

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS ÁMICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA

CARRERA DE DERECHO

**“LA TUTELA DEL ESTADO EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTOS EN VIVIENDA DESDE LA PERSPECTIVA
DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR”**

MODALIDAD DE TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIATURA EN DERECHO

AUTORA: ZICRI YANIN CHACÓN GARITA

TUTOR: CARLOS MEJÍAS RODRÍGUEZ

SEDE ARANJUEZ

AGOSTO, 2020

FICHA BIBLIOGRÁFICA

Chacón, G. Zicri Yanín. *La Tutela del Estado en Materia de Arrendamientos en Vivienda desde la Perspectiva de Protección al Consumidor*. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. Universidad Internacional de las Américas. San José, Costa Rica, 2020.

Contenido

Capítulo I. Introducción.....	1
Planteamiento del problema.....	1
Objetivos	6
Objetivo General.	6
Objetivos Específicos.....	6
Justificación	7
Conveniencia.	7
Relevancia Social.	8
Implicaciones Prácticas.	9
Valor Teórico.	10
Utilidad Metodológica.....	10
Antecedentes	11
Proyecciones.....	20
Capítulo II: Marco de Referencia.....	22
El arrendamiento como medio de acceso a vivienda.....	22
El derecho constitucional a vivienda.....	22
La Política de Vivienda en Costa Rica.....	39
El acceso a vivienda mediante el arriendo y su incentivo estatal en el derecho comparado.	43
El contrato de arrendamiento inmobiliario como un contrato de consumo	55
El Contrato de arriendo habitacional y su regulación en Costa Rica.	55
El arriendo habitacional en el derecho comparado y su equiparación a un contrato de consumo.	74
La aplicación de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor al contrato de arriendo habitacional.	90
La Tutela efectiva del Estado en los contratos de arriendo inmobiliario	103
El rol del Estado en los contratos de arriendo habitacional.	103
El control estatal en derecho comparado sobre los contratos de arriendo habitacionales.	107
Capítulo. III: Marco Metodológico	110
Enfoque de la investigación	110
Tipo de investigación.....	112
Diseño / Método	113
Muestra de la Investigación.....	116
Unidades de Análisis	117
Instrumentos	117

Procedimiento para la recolección de datos.....	118
Método de análisis	118
<i>Capítulo IV: Análisis de resultados</i>	<i>120</i>
Primera unidad de Análisis: El acceso a vivienda mediante el arriendo	121
Segunda unidad de Análisis: El contrato de arrendamiento como un contrato de consumo	125
Tercera unidad de Análisis: La Tutela del Estado en la regulación de los contratos de arrendamiento en vivienda	131
<i>Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones</i>	<i>134</i>
Conclusiones	134
Incentivo en el Derecho comparado al acceso a vivienda mediante el arrendamiento.	134
El contrato de arrendamiento como contrato de consumo.	135
Tutela del Estado en los contratos de arrendamiento habitacional.	135
Recomendaciones	135
Acceso a vivienda mediante el arrendamiento.	136
Contrato de arrendamiento como contrato de consumo.	137
Tutela del Estado en los contratos de arrendamiento habitacional.	138
<i>Referencias</i>	<i>140</i>

RESUMEN

La presente investigación surge del interés porque el Estado vele por una efectiva tutela hacia la materia de arrendamientos en vivienda desde la perspectiva de protección al consumidor. En la búsqueda de esta tutela efectiva, se desarrolla en primer lugar los alcances del derecho de acceso a vivienda desde un ámbito nacional, internacional y jurisprudencial, con lo que se busca amparar las razones por las cuales este derecho debe ser protegido incluso cuando su acceso sea mediante el arrendamiento.

Mediante el estudio de la ley sobre arrendamientos, incluida la vivienda, que rige en Costa Rica en la actualidad, se busca determinar los alcances de ésta hacia la protección del derecho de acceso a vivienda y si dicha regulación ha sido efectiva para permear de la tutela que le merece al usuario o arrendatario su derecho a gozar y disfrutar de una vivienda digna. Por otro lado, por medio del estudio de la ley sobre la defensa efectiva y protección del consumidor vigente, se busca comparar al contrato de arrendamiento en vivienda con un contrato de consumo, con el fin de reclamar al Estado una tutela más directa y efectiva a la hora de proteger el bien jurídico tutelado en este tipo de contrato, cual es el derecho al acceso a vivienda.

Ante este panorama y mediante el derecho comparado, el estudio pretende desarrollar cómo otros países han alcanzado la protección del derecho a vivienda en arrendamiento mediante la perspectiva del consumidor inmobiliario, reconociendo el uso y disfrute de la vivienda en cualquier modalidad en que esta se da, sea en propiedad o alquilada, y protegiendo a su consumidor en cada etapa de la relación de éste con el comerciante o arrendador.

De la literatura analizada de varios países de donde se extraen conceptos de interés sobre el tema de estudio se logra alcanzar el objetivo principal y a su vez se sustentan las recomendaciones hechas a fin de alcanzar la tutela efectiva del Estado en materia de arrendamientos en vivienda desde una estructura de defensa efectiva del consumidor de inmueble, sea ésta en propiedad o alquiler.

Capítulo I. Introducción

Planteamiento del problema

Plantear el problema se refiere a “afinar y estructurar más formalmente la idea de investigación” Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 36). El planteamiento del problema que pretende la presente investigación se basa en determinar la tutela efectiva que merece el tema de los arrendamientos en vivienda por parte del Estado vista desde la perspectiva de protección al consumidor. Plantearse la problemática que genera la falta de tutela que el Estado ha merecido al tema de arrendamientos en vivienda pretende dejar en evidencia la existencia de un sector vulnerable de la población, que exige dicha protección, en procura del derecho al acceso a vivienda del que goza.

Un primer tema para justificar el planteamiento del problema se basa en el reconocimiento del derecho de acceso a vivienda, respaldado, tanto a nivel nacional, por medio de nuestra Constitución Política, así como por instrumentos internacionales que el Estado ha reconocido dentro de su legislación. El reconocer este derecho y, el rol que el Estado debe asumir para su consumación o disfrute es donde encontramos un verdadero sentido para proclamar, una efectiva tutela jurídica, bajo cualquier escenario, en donde las familias hayan decidido gozar de su derecho a vivienda.

Es trascendental estudiar los medios que el Estado ofrece para que las familias logren consolidar su derecho de acceso a vivienda. Esto se logra con el estudio de la Política de Vivienda implementada por el Estado, con la cual se podrá determinar hasta qué punto se está incentivando y protegiendo el acceso de vivienda por medio del arriendo, visto como alternativa ante la imposibilidad de algunas familias, o por mera decisión, de adquirir vivienda propia.

A nivel de Latinoamérica muchos países han apostado por la idea que todos quieren casa propia. Si bien, el poseer una vivienda propia ofrece a las familias un estatus social de pertenencia y a nivel económico, un activo que prevalecerá en el tiempo, puede que dicho pensamiento no sea

compartido por otros, sin importar si tienen o no posibilidades de comprar una vivienda, o de acceder a programas sociales que igualmente les ofrezcan dicha posibilidad.

En este sentido, se debe considerar los cambios que la sociedad ha sufrido respecto a preferencias en vivienda según las circunstancias particulares. Temas como trabajo, estudio y acceso a servicios, son algunas de las razones que muchas familias toman en cuenta a la hora de decidir en qué lugar residir. Si consideramos la alta tasa de desempleo que ha vivido el país en los últimos años, podría decirse que, un tema a considerar para preferir alquilar una casa en determinado lugar del territorio nacional es la estabilidad laboral, que puede obligar a las personas a tener que mudarse por nuevas o mejores oportunidades de empleo, lo mismo ocurre con el tema de educación y acceso a servicios, pues según nuevas necesidades, nuevas decisiones.

Para entender la problemática planteada se debe comenzar por reconocer la disyuntiva que envuelve a los arrendamientos en vivienda desde el área social, económica y emocional, lo cual nos ayudará a comprender mejor la intensión y necesidad de desarrollar el presente análisis.

Como primera arista, los arrendamientos tocan el tema de lo social pues, para que se den, deben coexistir dos figuras, el arrendador y el arrendatario. El primero será el dueño, propietario o poseedor de un bien que pretende dar en arriendo, mientras que el segundo, refiere a aquella persona que, ante una necesidad social, requiere adquirir el bien en arriendo. Desde el área económica, el arrendamiento representa un ingreso al capital del arrendador, producto del negocio que representa alquilar su bien a terceros; por su parte, el arrendatario funge como activador de la economía por su papel de consumidor del bien arrendado. Finalmente, el enfoque emocional de la relación contractual nace de la necesidad del arrendatario por acceder a un modo de vivienda que le permita cumplir con sus necesidades básicas, así como el acceso a sus derechos a la intimidad, seguridad y libertad.

Para exponer la problemática se desarrollarán algunos conceptos previos para entender la importancia de tutelar las relaciones que nacen del tema de arrendamientos en vivienda. Como primer punto es importante aclarar que la materia de arrendamientos en vivienda se maneja desde un ámbito meramente privado, reconociendo la autonomía y voluntad de las partes para contratar

y cerrar el negocio. Esto limita al Estado a obligar a las partes a actuar de determinada manera, y su rol, en el tema de arrendamientos, se ha visto como mero regulador.

Sin embargo, a diferencia de otros contratos de índole privado, el contrato de arrendamiento en vivienda se ve permeado de una característica de orden público, precisamente por el tema de que su razón nace de una necesidad, protegida desde el orden constitucional, cual es el derecho al acceso a una vivienda.

Así lo deja ver la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N°7527 del 19 de julio de 1995, cuyo artículo primero establece:

“ARTÍCULO 1.- Objetivo.

El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho.

Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos”.

Este orden público del que se habla muestra la importancia de acceder a un bien, con el cual se pretende obtener el disfrute de otros derechos, tales como: el derecho a la intimidad, la libertad, la seguridad, entre otros; y que a su vez ayuden a posicionar a las familias dentro de la sociedad, como elemento fundamental de ésta, las cuales merecen protección especial por parte del Estado.

Si bien, Costa Rica, dio un gran paso para regular el tema del inquilinato de forma especial, mediante la creación de una ley No.7527, sacándolo del ámbito del derecho común; se debe estudiar si la simple regulación ha sido suficiente para cumplir con su rol. Precisamente, ese rol es el que se pretende esclarecer en la presente investigación, determinando si su intervención debe ser como simple regulador o, si más bien el tema en cuestión merece de una tutela más efectiva. Una tutela que brinde mayor protección a los intereses de las partes y que, permee de mayor seguridad los contratos emanados de dicha relación, en pro al beneficio común de los involucrados.

Dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, la actuación del Estado ha sido escasa. Su intervención se ha situado en regular temas tales como: el plazo mínimo que debe durar un contrato, la prórroga automática, cuando el arrendador no manifiesta su interés por no alquilar más el bien, y el tema de los aumentos anuales en la renta.

Se podría asegurar que dicha intervención es proteccionista, en pro de la parte más débil del contrato de arriendo, cual es el arrendatario. Estos tres temas son respaldados desde la perspectiva del contrato de arrendamiento de orden público. Se puede decir que, ofrece protección al arrendatario en su necesidad de encontrar estabilidad, pues su interés de poder acceder a vivienda nace de la coyuntura de establecerse, poder acceder a servicios que faciliten su vida y protejan a los suyos, ofreciéndole arraigo, seguridad y libertad de elección.

El tema de la prórroga para continuar con un nuevo periodo de contrato, no ha sido muy bien vista por parte de los arrendadores, pues éstos han considerado dicha regulación como una limitación que se le ha impuesto a su bien, o a su rol de propietario, considerando que esta disposición no solo pone límites para disponer de su bien como propietario, sino que lo han considerado casi un despojo de su propiedad, en orden de salvaguardar la necesidad de acceso a vivienda de los arrendatarios.

Finalmente, el último tema en que se ha visto una verdadera intervención estatal es lo relacionado al incremento anual a la renta de alquiler, la cual sugiere un freno a los abusos en que muchos arrendadores han incurrido para acrecentar su ingreso en menoscabo de la realidad económica de las personas, que ven en el arrendamiento una alternativa para acceder a vivienda, cuando se le cierran las puertas por adquirir de forma propia dicho bien en el mercado.

Es conocido que, en toda relación contractual, en determinado momento, surgirán algunas diferencias o controversias entre las partes, máxime si se considera que dicha relación tendrá cierta duración en el tiempo. En temas de alquileres, se podría suponer que el bien arrendado sufrirá un eventual deterioro con el transcurrir del tiempo; o si en algún momento alguna de las partes incumple con algunas de pautas acordadas. Es preciso considerar el estudio de los alcances de la

ley de inquilinato en Costa Rica en materia de solución de controversias, pues uno de los puntos por lo que se plantea el problema de la tutela efectiva del Estado, es conocer su eficacia y eficiencia en temas de solución de conflictos.

La tutela que brinde el Estado en la solución para las controversias sobrevenidas en la relación de arrendamiento en vivienda puede brindar un panorama real de la preocupación que el Estado ha tenido por hacer más placentera dicha relación. Esto, si se considera que uno de los deberes constitucionales por parte del Estado es el de asegurar el derecho al acceso a vivienda.

Otra perspectiva para el planteamiento del problema nace de la inquietud de que un bien alquilado, refiere al consumo directo de ese bien. El bien va a sufrir deterioro por el simple uso y a su vez requerirá mantenimiento, que será suministrado por el propietario o el inquilino. Esto nos plantea una relación de consumo-uso, consumo-goce, entre el arrendatario y el bien inmueble alquilado. Por su parte, se puede considerar el bien inmueble puesto en alquiler como un bien disponible en el mercado, una vez que el inquilino actual decide no alquilar más, quedará a disposición nuevamente del mercado, para la satisfacción de una necesidad habitacional por parte de un nuevo inquilino.

Desde esta perspectiva, surge la inquietud del planteamiento del problema de tomar el tema del arrendamiento habitacional desde la perspectiva de consumo, con la cual se pretende dar respuesta mediante el estudio de la Ley No.7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor.

Así mismo, la problemática se reduce en la siguiente pregunta:

¿Es factible jurídicamente, que el Estado tutele la materia de arrendamiento en vivienda considerando al contrato de arrendamiento como un contrato de consumo?

Objetivos

Objetivo General.

Desarrollar la tutela del Estado en materia de arrendamientos en vivienda desde la perspectiva de protección al consumidor.

Objetivos Específicos.

- . Estudiar, mediante derecho comparado, las razones de los Estados por incentivar el tema de acceso a vivienda mediante el arrendamiento.
- . Mostrar al contrato de arrendamiento como un contrato de consumo.
- . Reconocer la tutela del Estado en la regulación de los contratos de arrendamientos en vivienda.

Justificación

Conveniencia.

Esta investigación es importante porque toca un tema social que envuelve a la familia costarricense, considerada por la Constitución Política como elemento natural y fundamento de la sociedad. En este sentido, la familia goza de un derecho irrenunciable, plasmado en el numeral 65 de nuestra Carta Magna, y que debe ser protegido por el Estado, cual es el derecho a una vivienda.

El tema por investigar es trascendencia para la sociedad costarricense porque incumbe a las familias y el entorno en que estas desarrollarán sus relaciones interfamiliares y en comunidad. La inclusión a la sociedad comienza por el lugar donde las personas deciden habitar. El lugar que eligen para educar a sus hijos, crecer laboralmente y construir arraigo familiar y social.

Aunque no se cuenta con un censo actualizado, el último censo nacional fue en el año 2011, el alto porcentaje de desempleo que Costa Rica ha enfrentado en los últimos tiempos, así como el alto precio inmobiliario para construir o comprar casa; a puesto a las personas en la situación de que, su alternativa más viable para satisfacer su derecho a vivienda es mediante el arrendamiento.

En orden de lo anterior, en Costa Rica existe la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, desde 1995. Esta ley vino a regular de manera especial los arrendamientos tanto de vivienda, como de otros usos. Antes de esta ley, todo tipo de arrendamiento era regulado en la materia civil.

Si bien, puede decirse que la Ley de Arrendamientos vino a regular de manera general las cláusulas que se deben establecer en un contrato de arrendamiento, por considerarse un tema de índole privado, se ha respetado en primer lugar lo pactado por las partes, en uso de la autonomía de la voluntad, de la que gozan ambas.

Mas, esta autonomía se ha visto desplazada por el ente Estatal, al considerarse que el tema de vivienda, en este caso de alquiler, refiere a un tema de orden social. Como se pretende estudiar más adelante, la vivienda es un derecho protegido tanto a nivel nacional, como por los múltiples

pactos o convenios internacionales a los que el país ha llegado a formar parte, en pro de proteger este derecho fundamental para la existencia de las familias en la sociedad.

Según el estudio de Martínez y Pérez (2018) en su tesis titulada “Desarrollo Histórico de las Acciones del Estado dirigidas al Acceso de la Vivienda”, el Estado ha desarrollado Políticas de Vivienda centradas en dotar de vivienda propia a las personas, debido a la movilidad de estas a la ciudad en busca de empleo y estudio. Sin embargo, estas políticas se han transformado con el tiempo y han pasado de ser de asistencia social o crediticia, por la intervención del sector privado inmobiliario y bancario para, según el Estado, garantizar el acceso a vivienda a todas las personas. Es aquí donde, la decisión de arrendar una vivienda se ha vuelto más que una opción, una alternativa para aquellos que no pueden acceder a vivienda propia.

