacerse constar, sea que el inmueble alquilado se destina a casa de habitación, local comercial, oficina, etc., en ello son claros los peritajes.

Se alude a consideraciones derivadas directamente de la naturaleza del destino. Así, refiriéndose a un negocio de cantina sostiene un perito que "...los clientes son amigos de destruir poco a poco los locales, máxime si son de madera, por eso los alquileres de éstos negocios son más altos que en otro tipo de negocio." (5); y sobre un hotel se dice que "... el destino que tiene el inmueble sub-exámine es uno de los más pesados y deteriorantes a que se puede dedicar un edificio." (6)

Cuando el inmueble se ha construído para servir a un determinado fin (local comercial, por ejemplo), pero el inquilino lo dedica a otro (bodega), ello lo hace ver el perito indicando las consecuencias económicas que apareja tal cambio..

Si el inmueble se arrienda para un determinado fin pero a la vez se utiliza para otro u otros, es aspecto que toman en cuenta los peritos para determinar el precio. Cuando ésto sucede se incrementa el monto del alquiler, dada la gran ventaja y economía que significa para el inquilino arrendar un solo local y no varios.

La rentabilidad es otro factor muy importante, fundamentalmente con respecto a locales comerciales, y está referida a las ganancias que se presume puede deparar la actividad que se desarrolla en el inmueble arrendado. Para formarse una idea sobre el lucro que puede obtenerse, los peritos recurren a observar la cantidad de clientes, dependientes, la competencia cercana y los precios de los productos que se expenden entre otros. Expresa un perito refi-

(5) Juzgado Sexto Civil. Expediente N.º 404-83, A.U.O. c/ M.V.

(6) Juzgado Quinto Civil. Exp. 1590-77, M.I.L. c/ L.A.R.R.

riéndose a una carnicería: "...posee más de diez dependientes... la buena atención, la calidad de la carne y la ubicación del comercio hacen del mismo un negocio con prestigio entre sus competidores y consecuentemente un establecimiento bastante lucrativo." (7); ejemplo de una situación inversa lo refleja el peritaje de un local ubicado en la zona roja en el que funciona una cantina "...frecuentada por personas de bajos recursos, por lo cual no es un negocio lucrativo." (8)

Si bien el criterio de la rentabilidad es muy importante, creemos que el juez debe tener mucho cuidado a la hora de apreciarlo, pues el perito solo atiende a cuestiones meramente externas sin entrar a analizar a fondo el asunto. Para tener una idea más completa deberían revisarse libros de contabilidad, declaraciones de renta, facturas, planillas, etc., es decir, cuestiones que efectivamente demuestran en términos económicos el monto aproximado de las utilidades. (9).

6. OTROS CRITERIOS QUE INCIDEN EN LA DETERMINACION DEL PRECIO

—Las condiciones de oferta y demanda de locales en la zona: se recurre al valor de mercado que tiene el inmueble dentro del sector en que se haya ubicado; tal valor lo fija la escasez o abundancia de locales y el grado de demanda por ellos; así como el alquiler que se paga en inmuebles cercanos o adyacentes; ya hablamos atrás de este factor.

—El aumento de los costos de mantenimiento del inmueble: caen dentro de este criterio la elevación de los costos de materiales de construcción y mano de obra.

—La inflación: este criterio conlleva la pérdida del poder adquisitivo de la moneda y el aumento en el costo de la vida, con el consiguiente perjuicio para el arrendante. Es interesante hacer ver que no se menciona en todos los peritajes consultados, a pesar de que el análisis de expedientes abarca un período altamente inflacionario (1978-1983).

—El alza de las cargas impositivas que afectan directamente al inmueble: caen dentro de este extremo los impuestos municipales y el impuesto territorial, que vienen a reducir aún más el provecho del arrendador.

—La imposibilidad de aumentar judicialmente el precio del arrendamiento durante los siguientes cinco años: prácticamente se congela el alquiler, con el consiguiente riesgo que implica que el arrendante, máxime en períodos de tanta inflación.

—El precio que paga el inquilino en la actualidad: este factor solo se menciona en dos casos en que la renta era bastante baja, tal parece que los peritos tuvieron la intención de hacer ver lo exíguo del monto del alquiler.

No queremos finalizar esta sección sin antes mencionar algunos sistemas de fijación de la renta que utilizan los peritos.