La utilidad de la investigación en curso es que se logre visualizar y considerar la figura del arrendamiento como alternativa que las familias están considerado para tener acceso a vivienda. Bajo esta tesitura, se pretende exigir la tutela del Estado sobre el tema de los arrendamientos en vivienda, pues si éste debe procurar que la sociedad goce de su derecho a vivienda, su intervención debe ser activa y oportuna.

Es preciso, en ese orden de ideas, estudiar con atención si el Estado, en pro de velar por el cumplimiento del derecho constitucional a vivienda para todos y todas, está desarrollando, con eficacia, la tutela necesaria para asegurar el disfrute del derecho a vivienda de las familias costarricenses. Se hace necesario indagar, si las personas realmente se sienten protegidas, en sus relaciones contractuales de arriendo, respecto a cláusulas abusivas, rentas altas, aumentos exagerados, vivienda en buen estado, y otros temas más que, aseguren el uso de una vivienda capaz de cubrir sus necesidades básicas, así como otros derechos, como lo son: el derecho a la seguridad, el derecho a la intimidad y el derecho a la libre escogencia del que será su hogar.

Relevancia Social.

Se busca poder generar una forma distinta de mirar el tema de arrendamientos en vivienda. En la búsqueda del objetivo general se pretende plantear el tema de arrendamientos en vivienda

como un tema de consumo. Es decir, que el alquilar una vivienda, implica necesariamente consumirla, mediante el uso constante, o mediante el tiempo que dure el alquiler.

En busca de determinar la tutela jurídica que el Estado debe procurar, para que la parte más débil del contrato, el arrendatario, sienta que su derecho a vivienda, en esta modalidad, está resguardado. No obviando claro, que su protección tendrá mucho que ver con el cumplimiento de sus obligaciones como inquilino, pues no se puede pensar en menoscabar el derecho del propietario que pone a disposición un bien para consumo de otros.

La relevancia social de la presente investigación se resume en que se trata de un beneficio hacia las partes del contrato de arrendamientos en viviendas, regulado mediante Ley No.7527, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Si se logra equiparar el contrato de arrendamiento con un contrato de consumo, se pueden encontrar mejores soluciones a las controversias que nazcan de esta relación contractual, así como obtener una justicia pronta, que no tenga necesariamente ser ventilada ante los tribunales de justicia, que, por saturación, pueden llegar a pasar años antes de poner solución a situaciones que pudieron resolverse con mayor fluidez.

Implicaciones Prácticas.

Alentar el arriendo por parte del Estado, para que más personas tengan acceso a vivienda, mediante la tutela efectiva de los contratos de arrendamiento. Inclusión de los arrendamientos en las políticas de vivienda para lograr asegurar arrendamientos asequibles y que cumplan con las necesidades de sus ocupantes – vivienda adecuada – haciendo valer el mandato constitucional.

Que las personas, en este caso arrendadores y arrendatarios, puedan concurrir a una entidad administrativa para resolver sus conflictos, algunas veces de apreciación, puede significar un desahogo en los recintos judiciales y una solución más oportuna a sus controversias. Una entidad que proporcione guía legal para ambas partes, considerando que recurrir a asistencia letrada implica un gasto; y que coloque en igualdad de condiciones a ambas partes, eliminaría el abuso, de la parte más fuerte, el arrendador, hacia el arrendatario, pues casi siempre es el primero, el que puede cubrir dichos gastos.

Valor Teórico.

Desarrollar la tutela efectiva del Estado en materia de arrendamientos en vivienda brindará un aporte de valor teórico en materia de vivienda, ya que servirá para rellenar la necesidad de vivienda para aquellas personas que no pueden acceder a las entidades financieras, y que tampoco califican para casas de bien social. Familias que deciden alquilar por su alta movilidad, en razón de estudio o trabajo, y a su vez se sientan seguras de que el Estado podrá ofrecerles por medio del mercado inmobiliario viviendas asequibles, seguras, adecuadas, entre otros; donde puedan hacer ciudad.

Utilidad Metodológica.

En esta investigación se desarrollarán temas como derecho a vivienda, arrendamiento habitacional y su regulación tanto nacional como en derecho comparado, importantes para el derecho constitucional y privado.

Con esta investigación se puede ayudar en la enseñanza del derecho comercial, ya que se fundamenta en equipar el contrato de arrendamiento habitacional con el contrato de consumo, con el fin de que el Estado brinde una tutela efectiva en este tipo de relaciones contractuales.

Antecedentes

Antes de iniciar con el presente estudio, se considera de vital importancia, entender que el derecho de vivienda es un derecho fundamental, el cual encuentra su origen dentro del nacimiento del constitucionalismo y se complementa con los avances sociales en el campo del derecho. Al respecto nos dice Ucín (2011):

Así, con cada etapa del constitucionalismo se ha ido dando protección normativa a una serie de bienes que aumentaban el contenido de tutela de los derechos de varones y mujeres, sedimentando nuevos niveles ubicados en torno de éstos cual capas geológicas que ampliaban, así, el margen de autonomía individual protegida. (p. 32).

De una vista rápida sobre el nacimiento y evolución del constitucionalismo, se reconocen tres etapas o generaciones de derechos. Este avance representa un proceso de incorporación de derechos, con el fin de limitar el ejercicio del poder Estatal. Una primera generación de derechos es aquella que aborda derechos civiles y políticos “(...) que expresan a la libertad negativa, esto es la “libertad de...”, sin intromisiones estatales” (Ucín, 2011, p. 33).

En la segunda generación de derechos, surgen los derechos económicos, sociales y culturales; como el trabajo, seguridad social y vivienda digna, entre otros. Precisamente, para la presente investigación, se centrará el estudio en el tema del derecho a vivienda. Se pretende desarrollar a fondo una idea errónea de que vivienda es sinónimo de propiedad. A lo largo de la historia se han utilizado otras formas de constituir vivienda, si bien, la vivienda como derecho fundamental, social y económico se encuentra normado como precepto constitucional, y deben los gobiernos procurar su acceso, este acceso no siempre es para todos, según se estudiará más adelante. Estos derechos implican libertad positiva, el Estado “(...) asume por sí o a través de terceros la promoción de esos derechos para la satisfacción de las necesidades humanas en procura de la efectiva libertad reconociendo que sin igualdad real difícilmente habrá libertad real (Ucín, 2011, p. 34).

Finalmente, se encuentran los derechos de tercera generación. Para Ucín (2011), estos derechos muestran “(...) el carácter compartido y concurrente de una pluralidad de sujetos en cada derecho en torno de bienes no siempre divisibles y de los que puede predicarse que pertenecen a todos en general y a nadie en particular (p. 35). Ejemplo de estos derechos se encuentran: el derecho al desarrollo, a un ambiente sano y equilibrado, defensa del patrimonio cultural, defensa del consumidor, entre otros. Para el presente estudio interesa en particular uno de estos derechos, actuando siempre dentro del marco del derecho de acceso a vivienda, cual es el derecho al consumidor.

Es así como se pretende, mediante el derecho comparado, estudiar el modo en que se ha pretendido cumplir con el mandato Constitucional del derecho de acceso a vivienda. Para Ríos (2008), la vivienda, su institucionalidad, carácter social y la seguridad jurídica con que debe ser envuelta, debe asegurar su derecho a cada habitante. Por otro lado, coloca a la vivienda como una necesidad básica, la cual debe cumplir con varias características para ser adecuada tanto de manera estructural, como ambiental y asequibilidad.

(...) el disfrute del derecho a la vivienda, desde una perspectiva sistemática, es un derecho esencial, para el goce de otros derechos fundamentales, como a la libertad de movimiento, a elegir la propia residencia, a la privacidad, a la intimidad, al respeto al hogar, igual trato ante la ley, a un ambiente sano, a la seguridad de la persona, a la vida, a la dignidad, al goce pacífico de las propias posesiones, entre otras, que muchas Cartas Constitucionales modernas recogen esta concepción de manera explícita e implícita, como derechos habitacionales (p. 128).

Según este autor, el derecho a la vivienda debe entenderse de manera amplia, ya que no solo debe consistir en “(...) una unidad habitacional, a una vivienda, y de protección pública, sino también, el acceso al derecho a no ser desalojado de manera arbitraria, a no ser sujeto de contratos de arrendamiento abusivo” (Ríos, 2008, p. 129).

De este modo, el autor introduce un tema importante para la presente investigación, cual es, visualizar el acceso a vivienda en la relación de un contrato de arrendamiento. Se expone un

panorama de los componentes que debe cumplir una vivienda adecuada, pues no se puede pretender regular relaciones contractuales en materia de arrendamientos sin antes estudiar que se debe regular, que se debe exigir para que una vivienda sea habitable. Precisamente, el objeto de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en Costa Rica, refiere a la protección al derecho a vivienda digna y adecuada, por lo que su intención es la de regular las cláusulas que se estipulen en esta clase de contratos, con el fin de asegurar la igualdad y justicia social para aquellas familias que deban solventar su necesidad de vivienda mediante el arrendamiento.

En el artículo “Un derecho contractual para el derecho a la vivienda” sobre Colombia, López-Castro (2016), trata el tema de acceso a la vivienda como derecho fundamental y su protección por parte del Estado por ser considerado como un derecho social y de orden público.

Así, la concepción del orden público como límite de la libertad contractual se convierte en instrumento de protección de los derechos catalogados históricamente como sociales; y el juez, lejos de tener un papel pasivo en la interpretación, como ocurre en la concepción liberal del derecho contractual, tiene la función de velar por la efectiva protección de los derechos de las partes, sin limitarse exclusivamente a la defensa del contrato. Así mismo el papel del Estado comienza a cambiar para gestionar ahora “políticas sociales encaminadas a compensar los profundos desequilibrios que genera el desarrollo capitalista (Calvo, 1993, pp. 60, 1022).

En el estudio de López-Castro (2016), visualiza el acceso a vivienda nuevamente, por medio del arriendo, indicando que la tenencia de una vivienda debe garantizar un costo soportable, que asegure una vida digna para sus habitantes según su nivel de ingresos. Por lo cual, temas como precio, plazo y reajuste deben ser protegidos e intervenidos por el Estado.

(...) las diversas modalidades contractuales deben garantizar que los costos inherentes a la tenencia de una vivienda –en cualquier modalidad- sean “soportables”; esto es, que no afecten la satisfacción de otros bienes necesarios para la garantía de una vida digna de sus habitantes, y que tengan correspondencia con el nivel de ingresos de sus ocupantes.

Ello significa que, en la estructura de los contratos, las cláusulas relacionadas con precio, cálculo de intereses, plazo, cumplimiento anticipado, sanciones y remedios frente al incumplimiento deben estar acordes con el derecho de todos a un lugar para vivir en paz y dignidad con gastos soportables. Siguiendo estos lineamientos, la protección contractual para quienes habitan una vivienda debe estar especialmente intervenida por el Estado, y debe ser orientada de tal modo que haga posible la conservación de la tenencia (p. 53).

De esta forma se acentúa la actuación estatal en materia privada, relacionada con vivienda. Además, se conceptualiza el derecho a vivienda como un derecho social y de orden público, el cual merece la protección del Estado que asegure la tenencia de la vivienda por el espacio de tiempo requerido por sus habitantes.

El tema élite de la presente investigación es el estudio de la tutela efectiva del Estado en materia de arrendamientos, visualizando esta forma de contratación como un medio que la sociedad está utilizando como alternativa para acceder a su derecho a vivienda, al verse imposibilitado de poder adquirir una propiedad por sus propios medios. Es importante, entonces, introducir como nace figura del inquilinato, pues si bien éste es de vieja data, su regulación ha ido tomando importancia en las últimas décadas, por el uso constante que se ha comenzado a dar a este tipo de contratos.

En el estudio de Corredor (2018), la autora destaca la importancia del acceso a la vivienda en el caso de Madrid, mediante el alquiler. Lo anterior se ve respaldado por los altos precios de las viviendas. Considera importante poner atención a la legislación referente a alquiler de viviendas, que se haga más asequible al presupuesto familiar, pues el mayor porcentaje de los ingresos familiares se destinan al pago de renta o hipoteca de la vivienda.

Un alto porcentaje de familias deben dedicar más de la mitad de sus ingresos, o casi la totalidad de los subsidios por desempleo o de las prestaciones sociales, contributivas o no, a pagar los costes de su vivienda, incluyendo la renta o hipoteca, mantenimiento, calefacción y electricidad, lo que contribuye al incremento de la

desigualdad y de la pobreza y a la probabilidad de la pérdida de sus viviendas por impagos (p. 10).

De esta forma se muestra un panorama de cómo el alquiler de vivienda se ha vuelto un instrumento para disfrutar de este derecho, que ayude a satisfacer las necesidades de seguridad, intimidad y libertad de las familias, en especial a los jóvenes y clase media que no han podido acceder a créditos, en razón de su presupuesto familiar.

Políticas de Vivienda.

Continuando con el tema del derecho a vivienda, como derecho social, económico y cultural, así como un derecho fundamental que el Estado debe procurar poner al alcance de los ciudadanos. Los Estados han procurado brindar dicho acceso implementando políticas de vivienda que tomen en cuenta varios factores, entre los que se destacan la participación de algunos sectores, tanto económicos como sociales. El autor González (2013), nos dice que en el derecho a vivienda intervienen tres sectores del derecho claramente marcados: la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda, los cuales deberían desarrollarse en forma conjunta, pero que por el contrario presentan desarrollos autónomos y casi autistas. Sin embargo, esto no debe, por ningún motivo, justificar la ausencia de remedios para la aspiración de un derecho a la ciudad (p. 49).

Algunas políticas de vivienda social o protegidas ayudan a combinar objetivos de tipo social con aquellos de carácter económico. Por un lado, el fomento de la promoción y construcción de viviendas estimulan la economía mediante la generación de empleos, favorecen el consumo y pueden influir en la distribución de la renta y riqueza nacional.

Es, al mismo tiempo, un instrumento útil para promover la sostenibilidad, desarrollo y eficiencia en el ámbito urbano: rehabilitar edificaciones en barrios deprimidos, estimular el desarrollo de determinadas zonas urbanas, así como del medio rural, o fomentar, mediante la concesión de las ayudas oportunas, la eficiencia energética o la accesibilidad en las edificaciones (Lledó, 2013, p. 123).

Para el ponente Ricardo Tapia Zarricueta, González y Ziccardi (2015), en Chile, las políticas habitacionales revisten de un enfoque sectorial en los últimos tiempos. Por otra parte, en la historia de las políticas habitacionales en Chile, no se ha considerado el alquiler como alternativa apoyada por políticas públicas. Lo anterior, se debe a que en este país se ha instalado una cultura de habitar chileno que valoriza solo a la vivienda en propiedad. González et al., (2015) cita:

Si bien por ello la vivienda es un patrimonio económico para las familias, tal patrimonio se desvaloriza cuando se ubica en suelos de baja plusvalía. No se produce así la búsqueda de equidad y justicia urbana. Habrá que buscar fórmulas en las que las políticas públicas intermedien el fomento y regulación de un mercado de arrendamiento, principalmente popular, al interior de las ciudades para mejorar su eficiencia y optimizar su uso sostenible (p. 25).

Por otro lado, tenemos el caso de Brasil, donde el ponente João Sette Whitaker Ferreira, González et al., (2015), expone que las políticas de vivienda deben de iniciar de abajo hacia arriba, es decir protegiendo a las clases más pobres, para luego ir subiendo a las clases medias bajas, sin embargo, la realidad es otra:

Por el contrario, lo que se observa generalmente son políticas de vivienda social que benefician en principio a las clases medias bajas para un día quizá llegar al ámbito de los más pobres, quienes continúan esperando en sus favelas o barrios pobres (p.39).

Para el ponente Whitaker Ferreira, la política de vivienda social debe cubrir a los menos solventes económicamente, aquellos que no tengan capacidad de pago suficiente para adquirir una vivienda por sus propios medios. Pero, la política deja de ser social cuando ésta pretende exigir capacidad de crédito, pues de esta forma excluye a una parte importante de la población, a los pobres (González et al., 2015, p.40). Brasil ha instaurado una política de vivienda masiva, lo que ha producido un amontonamiento de casas sin tomar en cuenta diseñar y construir ciudad. Whitaker Ferreira, González et al., (2015), no concuerda con esta idea, y expone:

Una política de vivienda debe ser diversificada para que tenga la capacidad de atender la complejidad y especificidad de los problemas que debe enfrentar. Por ejemplo, no se puede atender con una misma política a las favelas consolidadas y a las precarias, o a los barrios de la periferia; sus diferencias nos indican que también deben existir diferentes planes de financiamiento, de arquitectura, de políticas y de oferta gratuita (p. 41).

Parecido a ocurrido en México, donde la política de vivienda ocasionó un alto volumen de crecimiento del parque habitacional, que con el tiempo trajo consecuencias negativas. Se construyó mucha vivienda y poca ciudad. Desarrollan los ponentes, Alicia Ziccardi y Arsenio González Reynoso, González et al., (2015):

Los datos que mayor impacto han generado en la opinión pública porque reflejan la ineficiencia y ausencia de responsabilidad social de estas acciones gubernamentales es que poco menos de cinco millones de viviendas están desocupadas (INEGI, 2010). Probablemente, algunas han sido abandonadas porque el trabajador ha perdido un trabajo estable o por las condiciones de violencia e inseguridad que prevalecen en los municipios. Pero en una gran mayoría es su cada vez más lejana localización, la escasez de equipamientos y servicios, la mala calidad y las limitadas condiciones de habitabilidad lo que lleva a estas familias a abandonar su patrimonio temporal o definitivamente (Sánchez y Salazar, 2011, p. 54).

Coinciden los autores, con el Informe 2012 de la relatora especial de Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada. Se recomienda modificar el paradigma actual y promocionar el acceso a vivienda adecuada mediante políticas e intervenciones estatales, como inversiones públicas en infraestructura y servicios básicos, así como políticas de planificación urbana y de la tierra, financiación pública, suministro de tierras y viviendas, regulación de los alquileres y marcos jurídicos e institucionales conexos” (Rolnik, 2012:24). (González et al., 2015, p. 56).

Consideran los ponentes que, dentro de las políticas de vivienda, para el caso de México, se debe incorporar la problemática de la vivienda en alquiler, pues como en otros países, el modelo

de vivienda en propiedad es el que ha recibido más impulso a través de la historia, como paradigma de gozar del derecho a la vivienda. No así, se debe considerar que algunos sectores el alquiler viene a ser una alternativa importante para habitar (González et al. ,2015, p. 57).

Por el lado de Costa Rica, la política está enfoca prioritariamente en facilitar el acceso a vivienda adecuada con especial interés en la población en condición de pobreza, riesgo, vulnerabilidad y exclusión social. Además, a impulsado proyectos como Reparación, Ampliación, Mejoras o Terminación (RAMT), dirigido a brindar mantenimiento al parque habitacional, o el Bono Colectivo que promueve el mejoramiento de infraestructura social en asentamientos precarios.

Si bien, los Estados, mediante la implementación de políticas de vivienda han hecho su labor respecto a dotar de vivienda digna a la sociedad. Esto no ha logrado llegar a todos por igual, por lo que se considera que su trabajo debe ir más allá de procurar vivienda social para los que la necesiten. Dentro de las políticas de vivienda, se deben plantear aspectos que también regulen, protejan y aseguren el acceso a vivienda para aquellos que, adquirieron por sus medios sus viviendas, o que, no teniendo casa propia, alquilan un lugar que suplirá esa función.

(...) una política integral del derecho a la vivienda no puede limitarse a proporcionar viviendas protegidas a conjuntos variables de destinatarios en función de los periódicos compromisos presupuestarios. Son precisos mayores contenidos jurídicamente protegidos que, además, en muchos aspectos afectan tanto a las viviendas protegidas como a las viviendas libres, conformando la ordenación general del derecho a la vivienda (López, Alonso-Pérez y García, 2010, p. 13).

Hasta aquí, hemos expuesto como las políticas de vivienda se han dedicado a cumplir con el mandato constitucional de procurar acceso al derecho de vivienda a las familias, principalmente por medio de subsidios y/o créditos. Construyendo casas en masa, que en muchas ocasiones no cumplen con el esquema de vivienda digna y adecuada, por la razón de que no llegan a cubrir las necesidades básicas, educación, trabajo y movilidad. Sin embargo, las políticas no han logrado, por un lado, abarcar a toda la población necesitada de este derecho, o no se han logrado adecuar a los

cambios de crecimiento poblacional, crisis financieras o densificación, lo que ha llevado a pensar en que dichas políticas deben comenzar a promover otros sectores capaces de cumplir con el precepto constitucional.

En España, por ejemplo, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 actúa no solo en la promoción de viviendas protegidas, sino, además, en las ayudas en alquiler de viviendas con posibilidad de adquisición, que pueden ser en viviendas nuevas, procedentes de rehabilitación o usadas, tanto libres como protegidas (Lledó, 2013, pp. 138-139).

Por otra parte, Según Solís, Romero, Moyano y Coronado (2017), en España, las políticas de vivienda se han dedicado a la construcción de vivienda desmedida, existiendo otra realidad que es el abandono de viviendas por parte de personas que recibieron ayuda del Estado, pero que por cuestiones económicas como falta de financiación, desempleo e insatisfacción por el bien adjudicado. Este estudio expone varias contradicciones a la política de vivienda en España y propone cambios para dejar de visualizar la vivienda en propiedad como único medio de satisfacer este derecho y en su lugar abogar por la vivienda en alquiler, buscando una mayor protección tanto a nivel público como privado.

Estas contradicciones ponen de manifiesto que la política de vivienda en los próximos años debe concebir la vivienda como un derecho social y en consecuencia apostar decididamente por ampliar y reforzar el acceso a la vivienda en alquiler - tanto pública como privada- y promover la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana en el tejido urbano existente. Será de gran importancia crear un parque público residencial orientado al alquiler y apostar por un modelo urbano compacto y sostenible (p. 185).

Proyecciones

Las proyecciones o metas que se pretenden alcanzar con la realización del presente estudio pretenden aportar distintas perspectivas en el ámbito económico y social, así como mejoras en su cada unidad de estudio, sobre un tema que genera inquietud y a su vez, siempre está a la expectativa de considerar nuevas y mejores opciones que ayuden a aumentar su ámbito de goce para la población en general.

. Se pretende cambiar el paradigma de que, para gozar del derecho a vivienda digna, se debe ser propietario, considerando que dicho acceso no solo depende de lo que pueda ofrecer el Estado, sino que como sociedad se pueden encontrar soluciones alternas que ayuden a suplir este derecho, con el fin de gozar de calidad de vida, bienestar, y de esta forma poder desarrollar otros derechos fundamentales inherentes al hombre.

. Se busca procurar que el Estado tutele de manera efectiva la materia de arrendamientos de vivienda, equiparan los contratos de arrendamiento en vivienda con el contrato de consumo. De esta forma, promover calidad de vida a las personas que arriendan, buscando en dicha tutela mayores exigencias sobre el bien que servirá para albergarlas, procurando mayor asequibilidad y seguridad de que no serán despojadas al arbitrio de sus arrendadores.

. Mediante la equiparación mencionada, se pretende ampliar el concepto de consumidor, de cosas consumibles, por el de consumidor de cosas permanentes que forman parte del patrimonio de los consumidores y afectan su economía a tal punto que merecen protección especial y expedita para su dignidad y vida en sociedad.

. Con el estudio del derecho comparado, se pretende estudiar como otros países han desarrollado el tema del consumidor inmobiliario con el que se pretende tutelar de una manera más eficiente los derechos que les merecen a los consumidores mediante ley especial del consumidor.

. Se pretende lograr que los entes encargados de velar por que el mandato constitucional de derecho a vivienda digna se cumpla, incorporen en las políticas de vivienda el tema de los

arrendamientos en vivienda con el fin de que este medio de gozar de este derecho encuentre respaldo social, político y económico.

Capítulo II: Marco de Referencia

El arrendamiento como medio de acceso a vivienda

El derecho constitucional a vivienda.

Como se introduce en los antecedentes, el derecho fundamental de vivienda corresponde a un derecho de segunda generación, el cual forma parte de los derechos sociales, económicos y culturales. En Costa Rica, el derecho a vivienda está consagrado en la Carta Magna, en su artículo 65, al estipular que: “El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador”. Este precepto a su vez armoniza con los artículos 50 y 89 del mismo cuerpo normativo referidos a la obligación del Estado de procurar el bienestar para todos los habitantes, así como gozar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

Precisamente sobre la armonía de los artículos 65 y 50 constitucionales, así como del derecho de acceso a vivienda, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha referido:

II.- Sobre el fondo. El modelo constitucional denominado Estado Social de Derecho tiene como uno de sus fines garantizar un sistema económico que permita a todos sus habitantes el acceso a una vida digna. Pero la obligación de establecer los medios, mecanismos o instrumentos idóneos para la obtención de las condiciones que garantizan una vida digna no puede homologarse con la obligación de suministrarlos directamente. Concretamente sobre la vivienda, el artículo 65 de la Constitución Política establece este derecho, que está contenido dentro una norma programática que establece una directriz al Estado para la construcción de viviendas populares y en armonía con el artículo 50 referido a que el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país. Se puede concluir que lo que se está consagrando es el derecho a la vivienda para todos los habitantes de la República, pero no entendido en el sentido en que el Estado debe proveer de ésta a todos los habitantes sino en el sentido por un lado de que existiendo las instituciones estatales para tal fin todas las personas que reúnan los requisitos tienen el derecho de acceder a estas instituciones, sin que signifique que se le dará una solución a todo el que

accese, sino que ello dependerá, entre otros aspectos, del presupuesto institucional, de la habilitación legal y de que el solicitante satisfaga a cabalidad todos los requisitos exigidos y segundo en la obligación de establecer los mecanismos e instrumentos necesarios para que los habitantes de la República, con su propia acción y participación en los sistema de producción y generación de capital, se garanticen el acceso a una vivienda digna. En conclusión, aunque la Constitución Política establece la obligación del Estado de promover la construcción de viviendas populares y la justa distribución de la riqueza, esto dista sustancialmente de la obligación de comprar terrenos y adjudicarlos a las personas que carecen de una casa de habitación y de solucionar directamente el problema de vivienda. (véase al respecto los votos números 00-921 y 00-1452) (Sala Constitucional, Resolución No.02758-2009).

Para Ríos (2008) en su artículo, “El Derecho a la Vivienda y las Declaraciones Constitucionales”: (...) las garantías de los derechos sociales deben ir más allá de las mediaciones jurídico-institucionales, deben ser formas de tutela que involucren a los propios titulares de los derechos en defensa y conquista de los mismos (p. 130).

El derecho a la vivienda es una necesidad social, por lo tanto, debe ser considerado un derecho fundamental. Es en ese lugar, la vivienda, donde las familias desarrollarán la interrelación con sus miembros y forjarán sus relaciones personales. Ese espacio, llamado hogar, es el comienzo para insertar al grupo familiar dentro de una comunidad. Sin embargo, de la lectura del texto constitucional donde se le exige al Estado promover la construcción de viviendas populares, no podría suponerse que este derecho debe ser cumplido a todos por igual, pues no se trata de un derecho subjetivo sino social. Para Muñoz (2019), el derecho a vivienda corresponde a un derecho social, “(...) ocupa un lugar preeminente por cubrir una necesidad básica y vital para el hombre, que actúa de presupuesto para el goce de derechos de igualdad y de libertad (p. 42).

Sin embargo, en algunas legislaciones se ha pretendido exigir este derecho social desde un ámbito subjetivo. Ejemplo de ello es la Constitución Española que establece de manera concreta el precepto constitucional del derecho a vivienda en su artículo 47 que todos los españoles tienen

derecho a una vivienda digna y adecuada. Es así, como se ha pretendido considerar a este derecho como un derecho subjetivo, mediante interpretación del texto constitucional y el desarrollo legislativo producido en la materia (López et al., 2010, p. 13).

El derecho subjetivo refiere a una situación de poder individual susceptible de tutela judicial. En este sentido, la legislación española, al margen de la interpretación constitucional, a normado este derecho en distintos estatutos, que le ayudan a garantizar el derecho a vivienda. Entre ellas el autor López et al., (2010) cita:

(...) en el artículo 26 del Estatuto de Cataluña de 2006 se afirma que «las personas que no disponen de recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna»; y en el artículo 16 del Estatuto de la Comunidad Valenciana de 2006, cuya redacción es seguida por el artículo 22 del Estatuto de Islas Baleares de 2007, se garantiza «el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos (o de las Islas Baleares)» (p. 14).

Del texto anterior, se podría asegurar que ese derecho subjetivo a la vivienda, pregonado en la Constitución Español, debe ser interpretado de una manera restrictiva, como lo expresa el Estatuto de Cataluña. Es decir, es un derecho de garantía para aquellas personas que no disponen de recursos económicos suficientes para obtener vivienda. Sin embargo, los derechos sociales, especialmente el derecho a vivienda no puede ser de exigido por todos por igual, sino solo de aquellos a los que se le imposibilite su acceso. López et al., (2010) dice:

Si sujeto activo del derecho de acceso a la vivienda no puede ser cualquier ciudadano, sino únicamente quien carezca de vivienda y de medios para lograrla, a partir de ese dato elemental surgen abundantes interrogantes sobre el nivel de renta, las condiciones familiares, el arraigo, la aplicación a los inmigrantes y otros aspectos que pueden resultar de imposible o muy difícil resolución en ausencia de una regulación detallada de desarrollo del derecho (p. 18).

Según López et al., (2010), en España, el derecho a vivienda corresponde a un derecho subjetivo, refiere a un derecho personal con reconocimiento de rango legal, el cual es susceptible de protección judicial, por disponer la misma Constitución Española que: «todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos» (art. 24.1 de la Constitución) (p. 16).

González (2013), coincide con la constitución española al indicar:

«la esencia del derecho subjetivo, que no es más que el simple reflejo de un deber jurídico, consiste en el hecho de que una norma jurídica atribuye a un individuo el poder jurídico de hacer valer el incumplimiento de un deber jurídico mediante una acción judicial» (pp. 31-32).

Por otro lado, Gavara (2010), “(...) la acepción subjetiva de los derechos sociales siempre ha sido una cuestión matizada en el sentido de considerarse como una pretensión individual directamente exigible judicialmente a partir de su reconocimiento constitucional...” (p. 12). Por el contrario, considera el autor que la idea de exigir los derechos sociales debe ir más con la exigencia desde el ámbito objetivo, como deberes impuestos a los poderes públicos desde la Constitución.

De esta forma, para Gavara (2010):

Los derechos sociales nacen conectadas(sic) al Estado social como plasmación positiva de las necesidades básicas y desigualdades a corregir para garantizar el bienestar de la sociedad en general, de forma que las funciones del poder público se orientan a intervenir en la economía o en las relaciones laborales y sociales y realizar prestaciones asistenciales o creación de servicios públicos a favor de los ciudadanos (p. 11).

De esta forma, los derechos sociales, deben ser exigidos ante el autor o autores que deben promover su cumplimiento hacia la sociedad. Para Böckenförde, citado por Gavara (2010), los “(...) mandatos constitucionales articulados en obligaciones jurídicas objetivas, fundamentalmente

para los poderes legislativos y ejecutivos que, en cumplimiento de sus propias competencias ejercidas bajo reserva de lo posible, permitía la deducción de derechos subjetivos” (p. 12).

En el mismo sentido lo expresa Muñoz (2019), al indicar que dicho mandato constitucional va dirigido a los poderes públicos, que deberán promover las condiciones necesarias y normas pertinentes para hacer efectivo este derecho:

(...) no puede negarse que incluso con la lectura más estricta del precepto implica un mandato constitucional cuyos destinatarios son los «poderes públicos», que no pueden desconocer, la cuestión sobre la responsabilidad pública vinculada a la realización de este bien constitucional obliga a «activar» la posición de los poderes públicos, más allá del formal cumplimiento de contar, por las instancias competentes, con una política de fomento de adquisición de vivienda (p. 25).

Señala Lledó (2013) sobre los derechos y deberes fundamentales alojados en la Constitución Española “(l)os poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación” (p. 119).

Para Muñoz (2019), los límites de la responsabilidad del Estado, para hacer cumplir el mandato constitucional del derecho a vivienda, se verán reflejados en las Políticas de Vivienda. “Es cierto que su contenido prestacional y su incidencia en la economía en su conjunto plantea la cuestión de los límites de esa intervención pública y, con ello, el alcance de un posible contenido mínimo de este derecho”. Por tanto, el grado de intervención normativa que establezca el Estado para hacer valer el derecho a vivienda “(...) habrá de tener presente la situación socioeconómica que, por naturaleza, es cambiante, lo que obligará a tener en cuenta horizontes temporales” (pp.33-34).

Sobre este respecto la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia menciona:

Además, es menester reiterar que el derecho fundamental a la vivienda no implica el de reclamar, por los mecanismos de garantía de estos derechos, que se suministre

una solución habitacional individual e inmediata, ya que la responsabilidad y decisión de destinar una determinada cantidad de recursos públicos a ese fin y de distribuirlos de la manera más equitativa y eficiente posible es, primero que nada, política. Eso sí, dentro del contexto de los programas políticamente establecidos de provisión de vivienda a las personas de escasos recursos, ellas pueden reclamar, lo que no es este caso, que su implementación se rija por parámetros de igualdad y que exista consecuencia entre el objetivo fijado de satisfacer este derecho fundamental y los medios dispuestos para alcanzarlo (Sala Constitucional, Resolución No.09795-2010).

En igual sentido la misma Sala Constitucional ha dicho:

La obligación de un Estado plenamente responsable no cesa con programas asistenciales para un primer nivel de necesidad dirigida a los más vulnerables, sino que debe desarrollar una política más general, no discriminatoria que responda a una demanda de vivienda o a una proyección de la necesidad de la vivienda en general. Como tal, la propiedad tiene relevancia constitucional no solo como un derecho individual, sino por el cumplimiento que ésta tiene de una función social, de forma que merece protección no solo su posesión actual, sino su transformación para su futura distribución mediante un régimen público o privado, que buscaría satisfacer las demandas de vivienda de la población, de ahí que por la cobertura normativa que tiene merece protección constitucional (Sala Constitucional, Voto No.13436-2011).

Ámbito Internacional.

Desde el ámbito internacional, Costa Rica ha ratificado varios convenios donde el derecho a vivienda ha sido desarrollado y protegido, especialmente en el campo de los Derechos Humanos. La defensa de este derecho concierne a todos aquellos países que han acogido sus principios como Estados parte.

Entre estos acuerdos se encuentran:

La **Declaración Universal de los Derechos Humanos** aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas en 1948, en su artículo 25.1, proclama el derecho de toda persona a un nivel de vida que le asegure, entre otros, una vivienda, según cita:

Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Como bien se puede leer del artículo anterior, el derecho a vivienda se encuentra equiparado con otros derechos considerados imprescindibles para una vida adecuada para el hombre y su familia. Derechos que se refieren al bienestar, la salud, la alimentación y el vestido, son derechos cuyo disfrute pleno se logra en conjunto y cuyo vértice se encuentra en ese lugar llamado hogar.