En la mayoría de los casos recurren a fijar el valor del alquiler por metro cuadrado, es decir, atribuyen un determinado precio a un metro cuadrado y luego lo multiplican por el área total.

Otros se limitan a enumerar los criterios y en base a ellos determinan la renta justa sin entrar en operaciones matemáticas.

En materia de tramos de mercado rige una costumbre mercantil, según la cual el alquiler se conviene por "precio diario", en la determinación de ese precio intervienen una serie de criterios: ubicación del tramo, estado del mismo, proximidad de la competencia, etc. El sistema es sencillo. se fija un precio determinado por día y se multiplica por treinta días. (10).

(7) Juzgado Quinto Civil. Exp. 1833-78, E.L.H. c/ R.V.C. y otro.

(8) Juzgado Primero Civil. Exp. 32-82, C.C.V. c/ C.M.

(9) Esta última consideración puede chocar con el artículo 112 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios (Ley 4755 de 3 de mayo de 1971), que da carácter confidencial a las informaciones que la Administración Tributaria obtenga del contribuyente. Sin embargo, el párrafo tercero del citado artículo establece que tal prohibición no impide que los informes sean inspeccionados por los Tribunales Comunes.

(10) Juzgado Quinto Civil. Exp. No. 2683-78, E.L.H. c/ R.V.C.; y Exp. No. 1833-78, E.L.H. c/ R.V.C. y otro.

C. CRITERIOS QUE TOMAN EN CUENTA LOS ORGANOS JURISDICCIONALES

1 INSPECCION OCULAR

Es la inspección ocular otro de los medios de prueba a los que recurren los sujetos de la relación inquilinaria, para dotar al juzgador de un conjunto de criterios más amplio con base en el cual pueda determinar el precio justo.

En los incidentes de aumento de alquiler, los interesados siempre recurren a la prueba pericial, pero no sucede lo mismo con la inspección ocular, pues hay casos en que ninguna de las partes la pide como prueba. ¿A qué se debe ello? Hay ocasiones en que puede atribuirse a la falta de diligencia de los abogados, pero en otros casos obedece indudablemente a cuestiones subjetivas de las partes, pues tratándose de construcciones en mal estado de conservación quien pide la inspección es el inquilino; cosa totalmente contraria sucede cuando la construcción se encuentra en buen estado o es reciente, es aquí cuando el arrendante pide la inspección ocular y el inquilino calla.

A nuestro entender, dada la gran importancia que reviste la inspección ocular, consideramos que debería llevarse a cabo en todas las diligencias de aumento de alquiler, pues con ella se podrían subsanar los defectos de un peritaje.

La inspección ocular no se limita a describir el inmueble y su ubicación, sino que hace también apreciaciones interesantes. Hay inspecciones oculares mejor formuladas y más claras que muchos peritajes.

Los criterios y factores que contemplan las inspecciones son similares a los del peritaje, contienen: ubicación del inmueble, descripción de la zona, tipo y materiales de construcción, estado de conservación, distribución interna y área (dan el área de cada aposento), aspecto que presenta y destino que se le da (en caso de local comercial describe el número y aspecto de los clientes).

2. RESOLUCIONES JUDICIALES (JUZGADOS Y TRIBUNALES SUPERIORES CIVILES)

Esta sección viene a ser la más interesante de nuestra disertación, pues es aquí donde vamos a analizar en que medida siguen los jueces los criterios apuntados a todo lo largo de este capítulo, y a cuales de ellos atribuyen mayor importancia a efectos de fijar la renta justa.

El dictámen pericial es considerado como la prueba más idónea y el elemento de juicio más importante, esta afirmación ha sido sostenida reiteradamente por la jurisprudencia del Tribunal Superior Civil de San José (11). Pero ello no implica que necesariamente el juez siempre esté de acuerdo con la renta fijada por el perito. En siete de los casos analizados, el juzgador se apartó del dictámen pericial —aumentando o disminuyendo el precio—, pero realmente lo que deja de lado es el monto recomendado por el perito, y no los criterios presentes en el peritaje, pues siempre se vale de ellos para determinar la renta justa.

Los criterios que toman en cuenta Juzgados y Tribunales son similares a los que consigna el perito. Pudimos notar que los órganos jurisdiccionales atribuyen fundamental importancia, para resolver sobre el monto del alquiler, a los factores de ubicación y estado de conservación de la edificación.