Araya y Torres, (2017) en su Tesis, “El significado psicosocial de la vivienda y el hogar: experiencias en la comunidad de Calle Zamora a partir del proyecto de vivienda de interés social desarrollado en el período 2011-2014” reafirman lo expuesto, al indicar que del derecho a vivienda se derivan otros derechos y necesidades, intrínsecas al ser humano e igualmente fundamentales para las familias:

Pero también, la vivienda está relacionada con la respuesta a otras demandas humanas, tal como lo plantea Maslow (1962) el cual refiere que las necesidades fisiológicas, de seguridad y pertenencia son esenciales en la vida del ser humano, siendo que la vivienda las constituye de manera complementaria ya que el tener donde comer, vestirse, descansar, sentir pertenencia, convivencia, resguardo e identificación, alude de alguna manera a los fines que ésta facilita (p. 38).

Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, suscrito por la Organización de Estados Americanos (OEA), de 1948, en su artículo 11 preserva el derecho a la salud mediante medidas sociales como el derecho a la vivienda.

Artículo XI. Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

Desde la perspectiva de esta Declaración, el derecho a vivienda se hace necesario tocando el tema referente a la salud, donde se exige la preservación de medidas sanitarias y sociales.

En el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** de 1966 se protegen en igual sentido los derechos antes mencionados, con la novedad de que dichos derechos deberán ser protegidos por los Estados parte, para lo que deberán tomar las medidas necesarias que aseguren la efectividad de los derechos allí consagrados, indicando en su artículo 11:

Artículo 11

1. Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Ese mismo año, 1966, meses antes, Costa Rica adoptaba la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, cuyo artículo 5.e.iii, donde se considera el derecho a la vivienda, como uno de los derechos económicos, sociales y culturales, que debe ser protegido sin distinción de raza, color, linaje u origen nacional o étnico.

Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos, de 1976, y **Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos**, de 1996, ambas de la Conferencia de las Naciones Unidas, se reconoce el derecho a la vivienda como un derecho humano básico y fundamental (PNVAH, 2014, p. 49).

Por otro lado, a pesar de que el derecho a vivienda es uno de los derechos acogidos por muchos países, dentro de estos institutos internacionales, la violación a éstos solo implicaría un simple reproche moral de la comunidad internacional hacia el Estado que incumplió. De ahí la importancia de que, el derecho a vivienda se encuentre dentro de los preceptos constitucionales y/o normativa interna de cada Estado, que lo obligue no solo a protegerlo, sino a incluirlo dentro de sus políticas de vivienda, como medidas a tomar por parte de los Estados parte, aludidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en procura de lograr su cumplimiento.

(...) ese derecho a la vivienda, que se reitera en términos prácticamente coincidentes por el art. 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, carece de una acción judicial en el ámbito internacional que garantice su ejercicio. La inobservancia del mismo permitiría en todo caso que la violación fuera constatada por el Comité de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, pero sin que de ahí se dedujera otro efecto que el reproche moral de la comunidad internacional hacia el Estado que hubiera incumplido sus compromisos (López et al., 2010, p. 12).

En el caso de Francia, garantiza este derecho a todas las personas que residan en su territorio y que no puedan accederlo por sus propios medios. Este país, también se ha acogido a grandes textos internacionales en pro a este derecho, como: Declaración Universal de los Derechos del Hombre de 1948 y Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, pero, como se mencionó supra, estos textos solo crean obligación entre las partes pactantes.

(...) «el derecho a la vivienda se garantiza por el Estado a toda persona que, residiendo sobre el territorio francés de forma regular y en las condiciones de

permanencia definidas por decreto del Consejo de Estado, no se encuentra en situación de acceder o mantenerse en el mismo por sus propios medios» (López et al., 2010, pp. 36-37).

Para Francia, el derecho a vivienda se ha vuelto un derecho exigible, amparados en la ley del 5 de marzo del 2007, se reconoce el derecho a vivienda de los administrados mal alojados o sin alojamiento. Además, mediante leyes de expropiación, desaparición del hábitat insalubre e inmuebles ruinosos, se pretenden establecer el derecho a conservar la vivienda y al realojamiento (López et al., 2010, p. 30). De manera más concreta, mediante la Ley Besson del 31 de mayo de 1990, Francia consagra este derecho, cuyo texto en realidad, solo beneficiaba a las poblaciones más pobres y precarias.

Ámbito Nacional.

Entrando al tema de Costa Rica, basta estudiar ahora de qué manera, a través del tiempo, y bajo que herramientas, se ha logrado, si es que es así, poder dar acceso a este derecho fundamental, como país garante en derechos sociales.

Como primera arista, se puede estudiar la trayectoria en el país de instituciones, que a lo largo de las décadas han procurado que el Estado promueva la asequibilidad a la vivienda. De esta forma, durante la segunda mitad del siglo XX, Costa Rica comienza a institucionalizar el sector vivienda en pro de proporcionar vivienda asequible y ejecutar la planificación del territorio. Algunas instituciones creadas en ese entonces fueron:

- Junta de la Habitación (Ley N°37, de 1940).
- Cooperativa de Casas Baratas de la Familia (Ley N°192, de 1942).
- Fusión de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS) y la Junta Nacional de Habitación (Ley No.148, 1945).

Con la promulgación de la Carta Política en 1949 se vino a imponer al Estado el rol de facilitador de la vivienda. Es así como se impulsan las primeras urbanizaciones de interés social y

con ellas el nacimiento de una institución cuyo propósito fuera asegurar la participación del Estado en la solución del problema de vivienda, para las familias de escasos recursos. Se crea entonces mediante Ley No.1788 de 1954 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (PNVAH, 2014, p. 34).

Dentro de los objetivos establecidos en la creación de este instituto, es lo regulado en su artículo 4, inciso c), el cual establece que éste deberá preocuparse por ocupar en propiedad o arriendo, una vivienda, para aquellas familias que carezcan de alojamiento y no puedan obtenerlo por sus propios medios.

Artículo 4°.- El Instituto tendrá las siguientes finalidades:

(...)

c) Proporcionar a las familias costarricense que carezcan de alojamiento adecuado y, en las condiciones normales, de los medios necesarios para obtenerlo con sus propios recursos, la posibilidad de ocupar en propiedad o en arrendamiento, una vivienda que reúna los indispensables a efecto de facilitar el desarrollo y conservación de la salud física y mental de sus moradores. De manera preferente, deberá atenderse el problema de la clase de más bajos recursos de la colectividad, tanto en las ciudades como en el campo. (...)

A partir de aquí, se fueron creando entidades de índole financiera, como las Mutuales y el DECAP (Departamento Central de Ahorro y Préstamo) dentro del Banco Crédito Agrícola de Cartago, con el objetivo de canalizar recursos para hacer frente a la problemática de vivienda. Sin embargo, dichos organismos funcionaban bajo sus propios objetivos y dada la baja capacidad de endeudamiento de las familias de bajos recursos, ninguna institución financiera se arriesgaba a invertir en ellos (PNVAH, 2014, p. 34).

Por su parte, como lo menciona Araya y Monge (2016), otros factores que influyeron para la evolución del sector vivienda estuvieron relacionados con el contexto internacional. Entre ellas destacan la participación de Costa Rica en la Primera Cumbre Mundial sobre Asentamientos Humanos, en Vancouver Canadá en 1976, impulsada por el Centro de Naciones Unidas para los

Asentamientos Humanos (UN-CNUAH). En esta Cumbre se define como solución de vivienda la masificación de la construcción de viviendas seguras y saludables, que garantizaban acceso con equidad y sin discriminación (pp. 74-75).

Más adelante, se fueron creando otras instituciones bajo el mismo lineamiento de objetivos, pero con políticas diferentes, que no permitieron lograr el objetivo de colaboración con el Sector Vivienda como se esperaba. Entre estas instituciones están el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) -hoy Instituto de Desarrollo Rural (INDER)-, el Instituto Nacional de Seguros (INS), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), el Sistema Bancario Nacional y Mutuales.

No es hasta 1979 que Costa Rica nombra a un ministro sin cartera para dirigir Programa de Vivienda y Asentamientos Humanos, lo que hasta la fecha logró agrupar esfuerzos bajo una misma Rectoría y Sector, y es hasta 1981, mediante Ley de Presupuesto, Ley No.6542 que se crea el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) (PNVAH, 2014, pp. 34-35).

Si bien la creación del MIVAH pretendía centrar en un órgano la emisión de políticas y directrices con el propósito de facilitar el acceso a vivienda, no es hasta con la creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) en 1986, al amparo de la Ley No.7052, que se logran unir sectores de banca, Cooperativas, Mutuales y Fundaciones. El SFNV dota de recursos a estas entidades autorizadas con el fin de propiciar el ahorro, subsidio -creación del Bono Familiar de Vivienda (BFV) - y financiamiento para brindar solución de vivienda y construcción de proyectos habitacionales para la población más vulnerable.

Como refuerzo a lo anteriormente descrito, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia indica en la ya mencionada Resolución 09795-2010:

(...) En el caso costarricense, el legislador ha seleccionado diversas formas para dar cumplimiento al mandato constitucional y del Derecho Internacional de los Derechos Humanos de proveer a las personas de hogar digno, cuando por ellas mismas no puedan lograrlo, entre los que se encuentra la atribución a un Ministerio

de la materia concreta de vivienda y la creación de entes públicos especializados en el tema, como son el Banco Hipotecario de la Vivienda o el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, aquí amparado (Sala Constitucional, Resolución No.09795-2010).

Hasta aquí, se ha estudiado que el derecho a vivienda forma parte de los derechos económicos, sociales y culturales consagrados desde en la Constitución, con el objeto de obligar a los Estados a su promoción. Si bien este derecho puede ser exigido desde un ámbito subjetivo, donde cada persona lo reclama ante el Estado mediante al aparato judicial; otros pensamientos nos llevan a estudiarlo desde el ámbito objetivo donde, el Estado, a través de sus poderes e instituciones, delega la asequibilidad de este derecho para la sociedad.

La forma que han encontrado los gobiernos para dotar de vivienda a aquellos, que por carecer de recursos o por encontrarse en una situación de vulnerabilidad, no pueden acceder a su derecho a vivienda, ha sido mediante la institucionalización. Se han creado a lo largo de la historia varios órganos cuyo objetivo ha sido proveer de vivienda digna a la población. No así, y como se mencionó de previo en los antecedentes de este estudio, la vivienda no puede ser concebida desde un solo sector, pues con él deben coexistir otros sectores que ayuden a alcanzar tan preciado bien. Se habla de sectores como asentamientos humanos, ordenamiento territorial, sector inmobiliario, sector financiero, entre los principales. De esta forma, cada país debe procurar establecer políticas públicas de vivienda que logre unir a todos aquellos sectores involucrados hacia un fin común, cual es, suplir de vivienda digna a la población.

Pese a lo anterior, alrededor del mundo muchos países sufren un déficit de vivienda bastante alto, lo que lleva a pensar que ni la constitucionalidad del derecho, ni la legislación pertinente, ni la institucionalidad del sector, han conseguido suplir de vivienda digna a la población necesitada. Consecuencia de la anterior, puede encontrarse en el hecho de que la vivienda ha sido consagrada como derecho a la propiedad, concibiendo que dicho derecho solo puede ser cumplido bajo esa premisa.

En contrario sensu, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia considera que el Estado debe actuar como facilitador proporcionando los mecanismos jurídicos para que las personas puedan acceder a una vivienda, ya sea en modalidad propia o adquirida o en arriendo, al respecto el Voto No.13436-2011 menciona:

El Estado debe conjuntar esfuerzos para que las personas puedan acceder al derecho a una vivienda adecuada, en condiciones de legalidad, seguridad, de paz y de igualdad. Este derecho, por supuesto, es un derecho relativo que dependerá de las condiciones sociales e individuales; la norma constitucional se refiere a un contenido más que todo programático, aunque debe estar conforme a la progresividad de los derechos sociales. En general, el Estado debe ser un facilitador responsable del cambio social en esta materia, lo cual no solo debe ser entendido en un nivel esencial mínimo, sino también debe proporcionar los mecanismos jurídicos para que todas las personas puedan acceder a una vivienda digna, sea ésta arrendada o adquirida, mediante los programas asistenciales y de créditos a personas que califiquen con tasas preferenciales, o en condiciones de un mercado libre para poseer o adquirir una vivienda acorde con sus condiciones personales (Sala Constitucional, Voto No.13436-2011).

Antes de entrar a desarrollar el tema de la política de vivienda, es importante desarrollar algunos conceptos sobre el presente tema de estudio:

Vivienda.

Para Monterrubio (2009), citada por Cravacuore y Cravacuore, (2016), la vivienda puede ser conceptualizada desde diversos puntos de vista: como producto terminado o como proceso; como necesidad y derecho humano fundamental o como producto económico escaso; como satisfactor social; como mercancía o como bien de uso autoproducido; como objeto o como acto de habitar (p. 211).

En el proceso de habitar como forma de apropiación del espacio urbano, la vivienda (a través de sus funciones básicas, y con sus espacios colectivos y privados) como uno de sus elementos estructurales es, al mismo tiempo, componente del hábitat y base del proceso de habitar en un lugar en el cual se desarrolla la vida cotidiana de los hogares (Monterrubio, 2009, citada por Cravacuore et al., 2016, p. 210).

El concepto de vivienda no se puede aislar del proceso de producción del espacio habitable urbano, pues la vivienda forma parte de distintos sectores. Su financiamiento y producción es parte del sector financiero y construcción, respectivamente; su inversión ayuda la formación del capital global, su obtención como subsidio es parte de los gastos de bienestar social; la propiedad y desarrollo residencial son parte del sector inmobiliario y desarrollo urbano (Cravacuore et al., 2016, pp. 211-212).

Según las apreciaciones anteriores, una política de vivienda no es autónoma, pues en ella convergen distintos actores, comenzando por los propios habitantes, las inmobiliarias, las instituciones financieras, organismos ambientales y de desarrollo urbano.

Desde la perspectiva de la teoría del desarrollo a escala humana (Max-Neef, Elizalde y Hopenhayn, 1986), el análisis de la vivienda considera los atributos por medio de los cuales tiene lugar la satisfacción de necesidades humanas axiológicas y existenciales, las cuales, mediante el desarrollo de planteamientos teóricos posteriores, trascienden hacia las categorías física, psicosocial y cultural de la misma, enmarcadas en una concepción que, igualmente, trasciende hacia la teoría del desarrollo humano (Escallón, 2010, p. 127).

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del sistema de Naciones Unidas, establece siete aspectos que la vivienda debe tener, a saber:

- Seguridad jurídica de la tenencia
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura
- Gastos soportables
- Habitabilidad

- Asequibilidad
- Lugar
- Adecuación cultural (Ríos, 2008, pp. 131-133).

Vivienda Digna y Adecuada.

Del concepto de vivienda digna y adecuada se denotan dos sentidos: uno interno y otro externo:

De un lado, el perímetro concreto de cada vivienda, su diseño, sus equipamientos y sus elementos comunes, y de otro, el entorno externo en el que se inserta, ya que el hombre es por definición un ser relacional y su desarrollo no solo se efectúa dentro de una vivienda, sino también en el medio ambiente urbano (Muñoz, 2019, pp.51-52).

El desarrollo social de la persona se proyecta según el entorno geográfico. Por ello, es fundamental situar la vivienda en un entorno apto para facilitar las relaciones sociales. Siendo este un aspecto fundamental de la vivienda, que forma una fusión indivisible con el interior primario de la misma (Muñoz, 2019, p. 52).

De aquí que, para Muñoz (2019), dentro de los parámetros para delimitar los conceptos indeterminados de digna y adecuada se han de tomar en cuenta algunos parámetros como: criterios mínimos de salubridad, seguridad y habitabilidad; diseño y calidad de las viviendas y entorno geográfico de la vivienda (p. 53).

Sobre este tema la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

“(…) Estima la Sala que el deber del Estado de promover la construcción de viviendas de interés social o “populares”, como denomina el artículo 65 de la Constitución Política, no se agota con facilitar la obtención de una casa donde puedan vivir las personas de escasos recursos, sino que debe vigilar el Estado – sentido amplio- porque se trate de una vivienda digna, bien construida, con acceso

a los servicios básicos y ubicada en un lugar seguro, donde no corra peligro su vida ni la de su familia, así como tampoco su patrimonio familiar. (Sentencia número 2004-12057 de las 11:23 horas del 29 de octubre del 2004) (Sala Constitucional, Resolución No.09297-2008).

Finalmente, la adecuación de una vivienda debe ser referida en torno a la composición familiar, según la edad o necesidades por discapacidad de sus miembros. Asimismo, hay que incluir en este término los avances técnicos existentes como las medidas para el ahorro energético, viviendas inteligentes, la sostenibilidad de la construcción y de las prestaciones de la vivienda etc.). (Muñoz, 2019, pp. 54-55).

Sin embargo, su consagración dentro de los Principios rectores de la política social y económica, así como como el propio desarrollo constitucional, refuerza el aspecto medial del problema concentrándose su satisfacción en políticas públicas dirigidas a la satisfacción de este derecho especialmente relacionada con el uso del suelo. (Muñoz, 2019, p. 39).

Derecho a la ciudad.

Derecho a la ciudad es un derecho a exigir derechos en un espacio de realización de libertades, a circular libremente, al uso y apropiación de un espacio público, al acceso a servicios y a la construcción de una ciudadanía plena. Este involucra temas políticos, sociales, económicos y culturales.

“(…) Lefebvre concibió el derecho a la ciudad como aquel derecho que permite el acceso a la centralidad, a no ser excluido, es decir, el acceso a la “vida urbana, a los lugares de encuentros y cambios, a los ritmos de vida y empleos del tiempo que permiten el uso pleno y entero de estos momentos y lugares, [...] a la proclamación y la realización de la vida urbana como reino del uso” (Lefebvre, 1969: 167). (Bolívar, 2012, p. 172).

El derecho a la vivienda es mucho más que el derecho al techo y a la casa: incluye el derecho a una vida sana y segura en una comunidad vivible, con servicios de agua y desagüe, transporte, educación y espacios verdes. El derecho a la vivienda requiere una sociedad que permite la libertad individual y colectiva y que busque la igualdad social más que la acumulación de riquezas personales (González et al., 2015, p. 590).

La Sala Constitucional de la Corte Suprema de justicia señaló al respecto:

Por otra parte, el derecho a la vivienda digna conlleva a que sea adecuada, y ello depende de la realización de otros derechos, como a la igualdad, a la educación, a la salud y acceso a hospitales, a su localización libre de peligros, contaminantes y riesgos para la salud humana, de dignidad, privacidad, libertad de movimiento, de acceso de las comunidades a los servicios de emergencia, entre otros, en los que el Estado juega un papel preponderante al poner las condiciones para un óptimo desarrollo (Sala Constitucional, Voto No.13436-2011).

La Política de Vivienda en Costa Rica.

Las políticas de vivienda pretenden unificar esfuerzos de distintos sectores para lograr un mejor ordenamiento y urbanismo a la hora de crear ciudad. Estas no son nuevas, y con las décadas han ido desarrollando distintos intereses relacionados con la realidad de cada país. Por ejemplo, en Brasil, podemos hablar de una primera generación de políticas de vivienda con la creación de la Alianza para el Progreso de proyectos y programas de vivienda sociales, entre las décadas de 1960 y 1970, las cuales se reforzaban con las prácticas de desalojo y realojamiento de asentamientos de ocupación ilegal. Por su parte, México creó el INFONAVIT, el cual pretendía la producción formal de viviendas, lo cual no fue suficiente ante el aumento de la demanda asociada a la rápida urbanización y dirigida a sectores de trabajadores más pudientes (Di Virgilio y Jiménez, 2016, p.29).

Una segunda generación de Políticas de Vivienda nace de la persuasión y el estímulo de la primera conferencia de ONU Hábitat realizada en 1976, en Vancouver, Canadá. Estas políticas

incluían medidas para subsidiar viviendas a través de proyectos de sitios y servicios básicos. Además, se pretendía mejorar los asentamientos existentes y la regularización de títulos.

Para la década de 1980, una tercera generación trae nuevos paradigmas de gestión urbana de descentralización y planificación. Luego de la conferencia de ONU Hábitat, 1996, en Estambul, los gobiernos introducen la participación de asociaciones públicas y privadas que ayudaran a impulsar desarrollo comunitario, movilidad social y mejoras en las viviendas.

A partir de la segunda conferencia de ONU Hábitat en Estambul, en 1996, gobiernos subnacionales comenzaron progresivamente a buscar asociaciones públicas y privadas que promovieran políticas más sustentables de desarrollo comunitario y mejoramiento de viviendas, y movilización social alrededor de “derechos a la ciudad”. En ocasiones fueron sustentados por organizaciones multilaterales como el BID y el Favela Bairro Program (Programa Favela-Barrio) en Brasil. (Di Virgilio et al., 2016, p. 30).

Finalmente, la Nueva Agenda Urbana, aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), Quito, Ecuador en el 2016. En esta ocasión los países participantes reconocen la función rectora de los gobiernos nacionales para definir y aplicar políticas urbanas inclusivas y eficaces, así como leyes para el desarrollo urbano sostenible (Nueva Agenda Urbana, 2017, p. 8).

Costa Rica oficializa su política de vivienda mediante la publicación del Decreto Ejecutivo No.38209-PLAN-MIVAH en el Diario Oficial La Gaceta No.47 del 7 de marzo del 2014, denominada “Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013-2030 y su Plan de Acción (PNVAH)”.

Su impulso no es solo el de lograr dotar de una vivienda adecuada a la población más necesitada, sino que, además, bajo principios de derechos humanos, pretende procurar una vivienda polifuncional, con asentamientos humanos que promuevan la integración, la cohesión social y el

hábitat participativo, inclusivo y sustentable, en procura de lograr mejorar la condición socioeconómica de la población.

Ejes temáticos.

Esta PNVAH está dividida en cinco ejes temáticos, a saber: político-administrativo, sociocultural, físico-espacial, económico-financiero y ambiental. Entre los temas de atención especial que plantea la política y que, son de interés para la presente investigación, están el lograr mitigar el déficit habitacional y la sustentabilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Se visualiza un país, en el cual la planificación del territorio brinde espacios para que todas las personas, tengan acceso a vivienda adecuada, así como acceso a la infraestructura, espacios públicos y los servicios básicos necesarios para tener calidad de vida (PNVAH, 2014, p. 28).

Uno de los ejes temáticos descritos en la PNVAH, es el de económico-financiero que pretender la innovación de instrumentos financieros para dotar de recursos al SFNV. Si bien el enfoque principal del SFNV es el dotar de vivienda a la población, priorizando a la población en condiciones de pobreza, riesgo, vulnerabilidad y exclusión social, uno de sus retos es aumentar la utilización del fondo en programas de Reparación, Ampliación, Mejoras o Terminación (RAMT), ya no dirigido a dotar de vivienda a la población que más lo necesita, sino que va más por la idea del mantenimiento de la vivienda que ya se posee, en razón de bajar la tasa de viviendas incompletas o que por su antigüedad necesitan mantenimiento.

Esto mismo ocurre con la creación del Programa Bono Colectivo en el año 2007, aplicado a los asentamientos, en condición de precariedad, con la finalidad de mejorar la infraestructura social. La idea principal era de dotar de servicios públicos básicos, obras de urbanización y vivienda como por ejemplo, redes de comunicación y energía, equipamiento social, zonas verdes y recreativas, entre otras, que ayuden a mejorar la calidad de vida de los pobladores.

El enfoque de la PNVAH es poder brindar acceso a vivienda adecuada con amplias oportunidades en igualdad de condiciones para todos los estratos socioeconómicos, mediante una planificación territorial y urbana, que cuenten con infraestructura, espacios públicos y servicios básicos. La política busca desarrollar una visión en armonía con el ambiente, impulsar asentamientos cuya ubicación y diseño consideren reducir los riesgos del entorno y la vulnerabilidad. Se pretende llegar a brindar a los habitantes espacios dignos, seguros, saludables, solidarios, culturalmente diversos, accesibles, con oportunidades de crecimiento (PNVAH, 2014, p. 52).

Principios de la PNVAH.

La Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos desarrolla cinco principios base, para lograr cumplir con el derecho a acceso a vivienda para los habitantes del país, estos principios son:

- Universalidad: Avalar la protección social integral de todos los costarricenses y quienes residan en condición regular en nuestro país.
- Integridad: Permitir el abordaje de los asentamientos humanos en todas sus dimensiones, individual, familiar y comunitaria que junto con las políticas y planes se logre el desarrollo nacional en el área económica, social y cultural.
- Transparencia: Toda información y acción sobre la ejecución y evaluación de la PNVAH es pública. Cada institución involucrada rendirá cuentas de los avances y resultados.
- Solidaridad: Estimular la cultura de ahorro familiar, como adición al apoyo que pueda seguir brindando el Estado costarricense, sector privado y grupos sociales, para facilitar el acceso a la vivienda.
- Participación social: Intervención o integración de las personas y organizaciones, de forma individual o colectiva, para coadyuvar en la formulación, ejecución, evaluación y fiscalización de las políticas, planes, programas y acciones tendientes al mejoramiento del hábitat, de manera solidaria e incluyente.

En resumen, la política de vivienda en Costa Rica apunta a que sus políticas, instituciones y aporte financiero se utilice para dotar de vivienda propia a los habitantes del país, considerando, este medio, como única alternativa para acceder al derecho constitucional a vivienda. Desde la perspectiva de los derechos humanos, la PNVAH busca facilitar el acceso a vivienda a poblaciones vulnerables, pero a su vez reconocer otros factores individuales como cultura, etnia y género, de esta forma mejorar las condiciones de habitabilidad y convivencia de diferentes estratos económicos y poblaciones diversas.

Finalmente, la PNVAH considera importante el mejoramiento de barrios, población indígena, así como salvar al parque habitacional del deterioro al que se ha visto expuesto de forma natural. La política busca incentivar una cultura de mantenimiento no solo de forma individual sino a nivel de barrio, destinando recursos que ayuden a subsidiar programas para este tipo de acciones.

El acceso a vivienda mediante el arriendo y su incentivo estatal en el derecho comparado.

La vivienda como disfrute no contempla su realización, necesariamente, como el acceso a una vivienda en régimen de propiedad.

Efectivamente el derecho de propiedad garantiza y podría considerarse el máximo exponente del disfrute de la vivienda, aunque también debemos incluir cualquier otra forma admitida en derecho para su disfrute como el arrendamiento, el usufructo, la concesión administrativa, el precario etc. (Muñoz, 2019, pp. 48-49).

Entre los esfuerzos de los países por consagrar el derecho fundamental a vivienda, éstos han optado por la creación de legislación, políticas internas y disposición de recursos para solventar el déficit habitacional. Los países han apostado por brindar subsidios para acceder a vivienda propia, pero los altos costos inmobiliarios han llevado a la necesidad de utilizar el sistema bancario para lograr un préstamo para cubrir la parte que el subsidio no cubre del costo total de la vivienda. Es decir, que las familias deben optar por un bono-crédito para solventar su necesidad de vivienda.

Si se considera que la mayoría de las personas que requieren de un subsidio por parte del Estado para acceder a una vivienda son de bajos o escasos recursos, se puede interpretar por sentido común que sus ingresos no son suficientes para ser merecedoras de un crédito, por lo que, las puertas a ese anhelado derecho se ven cerradas.

Entonces, ¿qué hacen las familias que no pueden adquirir casa propia?, si la vivienda es considerada una necesidad básica de toda persona para poder desarrollar otros derechos como seguridad, intimidad y bienestar. La respuesta es sencilla, la otra alternativa que ofrece el mercado es mediante el arriendo. Algunas familias deciden alquilar no solo porque no quieren comprar, sino porque sus ingresos son limitados para acceder al sistema financiero.

En primer lugar, muchos no quieren adquirir préstamos porque temen que la inestabilidad de sus trabajos, el riesgo de enfermarse y la inflación hagan que, en el corto plazo, estos préstamos sean bastante riesgosos. (...) En segundo lugar, los bancos privados en la mayoría de los países se muestran reacios a prestarles dinero a las personas de escasos recursos. (...) En tercer lugar, está el tema de las tasas de interés. Ferguson (1999: 192) sostiene que el micro financiamiento de vivienda solo será atractivo si las tasas de interés están “muy por debajo de lo necesario para financiar a los prestamistas de microempresas, para que las familias puedan acceder a créditos (de vivienda) más grandes” (Escallón, 2010, p. 30).

La solución de brindar subsidios a las personas de escasos recursos permitiendo que estas puedan comprar viviendas legales ha encontrado trabas como falta de fondos y compromiso, alentando, por parte de los gobiernos, a que las personas invadan terrenos para que construyan sus propias viviendas. Se puede decir que la traba principal ha sido los elevados precios de las tierras (Escallón, 2010, p. 26).

Para el ponente Alan Gilbert, en el libro “Arrendamiento y Vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional” de Escallón (2010), la falta de intervención gubernamental en el mercado inmobiliario provoca algunas situaciones que propician el alza en los precios de las propiedades:

Las compañías de construcción compran extensas áreas de terrenos en las periferias de las ciudades y obtienen la mayoría de sus ganancias como producto de la especulación, particularmente cuando los terrenos cuentan con servicios públicos (Trivelli, 1987; Smolka y Sabatini 2000); y en algunas ciudades de Latinoamérica se dejan sin construir terrenos amplios dentro del área urbanizada, lo que ocasiona que el precio general de los terrenos con servicios públicos aumente (Clichevsky, 1999: 2). Pocos gobiernos parecen estar preparados para aceptar el consejo de Devas y Rakodi (1993: 277): “Los impuestos de los terrenos baldíos en condiciones aptas para el desarrollo, siempre que se fijen a niveles lo suficientemente altos, pueden alentar a sus propietarios a construir” (p. 28).

Conociendo el panorama respecto a los riesgos que se pueden presentar si se presiona a las familias de escasos recursos a adquirir financiamiento para comprar casa, es que se debe considerar una solución alterna como lo es el alquiler, no así, este tema es escaso, por no decir nulo, en muchas de las políticas de vivienda de la mayoría de los gobiernos, especialmente en países pobres, pues éstos han seguido el ejemplo de países como el Reino Unido y los Estados Unidos respecto a la creencia de que todos quieren vivienda propia.

Ideas equivocadas sobre el acceso a vivienda.

El ponente Roberto Briseño-León, Escallón, (2010) expone cinco tesis equivocadas sobre el acceso a vivienda, influenciadas por las creencias en la cultura de América Latina, suma de principios, valores, desconocimiento o prejuicios.

1. Toda familia debe ser propietaria de su vivienda

Si bien la propiedad otorga seguridad y beneficios, la calidad de vida se incrementa no por ser propietarios, sino por tener acceso a una vivienda adecuada, el ejemplo más claro es la existencia de miles de viviendas informales.

Tener acceso a vivienda no quiere decir, obligar a las personas a adquirirlas, incluso si son solventes. Hay familias que deciden vivir en la ciudad por un tiempo determinado y necesitan acceso a vivienda diferente a un hotel. Otras podrían considerar económico alquilar que comprar, por lo que deberían tener opciones de mercado de vivienda en alquiler.

Por último, tenemos a las personas que dejan su hogar antes de casarse, para vivir solos, por lo que sus planes futuros no están definidos respecto a donde desean trabajar, residir de forma permanente o formar una familia.

2. Los pobres informales no alquilan viviendas

En los inicios de los asentamientos informales esto era cierto, pero ya no. El aumento de las tierras invadidas por asentamientos informales ha provocado escases de terrenos donde comprar o invadir, en zonas centrales a la ciudad. Donde opciones de comprar o construir en zonas cada vez más alijadas del centro de la ciudad.

Muchos de los asentamientos informales se han construido cerca de centros de trabajo, con acceso a transporte público, escuelas y salud. Las familias informales han procurado, construir mínimo un piso más adicional en su parcela con la intención de alquilar y cubrir sus necesidades.

3. El alquiler de vivienda es una forma de explotación de propietarios ricos sobre inquilinos pobres.

Esto en realidad es una falacia, toda vez que los pobres no ingresan al mercado formal de alquiler, pues los ricos no quieren alquilarles. Por lo que, son los mismos pobres los que se alquilan entre ellos, dentro las viviendas informales, ya sea por que alquilan parte de la vivienda o hacen otro piso independiente para arrendar, pero al final se trata de la misma propiedad.

4. La vivienda informal no puede ser alquilada por su condición deleznable

Los estudios demuestran que las viviendas informales se mantienen en continua mejoría según los ingresos de sus propietarios. Prohibir su arrendamiento se debe más que todo a prejuicios, pero nunca debe justificarse por la condición de su edificación.

5. Con el alquiler los pobres están aportando a la solución del problema de la vivienda de otros pobres.

En realidad, a pesar de que los pobres ponen a disposición parte de sus viviendas como alquiler, o levanten otro piso sobre su vivienda con ese fin, la acción no parece ser precisamente una solución a la necesidad de vivienda pues estas edificaciones, construidas por los mismos propietarios, con recursos limitados y sin cumplir con los lineamientos formales o normativos, hace que muchos inquilinos no exijan mucho por estas viviendas (pp. 107, 114).

Como contraparte a estas cinco tesis equivocadas el ponente nos ofrece otras cinco postulaciones que él considera correctas, con el fin de que sirvan como guía para orientar políticas de vivienda en alquiler:

1. El arrendamiento es parte importante de las soluciones de vivienda

Es momento de que los gobiernos comiencen a buscar alternativas distintas para vivienda, dada la escasez de vivienda que enfrenta América Latina. El alquiler puede llegar a satisfacer la demanda, no solo de la clase media, sino también de estratos más bajos. El alquiler puede verse como un tránsito para lo propio, una respuesta rápida para obtener vivienda sin que implique compromisos financieros a largo plazo.

2. Los pobres no son solo consumidores, sino productores de vivienda en alquiler

Esto tiene mucho que ver con la vivienda informal. Los pobres llegan a la ciudad y demandan vivienda en arriendo que les es negada por el mercado formal, por motivo de carencia de ingresos y garantías legales. Como alternativa son los pobres los que alquilan a los pobres, con recursos generados de su propio esfuerzo, así no solo representan la demanda, sino que suplen la oferta. Por otro lado, no solo las viviendas ya construidas y subutilizadas son las que se dan en

alquiler. Algunas familias se dedican a ampliar, construir y comprar viviendas para alquilarlas, como fuente de ingresos contra el desempleo y asegurar su vejez. Por lo tanto, los pobres no son solo consumidores, sino que se presentan como productores de vivienda en alquiler.