En cuanto a la ubicación, toman en cuenta la naturaleza del sector en el que se haya el inmueble, sea que es zona "comercial", residencial" (que cuenta con todos los servicios públicos) o "céntrica", con este último adjetivo se refieren a aquellos sectores circundados por áreas comerciales, oficinas gubernamentales y centros educativos. Cuando se trata de locales comerciales, hacen hincapié en si el área en que se encuentra es de naturaleza comercial o no. Por área comercial entienden una "...zona rodeada de varios tipos de comercios: tiendas, abarrotes, ferreterías, bares, pensiones, hoteles, etc., ... un área muy transitada de gente." (12)

La situación del inmueble se considera también en relación directa con los fines a que lo dedica el inquilino, se aprecia entonces si la zona es apta o no para el giro de actividad que

(11) Tribunal Superior Civil. No. 1254 de 8:30 hrs. de 20 de diciembre de 1978, E.L.H. c/ R.V.C.; No. 290 de 8:10 hrs. de 2 de mayo de 1979. I.C. S.A. c/ E.H.S.A.

(12) Juzgado Sexto Civil. No. 1380, de 16:00 hrs. de 8 de enero de 1980 J.B.M. y otro c/ A.A.N.

se le da a la edificación arrendada.

Una última consideración que se desprende del factor ubicación, es la referida a la situación del inmueble dentro de la "zona roja" de la ciudad capital. Los jueces dan gran importancia a esta cuestión, que es indudablemente un factor que incide negativamente al momento de fijar judicialmente la renta, pues se considera zona peligrosa. Tratándose de negocios en que se expenden bebidas y comidas tiene aún mayor importancia pues la clientela que ahí acude "no es de lo mejor" y generalmente son gentes de escasos recursos. Es tan importante el problema de la "zona roja" que no es preciso que en dictamen se indique, basta la ubicación por calles y avenidas para que un Juez cuidadoso lo haga notar.

El estado de conservación de la edificación, es el otro factor fundamental para los órganos jurisdiccionales. Dentro de él se consideran cuestiones tales como: el tipo de materiales de que está constuido el inmueble, la presentación exterior del negocio o sea su aspecto general, y fundamentalmente los problemas que presenta: existencia de goteras, falta de aire y luz, filtraciones de agua, malos olores, estado de cielos rasos, paredes, pisos, servicios sanitarios, etc.

La antigüedad de la construcción no parece ser determinante, ya que solo una resolución alude a ese factor (13). En cuanto a la distribución interna se ve desde el punto de vista de la comodidad que representa para el fin que se le da al inmueble. El área de construcción es relacionada directamente con el destino que se le da a la edificación, para ver si se adecúa o no a los fines del inquilino.

Como ya lo hemos venido indicando, el destino o fin para el que se alquila el inmueble, es un criterio hondamente relacionado con los anteriores (ubicación, estado de conservación y área), tan es así, que aquéllos siempre se consideran con base en el destino el inquilino le da al inmueble.

Otra cuestión referida al destino que los Jueces hacen notar, es aquella situación que se presenta cuando el inmueble se utiliza para varios fines, es decir, los casos en que un local comercial se utiliza también como vivienda y viceversa. Cuando se presenta esa situación, los jueces la consignan expresamente en la resolución como criterio para aumentar el precio, sin embargo tal práctica no es unánime pues dice una sentencia del Tribunal Superior Civil: "El hecho de que en la casa, el inquilino explote una pequeña industria, no le da privilegio al arrendante, por solo ese motivo, para pedir un aumento en el alquiler, ni obliga a los tribunales a acoger esa pretensión, éste nuevo canon debe estar acorde más que nada sobre las particularidades que presenta la vivienda." (14)

Factores que también toman en cuenta los juzgadores a la hora de fijar la renta justa son: el aumento del costo de la vida, la inflación creciente que incide sobre los costos de mantenimiento, el alza en los impuestos municipales y territorial y la imposibilidad de aumentar el precio del arrendamiento dentro de los cinco años siguientes. Estos factores simplemente se citan y acerca de ellos no se hace comentario alguno en las resoluciones.