3. El alquiler informal es singular no por el bien transado, sino por la relación social existente

El alquiler informal es una relación entre propietarios e inquilinos marcada por la comprensión y la solidaridad. Los inquilinos se sienten agradecidos de poder cubrir con su necesidad de vivienda, ayudando a solucionar su vida, su trabajo y su familia. Esto marca una relación de reciprocidad, por parte del inquilino, cumplir con el pago del alquiler, por parte del arrendador siendo comprensivo con el inquilino y tolerante a la solución de cualquier conflicto. Ambas partes satisfacen su necesidad de dinero o de vivienda. Este tipo de relación entre las partes puede deberse a las condiciones objetivas que las envuelven como, por ejemplo: la convivencia en una misma área geográfica y similitud del estatus social.

4. La libertad para arrendar es esencial para el mercado de vivienda en alquiler para pobres

El mercado inmobiliario informal suele encontrarse al margen de la legalidad y no es que esto deba ser así, per se, su regulación debe estar marcada por la libertad, no debe ser penalizado ni estar altamente regulado y controlado por el Estado.

5. Con el alquiler, los pobres están aportando a la solución del problema de la vivienda de otros pobres

Al parecer, los pobres son los únicos que consideran que el alquiler es una solución al acceso de vivienda en América Latina. Lo demuestran construyendo un segundo piso en sus viviendas, o utilizando parte de éstas para darla en alquiler. En algunos países fue la clase media la que implementó este concepto, pero en el mercado formal, adquiriendo un segundo inmueble para alquilar o dividiendo su casa para entregar una parte en arriendo.

En resumen, los pobres están haciendo lo que ni el Estado, ni el sector privado quieren hacer. Para el Estado, por su principio cultural del deber del sector público de proveer de vivienda propia a las familias y los segundos, porque el retorno de su inversión es muy lento (Escallón, 2010. pp. 114, 118).

Ventajas de alquilar.

Alan Gilbert, Escallón (2010), menciona las ventajas que trae la opción de alquilar vivienda:

Flexibilidad: Cambiarse de vivienda representa un alto costo y puede representar un problema ante el desempleo que viven algunos países. La vivienda en alquiler suele estar presente en las primeras etapas de las personas, como estudiantes, emigrantes, trabajadores asalariados y familias con menos hijos. Esta opción es considerada además por las personas que desena iniciar algún negocio y prefieren alquilar para invertir su capital en el nuevo emprendimiento. Otra propuesta podría ser considerar el arriendo ante una ejecución hipotecaria, antes de despojar al deudor, que este pague un precio justo por alquiler y así poder permanecer en su vivienda.

Género: el porcentaje de mujeres jefas de hogar suele ser más alto que el de los hombres, por razones variadas como: negativa a las mujeres de recibir herencia o poseer propiedad, son menos las mujeres que poseen vivienda de autoconstrucción por su escaso conocimiento en construcción, las mujeres viven más que los hombres, es decir, existen más viudas que viudos, por lo que muchas veces las mujeres se convierten en arrendadoras siendo la propiedad heredada su único medio para sobrevivir; incluso ante un divorcio o separación.

Distribución Urbana: en la actualidad las preferencias en diseño de viviendas y estilo urbanístico hacen que, conforme aumenten los ingresos, se propicie la expansión hacia las ciudades. La densidad poblacional favorece el uso de transporte público y reducen distancias. El alquiler podría promover un diseño urbanístico más uniforme, ya que los arrendatarios ocupan menos espacio que los propietarios, las ciudades con menor índice de propiedad de vivienda suelen tener densidades poblacionales más altas (pp. 39, 43).

Efectos negativos del alquiler.

Los efectos negativos que conlleva el alquiler de vivienda se dan por el fenómeno de consecuencias indeseadas por acciones intencionales. A través del tiempo los gobiernos han creado normativa sobre arrendamientos en vivienda cuyo principal objetivo ha sido proteger al inquilino, por considerarlo la parte débil del contrato. Esta situación ha generado descontento en los arrendadores que consideran que han quedado desamparados al perder su capacidad de actuar y de ejercer posesión al imponérseles condiciones a su propiedad. Esto ha generado una disminución dentro del mercado de vivienda en alquiler que a su vez ha causado un daño colateral para los futuros inquilinos los cuales, han visto la necesidad de buscar vivienda en alquiler en el sector informal (Escallón, 2010, p. 119).

Incentivos a los arrendamientos.

Para el ponente Roberto Briseño-León, Escallón (2010) la vivienda debe ser vista como un negocio de doble propósito. Se adquiere un bien, que, según las circunstancias cambiantes de la vida, se puede utilizar para consumo propio, de algún familiar o rentabilizado mediante el arriendo. Por este motivo, muchas familias deciden invertir en la construcción de un segundo piso para darlo en alquiler y así obtener una mínima ganancia, antes de mejorar el resto de su casa para disfrute personal. Este doble propósito ha permitido a la población de la ciudad informal obtener ingresos adicionales sin sacrificar su vivienda. La clase media ha actuado en similar sentido con la salvedad de que, al tener más capacidad financiera, como obtener un crédito hipotecario, adquiriendo un bien, alquilarlo, y con la renta pagar el préstamo. De ahí fue acumulando riqueza para luego utilizar para si el bien o comprar otro (pp. 120-121).

Considerando la propuesta anterior, es que se debe visualizar que no sólo está en manos del Estado poder brindar una solución de vivienda, sino que las mismas personas pueden darse sus propias respuestas, pero para ello se requiere que sus iniciativas sean apoyadas y no castigadas. Una política innovadora de vivienda en arriendo debe apoyar estas iniciativas y respaldar su libertad de alquilar, considerando la experiencia de los propietarios pobres de alquilar de modo solidario.

En apoyo a lo anterior, se debe considerar que cada vez es más difícil conseguir terrenos para construir en las ciudades y las opciones lejos del centro dejan desprovisto de servicios, transporte y trabajo. Esto no quiere decir que no haya una potencial densificación por explotar en los terrenos ya construidos. No quiere decir que esto no se ha dado ya, sin embargo, al faltar apoyo gubernamental la capacidad estructural no ha ido de la mano con la demanda de servicios.

El proceso de densificación ha ocurrido, pero no se ha ampliado la capacidad de los servicios ni de la infraestructura. Tampoco se han tomado precauciones sobre la estabilidad de las edificaciones o su capacidad estructural de resistir tal crecimiento y, aunque en general y por el saber popular, los resultados han sido satisfactorios, un apoyo técnico especializado de geología e ingeniería sería adecuado (Escallón, 2010, p .122).

Esta política debe ofrecer créditos para ampliar las viviendas para ofrecerlas en alquiler, lo cual desafía toda la ideología de los programas de vivienda social, que busca dotar de vivienda propia a las familias.

Política de vivienda en alquiler caso de Colombia.

En Colombia se implementaron políticas de viviendas de alquiler con la finalidad de que fueran compradas por sus ocupantes al vencimiento del contrato (leasing), aunque la iniciativa no tuvo el resultado esperado, como ocurrieran en igual sentido en Chile y Brasil, ya que la compra de viviendas fue muy poca. Una de las razones porque los gobiernos no apuestan por crear políticas de viviendas en alquiler se debe a que los países se han interesado poco por regular los arrendamientos, pues su pensamiento sigue direccionado en lograr que las personas lleguen a ser propietarias (Escallón, 2010, p. 34).

El ponente de Alan Gilbert, Escallón (2010), explica por qué este desinterés de los gobiernos por regular los arrendamientos. Entre las principales razones están: Primero, expresa que al alentar los gobiernos que las familias compren, se ha reducido mucho la cantidad de

arrendatarios. Segundo, los grandes inversionistas se han interesado más en invertir en acciones, terrenos o comercios, antes que, en viviendas, por lo que la mayoría de las viviendas en alquiler pertenecen a arrendadores pequeños, que muchas veces no cumplen a cabalidad con la ley respecto a normas que las viviendas deben cumplir, por lo que, no les interesa presionar a los gobiernos para que regule este tema (pp. 35-36).

Por lo anterior, al parecer los gobiernos han tomado la decisión de no intervenir es tema de vivienda en alquiler, y lo han dejado en manos del ámbito privado.

Para el ponente René Coulomb, Escallón (2010) el arrendamiento de vivienda no siempre es visible. Las personas pueden alegar que viven en una vivienda prestada, estar compartiendo parte de una vivienda o lote, sin embargo, la realidad puede ser que estén ayudando con los gastos del hogar o ayudando con el pago de la renta (subarriendo). Otra razón puede ser que el arrendador no quiera declarar el arriendo por motivo de no pagar impuestos, u ocultar el arriendo cuando se trata de viviendas de bien social. Por último, otra traba para el registro censal de arrendamiento en vivienda es en relación de cómo los encuestadores determinan si el espacio habitado es una unidad domestica independiente, o hace parte de otra vivienda habitada, ya que algunos espacios pueden estar compartidos por dos o más hogares.

En efecto, la no propiedad remite a un conjunto muy diverso de formas de tenencia de las viviendas, y a distintas formas de arrendamiento no registradas por los censos. Primero, porque el alquiler no tiene siempre una expresión estrictamente monetaria. Un hogar que comparte parte de una vivienda o de un lote con otro hogar puede declarar no están pagando alquiler. (...) En segundo lugar la irregularidad fiscal (el propietario arrendador no declara y no paga el impuesto sobre los alquileres) (Escallón, 2010, p. 81).

Política de vivienda en alquiler caso de España.

En España, aprobado bajo Real Decreto 233/2013 de 5 de abril, nace a la vida jurídica el Plan Estatal de Fomento de Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la

Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016. Este decreto tiene como norte un cambio de paradigma respecto al acceso a vivienda y se concentra en ayudas para el alquiler, el fomento del parque público de vivienda en alquiler y programas de fomento y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Antes de la creación del decreto de cita, en España, las políticas de vivienda existentes hasta entonces referían la producción en masa de viviendas, obteniéndose como resultado el crecimiento de ciudades y ocupación de nuevos suelos. Lo anterior, se debe principalmente a la forma en que el gobierno español ha procurado el acceso a la vivienda para los ciudadanos. Sin embargo, la crisis económico-financiera que se viviera en el mundo a eso del año 2008, de la cual España no fuera ajena, hizo pensar a este gobierno una manera de reinventarse o reorganizarse respecto a las políticas de vivienda, dado que dicho sector fue especialmente afectado por los eventos de la crisis.

De esta forma, salen a relucir que durante el tiempo antes de la crisis, se había producido un elevado número de viviendas, propiciando gran cantidad de stock de viviendas terminadas, nuevas y sin vender. A esto, además, se suma la incapacidad de los ciudadanos por acceder a vivienda, ya sea por su condición socioeconómica y debilidad del mercado laboral, principalmente en los sectores más vulnerables que encontraron trabas significativas para acceder a financiación por parte de las entidades crediticias.

Por todo lo anterior, es que España toma un cambio de rumbo que ayude a equilibrar la gran expansión de viviendas de los últimos años, la falta de mantenimiento y conservación de todo el parque habitacional, la mayoría, desocupado, así como fomentar ambas formas de acceso a vivienda, propiedad y en alquiler, que ofrezca la movilidad necesaria para la reactivación del mercado laboral. Este pensamiento viene acompañado de la necesidad de reactivar el sector privado en construcción, crear empleo, ahorro y eficiencia energética, tanto como el hecho de garantizar la calidad de vida y disfrute del medio urbano por parte de toda la población.

El Decreto plantea la consecución de varios programas, entre los que interesa para la presenten investigación esta:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda

- Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria

El Programa de ayuda al alquiler de vivienda busca fomentar el alquiler ofreciendo ayudas que programas anteriores no brindaban, buscando mayor equidad para que lleguen a aquellos que realmente las necesitan. Entre las ayudas se exponen beneficios en función de la renta, financiando una parte de esta y estableciendo un límite a la cuantía de los alquileres para evitar direccionar fondos públicos para el pago de altos alquileres no justificados.

Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler contempla la unión de esfuerzos entre la administración pública y municipales, particularmente, aportaciones de suelo o edificio a rehabilitar, con el fin de generar un parque público de viviendas que se ofrezcan como oferta en alquiler. Con esta oferta de viviendas en alquiler se pretende complementar las ayudas sociales para aquellas familias que ni con el aporte de todos sus miembros puedan pagar un mínimo de renta. De esta forma, se pretende que el acceso a la vivienda sea parte integral de las ayudas sociales con el fin de proveer el derecho de vivienda digna y adecuada a los que más lo necesitan.

La intención del programa es promover la construcción de viviendas para aumentar la oferta de alquiler mediante la ayuda estatal organismos públicos, empresa pública, sociedades mercantiles cuya integración mayoritaria sea la Administración Pública. También se incluye fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, organizaciones no gubernamentales, entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente las que desarrollen actividades en sectores vulnerables (Real Decreto 233/2013, art. 16).

Este programa pretende ofrecer dos tipos de vivienda de alquiler, una llamada vivienda de alquiler en rotación, con la cual todas las personas que la habiten deberán residir de manera habitual y permanente con un límite de ingresos; y la vivienda de alquiler protegido para familias de ingresos más bajos. Las nuevas edificaciones o la rehabilitación de edificios públicos podrán destinar el cincuenta por ciento a viviendas de alquiler en rotación y el otro cincuenta por ciento a viviendas en alquiler protegida por un plazo de hasta cincuenta años. Si bien la idea del programa es que estas viviendas en alquiler se construyan en suelos pertenecientes a la administración

pública, también podrán ser titulares de la promoción empresas públicas, aunque la adquisición de terrenos no hubiere sido gratuito (Real Decreto 233/2013, art. 14-15).

Finalmente, el Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria busca financiar el mantenimiento de edificaciones de tipología residencial colectiva que tengan como destino el alquiler y que al menos el setenta por ciento de sus ocupantes las utilicen como residencia habitual y permanente, ya sea en como propietarios o arrendatarios. El principal objetivo para este tipo de edificios será fomentar su conservación, mejorar su calidad y sostenibilidad y ajustarlos en materia de accesibilidad.

El contrato de arrendamiento inmobiliario como un contrato de consumo

El Contrato de arriendo habitacional y su regulación en Costa Rica.

Antes de comenzar con el estudio en materia de arrendamientos en Costa Rica y del contrato de arrendamiento como tal, es preciso esbozar una pincelada al tema de los contratos privados en general, con el fin de repasar sus elementos esenciales y disposiciones comunes.

Contratos civiles o privados.

Los contratos nacen por la consecuencia de un acuerdo de voluntades, el cual genera derechos y obligaciones de forma recíproca entre las partes que pactan. “El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones; además, como acto jurídico debe contener elementos de existencia y validez” (Ayala, 2017, p. 1).

Entre los elementos esenciales de los contratos privados se pueden citar:

- a) Consentimiento: Acuerdo de voluntades, se refiere a cómo y en qué términos quieren obligarse las partes.
- b) Objeto: Es sobre lo cual recae la obligación. Debe ser lícito, posible y encontrarse dentro del comercio de los hombres.

- c) Capacidad: Las partes contratantes deben tener capacidad de ejercicio, que es la aptitud de ejercitar derechos y obligaciones.
- d) Licitud: El acto debe ser conforme a derecho y a las buenas costumbres.
- e) Ausencia de vicios en la voluntad: El acto jurídico debe ser libre de error, dolo, mala fe, violencia y lesión.
- f) Forma o formalidad requerida: Para la validez del contrato basta la voluntad de las partes, sin que se requiera de formalidades, salvo los casos regulados por ley (Ayala, 2017, pp. 6, 10).

Los contratos se componen de un clausulado, en el cual se determinarán los alcances del mismo. Las cláusulas en los contratos contendrán las disposiciones a que las partes quieran obligarse, así como los derechos que les asisten. Para Ayala (2017), “Las cláusulas contendrán las manifestaciones o proposiciones coordinadas, las cuales se complementarán entre sí y previenen cualquier suceso que se pudiera presentar a futuro” (p. 12).

El artículo 28 de la Constitución Política de Costa Rica establece que las acciones que no dañen la moral o el orden público, o que no perjudiquen a tercero están fuera de la acción de la ley. Puede reconocerse entonces un principio, no establecido expresamente, pero que por analogía se puede interpretar, de “libertad para contratar”. En otro sentido, el precepto constitucional que habla de que la propiedad es inviolable, da a suponer los medios para disponer y aprovecharse de ella, como lo es el poder celebrar cualquier contrato según los intereses del dueño.

Alberto Brenes Córdoba en su libro “Tratado de los Contratos” (1992) concuerda con lo anterior al indicar que:

6. Dentro del ámbito de la contratación privada que las leyes regulan, existen disposiciones de mero interés particular, respecto de las cuales es absoluta la autonomía de la voluntad y, por lo tanto, los contratantes pueden dejar aplicarlas (o “derogarlas” en el caso concreto como dice la doctrina), para dictar ellos la propia “ley del contrato” (Brenes, 1992, p. 43).

Autonomía de la Voluntad y sus Limitaciones.

La autonomía de la voluntad describe la libertad de las personas para contratar o adquirir un bien o servicio. Sin embargo, esto no las exime de violentar las regulaciones de orden público, cuando sus relaciones privadas van más allá de bien personal y pasan a formar parte del bienestar social.

Para Lacayo (2018) la autonomía de la voluntad es:

(...) la potestad reconocida o dada por el Ordenamiento para la autodeterminación de los intereses particulares, es decir, un ente superior nos concede o nos reconoce la potestad para disponer de nuestros propios intereses, sabiendo que si no lo hacemos bien o si no ejercemos la autonomía de forma responsable –y sobre este concepto quiero llamar la atención más adelante- nos enfrentamos a determinadas consecuencias (p. 48).