Un punto que hemos venido discutiendo a todo lo largo de éste capítulo, es el factor del mantenimiento del inmueble. Según la doctrina clásica del Derecho Civil, dentro de la obligación del arrendante de procurar el uso y disfrute del inmueble al inquilino, se incluye su deber de hacer las reparaciones necesarias y darle el mantenimiento debido. Nuestra Ley de Inquilinato parece consagrar tal obligación en su artículo 14, donde reputa como "deber social" la conservación de las casas y locales, pero también la amplía a los inquilinos. Todo lo anterior ha llevado a crear un problema que incide al momento de fijar la renta justa, pues hay jueces que consideran circunstancia influyente para determinar el precio, el hecho de que las reparaciones y el mantenimiento en general lo realice el inquilino de su propio peculio (15). Los Tribunales Superiores, al menos en esos casos, no se han pronunciado sobre el asunto, pero sí citan generalmente como factor para aumentar el precio, la elevación de los

(13) Juzgado Quinto Civil, de 8:00 hrs. de 13 de noviembre de 1979, I.A.S.A. c/ J.A.U.R.

(14) Tribunal Superior Primero Civil. No. 2213, de 8:55 hrs. de 22 de diciembre de 1982, J.L.B.A. c/ P.J.V.

(15) En tal sentido: Juzgado Sexto Civil. 16:00 hrs. de 8 de enero de 1980, J.B.M. c/ A.A.N.; Juzgado Primero Civil. 10:00 hrs. de 7 de junio de 1982 C.V.C. c/ C.M.

costos de mantenimiento; y es aquí donde se presenta cierta injusticia, pues se está citando un criterio que no debería tomarse en cuenta cuando el inmueble refleja una falta total de mantenimiento o se comprueba que éste le es dado exclusivamente por el inquilino a su entero costo.

La jurisprudencia del Tribunal Superior Civil de San José es constante al negar relevancia —para efectos de fijar la renta—, al valor que tiene el inmueble en la Dirección General de Tributación Directa, pues "...los párrafos 1 a 4 del artículo 12 de la Ley de Inquilinato que son los que podrían hacer que el valor del inmueble influya en la determinación de la nueva renta, han quedado inoperantes, por virtud de la reforma y adición introducida en esa ley por la ley No. 4893 del 16 de setiembre de 1971." (16). Sin embargo, el Tribunal Superior Civil de Alajuela ha mantenido la posición de que sí interesa para fijar la renta justa, el valor del inmueble que figura en Tributación Directa (17). Esta última afirmación la consideramos acertada, pues permite el juez contar con un criterio más, y por otro lado, el que los párrafos 1 al 4 del artículo 12 hayan quedado derogados, no impide necesariamente al juez recurrir al ya tantas veces mencionado criterio.

Otras cuestiones interesantes que se desprenden de las resoluciones judiciales, son las referidas a la fijación del precio que hace el perito. En un caso concreto el Tribunal se separó del dictamen pericial tomando en consideración "...el precio que por metro cuadrado se le ha dado en otros procesos a locales ubicados en zonas similares, lleva a concluir que ₡50 es elevado para esa zona." (18), ello demuestra la amplitud de criterios a los que recurren los jueces.

También la jurisprudencia del Tribunal Superior Civil ha insistido que el artículo 13 de la Ley de Inquilinato no autoriza a los jueces a fijar una renta o precio "escalonado" sino que debe fijarse una sola renta justa, desechando la recomendación del perito de establecer el precio en esa forma. (19)

Refiriéndose al sistema de determinación del alquiler que rige —por costumbre mercantil— en los mercados, (precio diario) en dos oportunidades el Tribunal ha sostenido que ese sistema "no es base firme y equitativa para fijar el alquiler". (20)

No podemos finalizar esta disertación sin antes exponer un criterio que —en ciertas ocasiones—, parece tomar en cuenta el Tribunal. Este criterio surge del escrito de apelación a la sentencia del Juzgado, presentado por el inquilino. En dicho escrito generalmente expresa el arrendatario que la suma fijada como renta es muy alta y que de mantenerse lo obligaría a entregar el local o casa por incapacidad de pago. Tal cuestionamiento parece tener eco sobre todo, en aquellos casos en que el monto que se fija en el Juzgado excede en un porcentaje muy alto al del alquiler que se estaba pagando y específicamente tratándose de negocios o viviendas ocupadas por personas de bajos recursos o en actividades poco rentables.

A través de todo este capítulo creemos haber expuesto en forma clara, los criterios y factores a los que recurren las partes de la relación inquilinaria, los peritos y jueces. Hemos hecho breves comentarios y críticas sobre aquellas cuestiones que más despertaron nuestro interés, y las conclusiones se desprenden por sí solas del texto de este estudio.

Si bien nuestra Ley de Inquilinato no prevé —en forma clara y técnica— criterios que orienten al juez para fijar la renta justa, tal omisión parece haberla salvado con creces nuestra jurisprudencia, que con la ayuda de peritos y los planteamientos de las partes, ha establecido todo un conjunto de criterios para llevar a cabo tan delicada labor.

(16) Tribunal Superior Civil. No. 1254, de 8:30 hrs. de 20 de diciembre de 1978, en igual sentido: No. 715, de 15:00 hrs. de 31 de octubre de 1972, y No. 516, de 15:30 hrs. de 14 de agosto de 1973.

(17) TSC de Alajuela. No. 125, de 8:24 hrs., de 30 enero de 1976

(18) Tribunal Superior Civil. No. 513, 9:10 hrs. de 18 de junio de 1978.

(19) Tribunal Superior Civil. No. 516, 15:30 hrs. de 14 de agosto de 1973.

(20) Tribunal Superior Civil. No. 1254, 8:30 hrs. de 20 de diciembre de 1978, E.L.H. c/ R.V.C. y otro; No. 202, 8:30 hrs. de 28 de marzo de 1979, E.L.H. c/ R.V.C.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Bermudez (Nora E.) El contrato de arrendamiento en el Derecho Civil, San José, Tesis para optar el título de Licenciada en Derecho, Facultad de Derecho U.C.R., 1981.
- 2.- Brenes Córdoba (Alberto). Tratado de las obligaciones y contratos. San José, Imprenta Trejos Hnos. 1923.
- 3.- Calderón Kikut (Fernando). Orientaciones para una nueva Ley de Inquilinato, San José, Tesis para optar el Título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho U.C.R., 1959.
- 4.- Casafont Odor (Pablo). Legislación y jurisprudencia sobre inquilinato en Costa Rica. San José, Ediciones Juricentro, 1977.
- 5.- Castán Tobeñas (José). Derecho Civil Español común y foral. Tomo IV, Madrid, Editorial Reus S.A., 10o. Edic., 1977.
- 6.- Colin y Capitant. Derecho Civil. Tomo IV, Madrid, Instituto Editorial Reus, 1955.
- 7.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Investigación sobre los problemas de inquilinato y la efectividad del instrumento jurídico. San José, Facultad de Derecho U.C.R., 1977.
- 8.- Lapa L. (Eduardo). La tasación de inmuebles. Buenos Aires, Editorial Depalma, 1976.
- 9.- Mc Michael (Stanley). Tratado de tasación. Buenos Aires, Editorial Labor S.A., 1949.
- 10.- Planiol (M.) y Ripert (J.) Tratado práctico de Derecho Civil Francés, Tomo X, La Habana, Editorial Cultural S.A., 1946.
- 11.- Vargas Navarro (María Cecilia). El precio y el plazo en el contrato de inquilinato. San José, Tesis para optar el título de Licenciada en Derecho, Facultad de Derecho U.C.R., 1983.

LEYES:

Ley de Inquilinato: Ley de Subsistencias No. 6 de 21 de setiembre de 1939, adicionada, interpretada y reformada por 11 leyes posteriores y un Decreto de la Junta Fundadora de la Segunda República.

Ley de Arrendamientos Urbanos: Decreto de 24 de diciembre de 1964, Madrid, Instituto Editorial Reus, 1969.

Ley de Regulación de Alquileros y su Reglamento: 1 de agosto de 1960; decreto No. 354, 9 de setiembre de 1960, respectivamente. Publicación de Imprenta del Congreso Nacional de Venezuela. 1961.

CODIGOS:

Código Civil, San José, Lehman Editores, 1981.

Código de Procedimientos Civiles, San José, Impresiones Mil Copias S.A., 1980.

PROYECTO DE LEY

Proyecto de Ley de Inquilinato, publicado en La Gaceta, No. 139, de 22 de julio de 1983, año CV. Proyecto No. 9693.