La autonomía de la voluntad se refleja en relaciones jurídicas privadas, útiles y justas necesarias para activar la actividad económica. El derecho privado, como en la mayoría de los países latinoamericanos, nace del sistema francés tomando de legado principios como el individualismo, el liberalismo clásico y la autonomía de la voluntad (Lacayo, 2018, pp. 48-49).

Esta autonomía de la que se viene hablando nace de lo que se llama libertad contractual que, como ya se ha mencionado en acápites anteriores, esta libertad está consagrada en la mayoría de los países dentro de su Carta Constitucional entre los derechos y garantías individuales de los que gozan los ciudadanos. Lacayo (2018) menciona:

Así se configura la llamada libertad contractual, hija legítima de la autonomía de la voluntad, en cuyo ejercicio las personas se atan a determinadas acciones. En este sentido, libertad no es tanto para ser libre como para dejar de serlo y obligarse mediante vínculos jurídicos que emanan de la propia libertad. Yo soy libre para dejar de ser libre obligándome frente a otros mediante la celebración de actos jurídicos (Díez- Picazo, Roca Trias, & Morales, 2002) y es de interés público que los hombres

puedan contratar libremente y que los contratos que hayan celebrado puedan ser ejecutados sin trabas (Alterini, 2007, p. 50).

Entonces, se puede decir que esta libertad de contratar, puede ser también una libertad de no contratar, de elegir con quién contrato y de establecer las reglas del contrato, es decir, el conjunto de derechos y deberes de las partes dentro del contrato. Para Lacayo (2018) la libertad de contratación debe verse como un principio fundamental del derecho contractual, según los principios del Derecho Europeo de contratos.

En la forma, la libertad contractual se traduce en el hecho de que, en principio, las personas pueden expresar su voluntad de contratar como a bien tengan –lo cual implica que solo se requerirán formalidades cuando la ley lo exija-, y en el fondo, en que las personas tienen la libertad de contratar o no hacerlo y en caso de que decidan concluir un contrato, lo pueden hacer como a bien tengan (Cárdenas Mejía, 1999; Lacayo, 2018, pp. 51-52).

Como bien lo expone el autor, las partes son libres de contratar más, sin embargo, cuando la ley lo exija, deberán cumplir con algunas formalidades para hacer eficaz su relación jurídica. Además, el ejercicio de la libertad contractual encuentra sus límites en la buena fe y el derecho imperativo (Lacayo, 2018, p. 51). Lo anterior, en el sentido de que aun si se trata de derecho privado, existen normas de carácter imperativo que protegen el interés general. Las normas imperativas serán las que vayan desde la constitución hasta aquellas leyes dispositivas relativas a cada contrato en particular. Los límites serán ese tope o frontera, hasta donde pueden llegar las partes en el ejercicio de su autonomía, hasta donde el ordenamiento les permite disponer de sus intereses particulares, sin que se afecten los intereses de bien social u orden público, que el Estado debe proteger.

La doctrina habla, por otro lado, de restricciones al derecho contractual de tipo formal, como en los casos cuando faltan elementos esenciales de un contrato, no importa el nombre que las partes quieran darle, si no se cumple con las disposiciones normadas, nunca nacerá como otro

tipo contractual, por ejemplo, el contrato de compraventa, a falta de precio determinado, nunca será compraventa (Lacayo, 2018, p. 52).

Otro de los límites, a esta autonomía, consagrado en los ordenamientos jurídicos es el relacionado con la buena fe, la cual debe entenderse como una manera de interpretar que de los contratos se deduce un contexto comprensible para las partes. De este modo la libertad contractual, no refiere a la libertad de contratar o no contratar, sino más bien a los límites que determinan el contenido del contrato. Por lo que, si un contrato pactado y aceptado por las partes, pero contenido contradice la buena fe y al derecho imperativo, éste será nulo (Lacayo, 2018, p. 53).

Por todo lo anterior, según lo establecido sobre la autonomía de la voluntad, si las partes no cumplen con las formalidades normadas para este tipo de actos jurídicos, este carece de toda validez. Al respecto, Lacayo (2018) menciona:

Hay así mismo, distintas manifestaciones de estos límites que se incorporan en el ordenamiento sin aparecer explícitamente como tales, es el caso por ejemplo de las formalidades constitutivas de los actos jurídicos sin las cuales carecen de toda validez, o las normas que establecen los elementos esenciales sin los cuales no hay acto o deviene en otro tipo, así mismo las normas que establecen los efectos jurídicos de un negocio válido, entre otras (Bohórquez Orduz, 2009, pp. 47, 54).

Algunos contratos, pese a estar regidos por el derecho privado, por la materia que se pretende regular, pueden ser considerados de orden público, entre ellos el contrato de arrendamiento. De ahí que, por el interés público que los cobija, el Estado se ve en la obligación de regular algunos factores para protección de las partes contratantes.

Pero existen otras normas que son de obligado cumplimiento, por ser de interés público. Así lo establece el artículo 129 de la Constitución Política, que recoge esos principios, contenidos desde antes en el antiguo artículo 10 del Código Civil. Por medio de esas normas el Estado impone prohibiciones, requisitos o condiciones que predominan sobre la voluntad de las partes, y de esa manera también en la

contratación privada, con el respaldo que resulta del artículo 129 (Brenes, 1992, p.43).

El orden público refiere a principios que atañen a la organización del Estado y protegen los derechos de las personas ante los intereses de la comunidad en procura al bienestar social.

Hay mucho más en lo de “orden público” pues no bastaría la vigilancia puramente material si a la vez no se actúa en órbita de las relaciones particulares, para combatir o eliminar las causas que producen o pueden producir desorden o injusticia, y eso lo logra el Estado a través de leyes de carácter intervencionista, inclusive haciéndolo en el ámbito de la contratación privada, por medio de normas que se sobreponen a la voluntad de las partes por motivos de “orden público” o que tratan de evitar, en lo posible, que una de ellas imponga “la ley del contrato” (Brenes, 1992, p. 45).

Función social de los contratos.

El uso de los contratos se hace cada vez más necesario, es un instrumento de circulación de riquezas, necesario para el desenvolvimiento de la actividad económica. El contrato es un concepto central en el Derecho Civil, de modo que debe ser tomado en cuenta, no solo en las relaciones jurídicas obligacionales, sino también en las relaciones personales, familiares o reales (Benítez y Rogel, 2013, p. 34).

El contrato crea expectativa legal, generando seguridad de cumplimiento. Cualquier individuo, sin distinción por su clase social o educación, puede contratar. El contrato es un fenómeno omnipresente en la sociedad, pues a cada instante las personas están ingresando a relaciones negociales. El contrato es el instrumento que las personas utilizan a diario para variadas finalidades de la vida económica, en pro a satisfacer las necesidades humanas.

Y si reparamos que entre esas necesidades se encuentran las denominadas primarias o vitales, sin cuya satisfacción el hombre no puede vivir, o puede hacerlo en detrimento de su

dignidad, o de calidad de vida, o de tranquilidad o de seguridad de esta, caemos en la cuenta acerca de las trascendencia social y económica de la contratación (Benítez et al., 2013, p. 36).

Contrato de Arrendamiento.

Finalizado el repaso de las características generales que envuelve a los contratos privados, las limitaciones a las que se exponen y su fin social, es preciso, para entrar en el tema de estudio del presente capítulo, comenzar por definir el contrato de arrendamiento. Para Alberto Brenes Córdoba el arrendamiento es: “un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarla, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso y disfrute de una cosa...” (Brenes, 1992, p. 189).

Para la legislación mexicana:

“El arrendamiento es un contrato traslativo de uso en el cual una persona, llamada arrendador, transmite temporalmente el uso de un bien a otra persona, llamada arrendatario, a cambio de un precio cierto y en dinero (art 2398, *CCDF* o 7.670, *CCEM*)” (Ayala, 2017, p. 79).

Así mismo, dentro de las características intrínsecas en un contrato de arrendamiento se puede determinar que éste es un contrato:

- a) Principal: No depende de otro contrato para existir.
- b) Traslativo de uso: Transfiere el uso o goce de una cosa de manera temporal.
- c) Bilateral: Ambas partes se obligan dentro del contrato. El arrendador transmite la cosa para su uso y disfrute y el arrendatario se compromete a pagar un precio determinado por el uso.
- d) Oneroso: El arrendador recibe el provecho cuando le pagan y el arrendatario obtiene el provecho de gozar de la cosa.
- e) De tracto sucesivo: Prolonga sus efectos en el transcurso del tiempo.
- f) Conmutativo: Sus especificaciones son ciertas y determinadas desde que se celebra el contrato.

- g) Consensual: Basta el consentimiento de las partes para que el contrato exista (Ayala, 2017, p. 82).

Historia del inquilinato.

Como bien se ha mencionado, el contrato de arrendamiento, si bien corresponde a un contrato privado, donde prevalece la autonomía de la voluntad de las partes para contratar, éste a su vez, por el tema del que se pretende contratar, puede considerarse un contrato de orden público, por su función social, cual es la vivienda y su acceso por medio del alquiler.

Para poder desarrollar el tema de la inclusión de la materia de arrendamientos como medio alternativo para adquirir vivienda, la cual merece protección, dentro las políticas de vivienda, nace la necesidad, dentro del presente estudio, de desarrollar el tema del inquilinato, su historia y evolución, antes de entrar a estudiar la legislación costarricense sobre el tema.

Es así como, se considera importante aclarar que el inquilinato se encuentra regulado desde la época de los romanos, aunque sus características han cambiado con el tiempo, su fin último es el mismo, cual es, dotar de vivienda estable a las familias. En sus inicios en Roma esta figura se vio confundida con la compraventa, debido a que se entregaba un bien a manera de venta. Con el tiempo y por motivo de las conquistas, el auge comercial, la inmigración y en atención a las personas de escasos recursos, se daban las casas con la obligación del usuario de pagar una renta.

Lo anterior se extrae de Larios y Madrigal (2002). En este trabajo se hace un repaso de cómo nacen los arrendamientos debido a la problemática económica que se desarrolla en el mundo por motivo de las guerras. Las autoras, resaltan la necesidad que nace con el tiempo de regular más los contratos de alquiler con la intención de proteger la necesidad básica de las familias a la vivienda y garantizar un trato de equidad ante el abuso por parte del arrendador.

Con el advenimiento de las guerras mundiales, se crea alrededor del orbe toda una problemática económica y socio política que impulsa al Estado a intervenir en

procura de un conjunto de leyes especiales con el fin de solucionar una necesidad primordial de cualquier ser humano: la vivienda (p. 65).

Según el estudio, en Costa Rica a principios del siglo XX, los contratos de inquilinato eran regulados por el derecho común, el cual no brindaban mucha seguridad al inquilino. Con motivo de la Segunda Guerra Mundial, se crea la Ley de Subsistencias número 6 del 21 de setiembre de 1939, la cual pretendía mantener los precios fijos en los inmuebles para vivienda, con lo que no se podía aumentar, ni siquiera por convenio entre partes, pues los caseros aprovecharon la crisis para elevar exageradamente los montos de la renta. Para 1971 se da una reforma que descongelaba los precios y consistía en ajustar el precio una vez transcurridos cinco años.

En octubre de 1988, nace la Ley No.7101, la cual solo estuvo vigente por dos años, pues fue declarada inconstitucional por motivos de forma y por considerarse que limitaba el derecho de propiedad privada, pues eliminaba el derecho de propiedad sustituyéndolo por una indemnización fija. Es así como entra nuevamente a regir la ley de 1939 y no es hasta 1995 que una ley viene a regular con mayor firmeza las relaciones de inquilinato en Costa Rica, la cual rige hasta nuestros días.

Ejemplo de lo anterior es la LGAUS de nuestro país, la cual es catalogada como de orden público, es decir, los preceptos en ella contenidos no pueden ser modificados, ni siquiera por acuerdo de partes. Y esto es así porque la vivienda es una de las necesidades básicas de los seres humanos, donde se cobija la familia, la célula principal de la sociedad, por lo tanto, el Estado regula la relación arrendaticia para garantizar un trato igualitario y que se eviten abusos hacia el arrendatario, considerado la parte más débil en el negocio jurídico, así como procurar que los ciudadanos gocen de un techo digno, puedan disponer de los servicios básicos, como agua potable y electricidad, lo que a su vez evita problemas sociales y de salud (Larios et al., 2002, pp. 49-50).

De esta manera, se expone los motivos principales del porque este tipo de relaciones contractuales deben ser acogidas por el Estado debido al cumplimiento a la protección del derecho a la vivienda consagrado, en el caso de Costa Rica, así como en otros países, desde la Carta Magna.

Para Wolters (2019), la vigilancia en el arrendamiento de las cosas data, desde el Derecho Romano, cuando el Estado comenzó a ofrecer, las tierras obtenidas en sus conquistas, en precario. La “*locatio conductio*”, como fue conocido, limitada el poder que ejercía el arrendador sobre la cosa, tanto así, que incluso no se le permitía la defensa interdictal frente a cualquier situación que mermara su disfrute (p. 21).

Desde la jurisprudencia nacional en el Voto 000378-2007 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia trata del reconocimiento del interés público de los contratos de arrendamiento, que hacen los legisladores, como una posibilidad de acceso a la vivienda digna y adecuada. Se reconoce la necesidad de armonizar su ejercicio con el derecho de propiedad, justicia y equidad, sin desconocer la voluntad de las partes, protegiendo a la parte más débil del contrato, el arrendatario, consagrando derechos irrenunciables en las cláusulas estipuladas.

Es decir, el derecho a la vivienda es derivado del principio fundamental de dignidad humana, y en vista de que una de las formas en que se efectiviza es el arrendamiento, existe un marcado interés público en su regulación, aun cuando, conviene advertir, ello no implica desconocer el margen de acción que tiene la voluntad de las partes, en aquella materia negociable, sin que por ello deje de mantener su interés público y orientación social que lo permea (Sala Primera Corte Suprema de Justicia, 2007, Considerando V).

El voto brinda el panorama de cómo los jueces están resolviendo los casos sobre arrendamientos en Costa Rica, así como su línea de pensamiento en que la intervención del Estado en tema de regulación es necesaria pese a tratarse de contratos de índole privado, sin menoscabar los derechos que a las partes les compete, pero sin dejar de asegurar la equidad y justicia social que debe imperar en dicha relación.

Por su parte la Sala Constitucional mediante el Voto 007529-97 de las quince horas treinta y nueve minutos del doce de noviembre de mil novecientos noventa y siete, se expone la posición de la Sala del porqué el legislador entra a regular el reajuste de precios en vivienda, no así para el caso del arrendamiento para otros usos.

(...) Es decir, en el caso de las casas de habitación, está en juego el mejor disfrute posible de un derecho primordial para la vida en sociedad, tal y como expresamente lo reconoce la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 25, y el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, (Sala Constitucional, 1997, Considerandos, párr. IV).

Este Voto enfatiza la protección a la vivienda digna estipulada en instrumentos internacionales. La Sala Constitucional reconoce la importancia de los contratos de arrendamientos para uso de vivienda, pues en ella radica la familia, núcleo central de la sociedad; razón suficiente para proteger el derecho de las familias a una vivienda digna y adecuada.

Contrato de Arrendamiento en la legislación costarricense.

En Costa Rica, la materia de arrendamientos de bienes inmuebles para vivienda y otros usos distintos, están regulados mediante la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), Ley No.7527 del 10 de julio de 1995. Existe arrendamiento cuando: “(...) dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado” (art. 8, LAUS).

El objeto de la regulación lo encontramos en su artículo primero, el cual se propone dictar las normas atinentes a regular las relaciones jurídicas originadas del arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos, bajo el amparo de que este derecho es inherente al ser humano, por lo que el Estado debe posibilitar el goce de éste. Para tal fin, la normativa pretende armonizar el derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, inspirado en principios de libertad, justicia y equidad.

Esta regulación se considera de orden público, precisamente por abarcar el tema del derecho fundamental a vivienda que el Estado debe procurar. Por tal motivo, la normativa allí estipulada es imperativa y cualquier acto o convenio contrario a sus disposiciones es nulo de pleno derecho. No así, en pro al principio de libertad, por tratarse de bienes de índole privada, se podrán acordar nuevos convenios entre las partes, siempre y cuando estos sean permisivos y facultativos de esta ley y no violenten las disposiciones imperativas o prohibitivas del ordenamiento costarricense (art. 2, LAUS).

Partes en el Contrato de Arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento intervienen dos sujetos: el arrendador y el arrendatario. El primero refiere a la persona que cede el uso y goce de una cosa inmueble. Para poder dar en arriendo un bien el arrendador debe ser propietario, poseedor o actuar bajo cualquier título legítimo, siempre y cuando no sea como arrendatario. También, puede actuar con representación legal confiriendo poder especial o generalísimo.

Entre las obligaciones que se establecen para el arrendador dentro de la LAUS están:

1. Garantizar el derecho del uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
2. Entregar, al arrendatario, el bien objeto del arrendamiento en buen estado.
3. Conservar la cosa en buen estado. Efectuar reparaciones por el deterior normal de la cosa - art. 33, LAUS.
4. No perturbar, de hecho, ni de derecho, al arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias.
5. Las demás obligaciones indicadas en la ley o en el contrato de arrendamiento (art. 26, LAUS).

La LAUS también estipula algunas prohibiciones para el arrendador, a saber:

1. Suprimir ni reducir los servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad ni otros servicios necesarios para el uso y goce de la cosa.
2. Impedir ni restringir el acceso, la luz o la ventilación de la edificación.

3. Realizar cualquier acción que menoscabe, altere o amenace el derecho del arrendatario al disfrute pacífico de la cosa.

Por otro lado, el arrendatario es la persona que paga el precio o renta de la cosa que arrienda. Para poder arrendar la cosa, se debe poseer capacidad jurídica o estar legalmente representado.

Entre las obligaciones que se establecen para el arrendador dentro de la LAUS están:

1. Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida.
2. Servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido.
3. Conservar la cosa arrendada en buen estado.
4. Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina.
5. Las demás que se indican en esta ley o el contrato de arrendamiento (art. 44, LAUS).

Contenido del Contrato de Arrendamiento.

La LAUS establece un contenido mínimo que debe existir en los contratos de arrendamiento por ella regulados. La lista no es taxativa, ya que, por tratarse de un contrato de índole privada, las partes podrán estipular otras cláusulas adicionales, siempre y cuando no contravengan lo regulado en las disposiciones y prohibiciones establecidas en la ley y el ordenamiento jurídico. Dicho contenido lo encontramos en el artículo 11, LAUS.

Este contenido mínimo refiere a las calidades de las partes del contrato de arrendamiento, que tienen que estar bien identificadas dentro del contrato, así como las citas de inscripción del inmueble por arrendar. Además, se debe detallar bien el inmueble respecto a sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados en el arrendamiento, como su estado de conservación, vicios o defectos que acompañan la cosa. Otros puntos importantes están relacionados con el plazo, el precio o renta del alquiler, forma y lugar de pago.

Según se estipula en la Ley de Arrendamientos, el bien que se da en arriendo debe estar en buenas condiciones de salud, seguridad y ser adecuado para el destino por el que se da en arriendo, sea casa de habitación o comercio. El alquiler puede incluir el total de la edificación o una parte de ésta. Además, debe incluir los servicios básicos de acueducto, instalaciones sanitarias y electricidad.

El destino del bien por el que es arrendado debe ser estipulado por las partes a la hora de realizar el negocio jurídico. El arrendatario no puede cambiar el uso de la cosa para la que es destinada, salvo que se convenga con el arrendador, y este acepte, el cambio de uso. Si en el contrato no se estipula el destino, éste corresponderá al que ha servido antes, según su propia naturaleza (art. 45, LAUS).

Formalidad en el contrato de arrendamiento.

Si bien la LAUS menciona el contenido básico de un contrato de arrendamiento, no quiere decir que para que exista negocio jurídico, debe existir la formalidad de un contrato. Como prueba de ello, el artículo 13, LAUS dice que: “El contrato de arrendamiento es perfecto entre las partes desde que convienen en cosa y precio. (...)”. Es decir, como se mencionó en el apartado anterior, los contratos privados son válidos con el mero consentimiento de las partes.

Aunado a lo anterior, el artículo 16 del mismo cuerpo normativo, nos habla de que, en ausencia de contrato escrito, el convenio verbal se podrá demostrar por todos los medios de prueba de la legislación civil. Por lo tanto, puede existir contratos de arrendamiento de forma verbal, los cuales serán amparados por lo regulado en la LAUS, previa demostración de la existencia del mismo como, por ejemplo, el recibo del pago de la renta, con el que se podrá demostrar la existencia del contrato y el precio cuando este documento así lo refiera.

Precio del arrendamiento.

El precio del arrendamiento o renta es el monto cierto que paga el arrendatario al arrendador por el uso y goce de la cosa. Este constituye, además, uno de los requisitos fundamentales del

contrato de arrendamiento. “La renta es la contraprestación que el arrendatario abona al arrendador como compensación por la cesión del uso y disfrute de la finca que es de su propiedad” (Martín, 2019, p. 316).

En Costa Rica, el precio de los arrendamientos es determinado a la libre, es decir, el dueño de la cosa dada en arriendo determina el precio de la renta y el arrendatario la acepta. No así, la LAUS, regula de manera básica o genérica, algunas cuestiones sobre el precio de dicha renta, a saber:

- El precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero, o cualquier otro valor equivalente, cierto y determinado.
- Al arrendatario le merece el derecho irrenunciable de exigir recibo o comprobante de pago (art. 56, LAUS).
- Si el precio del arrendamiento fuese en moneda extranjera, al arrendatario le asiste el derecho de cancelar el monto en colones, al tipo de cambio vigente por el Banco Central de Costa Rica (art. 57, LAUS).
- El pago de la renta será cada mes, salvo pacto en contrario. El arrendatario puede efectuarlo dentro de los siete días naturales siguientes al vencimiento del período de pago (art. 58, LAUS).
- El pago se realizará en el lugar convenido, a falta de éste, en el inmueble arrendado (art. 63, LAUS).

Reajuste de precio del alquiler para vivienda.

El reajuste de precio en la renta es el derecho que le asiste al arrendador de aumentar la renta al año de vigencia del contrato. Desde la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos en 1995, el Estado pretendió regular el reajuste de la renta del alquiler al estipular que dicho aumento correspondería según la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores, bajo el escenario de que cuando dicha tasa de inflación sea menor o igual al 15%, el arrendador está facultado a reajustar el alquiler a un porcentaje no mayor a esa tasa.

Sin embargo, por costumbre, los arrendadores, al cumplimiento de cada año de contrato, acordaron aumentar el 15% al contrato de alquiler, sin importar si la tasa de inflación acumulada a los doce meses fuera menor a ese monto, pues su interpretación es que la ley les permitía aumentar hasta ese monto.

Para el año 2011, el legislador consideró que, el artículo 67 de la Ley No.7527 sobre reajuste de los precios de alquiler para vivienda no cumplía la realidad económica del país y el aumento anual que se hacía a los arriendos pecaba de desproporcional al aumento de costo de vida. Es así como para el año 2016, mediante Ley No.9354 del 4 de abril del 2016, se aprueba una reforma al artículo 67 de la LAUS, ajustando el reajuste de los precios de alquiler a la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato la cual se calcula de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, del Instituto Nacional de Estadística y Censos. Es decir, el aumento para alquileres de vivienda debe ser igual o inferior a la tasa de inflación acumulada. De esta forma logra que dicho reajuste vaya más acorde al aumento del costo de vida del país.

La salvedad a dicho reajuste de precio en el alquiler, al que tiene derecho el arrendador, es cuando el precio ha sido acordado en moneda extranjera, pues en dicho escenario y por motivo de que el precio es cambiante dentro del país, en relación con cualquier moneda extranjera, el aumento estipulado en el artículo 67, LAUS no opera, y el precio de la renta se mantendrá incólume durante todo el plazo del contrato.

Plazo del arrendamiento.

El plazo del arrendamiento es un tema considerado de especial protección por parte del Estado. En razón, de que una familia decide satisfacer su derecho a vivienda mediante el arrendamiento, lo hace con la intención de establecer un hogar, de poder identificarse dentro de una comunidad y de ofrecer estabilidad y seguridad a su familia en los demás derechos fundamentales que debe cubrir como bienestar social, trabajo y educación.

El Estado, reconociendo la intención del arrendatario de buscar estabilidad para su familia a la hora de alquilar, ha estipulado que el plazo mínimo de tres años a que tiene un arrendatario

para el uso y goce del bien alquilado. Este plazo debe ser respetado tanto en contratos verbales, como en aquellos casos en que se convino un plazo inferior o no se haya fijado del todo (art. 70, LAUS).

Una vez vencido el plazo del contrato, el arrendatario puede indicar al arrendador que no desea alquilar más el bien, para lo cual, deberá notificarle su decisión de no renovar el contrato, por los menos con tres meses de anticipación a la expiración del plazo original o de la última prórroga. En la renovación de un nuevo contrato, tanto arrendador, como arrendatario, puede modificar las cláusulas del contrato.

Si el arrendador no informa al inquilino su voluntad respecto al contrato una vez acaecido el plazo, se entenderá que existe una prórroga tácita, por un nuevo periodo de tres años, quedando vigentes todas las cláusulas del contrato anterior (art. 71, LAUS).

Subrogación del contrato de arrendamiento.

En caso de fallecimiento del arrendatario, la ley protege a los convivientes de este, subrogando los derechos y obligaciones de arrendamiento a los herederos (art. 84, LAUS). Las personas que pueden subrogarse el contrato de arrendamiento, de pleno derecho, y sin trámite sucesorio son: el cónyuge o compañera o compañero del arrendatario, siempre y cuanto conviviera con él. Los descendientes que estuvieran sujetos a su patria potestad o convivieran habitualmente con él, en igual sentido los ascendientes o hermanos. Los herederos del arrendador igualmente se subrogan los derechos y obligaciones del arrendamiento.

La subrogación debe ser comunicada al arrendador en un plazo de 30 días, demostrando el hecho mediante acta de defunción o certificación de resolución que resulte del trámite del sucesorio, si fuera el caso. De lo contrario el arrendador podrá invocar la resolución del contrato y promover el proceso de desahucio por desalojo en lo personal.

La subrogación también puede operar en los casos de nulidad del matrimonio, divorcio o separación judicial. En este caso, el interesado deberá notificar al arrendador mediante certificación

de la resolución judicial dentro de los treinta días siguientes de su firmeza, caso contrario, el arrendador podrá invocar la resolución del contrato (art. 86, LAUS).

Podrá también invocar la subrogación el cónyuge del arrendatario; compañera o compañero de éste, que haya convivido por lo menos durante dos años anteriores o, si tienen descendencia común, que, se mantiene habitando la vivienda, aun cuando el arrendatario extingue voluntariamente el contrato de arrendamiento (art. 87, LAUS).

Extinción del contrato.

La principal causa de extinción del contrato de arrendamiento se da por la expiración del plazo mínimo que determina la ley (tres años) o cuando finaliza el plazo si ha operado la prórroga tácita. También, puede darse que el arrendatario ya no quiera continuar arrendando la cosa, por lo que deberá comunicarlo al arrendador con tres meses de anticipación en caso de que no se haya estipulado otro plazo en el contrato.

La LAUS establece una protección especial cuando se trata de viviendas declaradas de carácter social o que, por su valor en el mercado, son consideradas de carácter social según el monto establecido por el Banco Hipotecario de la Vivienda. La extinción del contrato de arrendamiento, para estas viviendas solo procede cuando el arrendador las solicita para su propio uso o de sus familiares, los cuales solo pueden ser: el cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado inclusive y los hermanos. De requerirse la vivienda para los usos mencionados, el arrendador deberá solicitarla al arrendatario con una anticipación de tres meses a la fecha de expiración del plazo del contrato, o al expirar el plazo mínimo de tres años o de su última prórroga. Por último, la ley establece que la vivienda deberá ocuparse en un plazo no superior a tres meses después de que haya operado el desalojo.

Otra circunstancia en la que opera la extinción del contrato de arrendamiento puede presentarse cuando el arrendador quiere levantar una nueva edificación en lugar del inmueble. En este caso la nueva edificación deberá tener un valor de cinco veces mayor de la edificación que se desea demoler.

Otras causales de extinción del contrato de arrendamiento que se pueden dar y que son ajenas a las partes del contrato son: por evicción, pérdida o destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor y por expropiación. Sin embargo, existen otras causales en donde si interviene la actuación de algunas de las partes, en este caso hablamos de extinción del contrato de arrendamiento por nulidad, esta nulidad es declarada por vicios en las características esenciales del contrato como son: falta de legitimación, falta de capacidad jurídica y vicios del consentimiento.

El contrato de arrendamiento puede darse por terminado por rescisión, solicitada por el arrendatario, en el supuesto de existir defectos graves de la cosa arrendada que impidan a disminuyan notablemente el uso y goce de la cosa o en los casos de reparaciones a cargo del arrendador que hagan racionalmente imposible su disfrute.

Finalmente, la extinción opera por resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de éste, ya sea por parte del arrendador o del arrendatario.

Resolución por incumplimiento del arrendatario:

- Falta de pago del precio del arrendamiento
- El incumplimiento de la obligación de conservar el bien en buen estado
- Violación de las obligaciones derivadas de la Ley de propiedad horizontal o del Reglamento de condominio y falta de pago de los gastos del condominio, cuando la cosa arrendada sea un condominio.
- Cambio de destino de la cosa arrendada.
- Impedir al arrendador la inspección del bien arrendado, al amparo del artículo 51, LAUS.
- Daño al bien arrendado.
- Goce abusivo del bien arrendado.
- Desalojo en lo personal, de acuerdo con los artículos 78, 79, 81 y 85 de esta ley.
- Falta de notificación de la subrogación.

Resolución por incumplimiento del arrendador:

- Haber entregado la cosa en mal estado de servicio, seguridad o salubridad.
- Falta al deber de conservar el bien en buen estado.
- Cambios en la forma del bien o ejecución de obras sin autorización del arrendatario.
- Perturbaciones, de hecho, o de derecho, del arrendador en menoscabo del derecho del arrendatario a disfrutar del bien arrendado.

El arriendo habitacional en el derecho comparado y su equiparación a un contrato de consumo.

Regulación de arrendamientos destinados a vivienda, caso de España

En el caso particular de España, distintas leyes han regulado el tema de los arrendamientos, siendo que, se mantienen vigentes para aquellos contratos que fueron celebrados mientras se encontraban en vigor ya que cada normativa ha sido flexible en mantener los contratos que fueron concebidos con leyes anteriores. Si bien algunas benefician más al arrendador, por el tema de impulsar más el sector de arrendamiento inmobiliario en vivienda, la temática actual ha seguido un rumbo más proteccionista para el arrendatario.

Lo anterior, lo vemos más contextualizado en la Ley 7/2019, la cual impone nuevas medidas para garantizar la asequibilidad y estabilidad del arrendatario, en aras a que éste sea real al derecho de acceso a la vivienda. Sin embargo, antes de entrar en detalles con la normativa actual, se dará un repaso de cómo ha evolucionado el tema de arrendamientos en vivienda en este país.

El tema de arrendamientos urbanos en España se inicia con la llegada del Real Decreto de 21 de junio de 1920, fundamentado en la escasez de vivienda y el abuso de los propietarios para las clases menos favorecidas. Este decreto beneficiaba a los arrendatarios con derechos tales como prórrogas forzosas sin alteración de la cuantía de la renta, sucesión del arrendamiento en caso de fallecimiento del arrendatario que alcanzaba a los individuos que habitaban con él (Wolters, 2019, pp. 21-22).

Esta intervención estatal se debía principalmente para acallar las demandas sociales y bajos salarios que prevalecían en aquella época, que logró establecer una política de vivienda a favor de los arrendatarios. Según Wolters (2019), “Hay que tener en cuenta que disfrutar de morada es algo imprescindible, por lo que cualquier gobierno se plantea le tema de las viviendas en sus programas, produciéndose entonces un alto grado de intervención estatal” (p. 21).

Siguiendo esta línea proteccionista para el arrendatario, la LAU 1964 establecía un aumento en la renta de cada dos años, impuesto por el gobierno, al existir prórroga legal, lo que eventualmente podría significar que, de no existir pacto expreso, la renta no se llegase a actualizar nunca. Aunado a esto, establecía una prórroga legal forzosa, obligatoria para el arrendador y facultativa para el arrendatario, incluso sistema de sucesión en arrendamientos mediante acto “inter vivos” o “mortis causa” (Wolters, 2019, p. 45).

Para el año 1994, mediante Ley 29/1994, España buscaba hacer más ágil y atractivo la promoción del mercado de alquiler inmobiliario (Wolters, 2019, p.24), pero, además, su mayor preocupación fue la duración del contrato, por lo que su regulación se avocó en establecer una duración, que si se trataba de un alquiler para uso permanente de vivienda o para usos diversos (Wolters, 2019, p. 45).

Con la crisis económica que se vivió en el año 2008, se plantea una reforma procesal, Ley 19-2009, con medidas de fomento y agilización procesal de alquiler, promocionando el alquiler en el mercado de la vivienda y resaltando ventajas globales del arrendamiento tales como facilitar la elección de vivienda adecuada a las necesidades vitales, propiciar la movilidad geográfica por motivos de empleo, disminuir el endeudamiento de los hogares que acarrea comprar vivienda propia y mayor flexibilidad para afrontar las necesidades ante los cambios de ingresos en los hogares. Por otro lado, se implementan nuevas medidas para agilizar los procesos de desahucio que consistían en equiparar procesos de desahucios por diversos motivos, utilizar los juicios orales para reclamaciones de renta, cualquiera que fuese su cuantía, eliminación de plazos y tramites excusables (Wolters, 2019, p. 339).

Para el año 2013 vuelven a surgir varias modificaciones, instaurándose medidas de flexibilización y fomento al mercado de alquiler de viviendas promoviendo la libertad de partes para contratar, reducción de la prórroga, posibilidad de utilizar los medios de mediación y arbitraje para resolver cualquier controversia, facilitar la recuperación del inmueble por parte del arrendador para su uso propio o de sus familiares, entre otras. La reforma del 213 tiene por objeto fundamental “flexibilizar el mercado de alquiler para lograr la necesaria dinamización, por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de viviendas en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio” (Wolters, 2019, pp. 24-25).

Anterior a la Ley 7/2019, la cual representa la última normativa que regula el tema de los arrendamientos, nació la Ley 21/2018, de 14 de diciembre. Esta ley vino a aumentar los plazos del contrato de arrendamiento en vivienda, pasándolo de tres a cinco años o siete si el arrendador es persona jurídica; incremento de la prórroga tácita de uno a tres años y aumentó la garantía respecto a la fianza a dos meses de renta. Sin embargo, por no haber superado el trámite de convalidación ante el Congreso de los Diputados, este decreto quedó derogado. De esta forma la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 vuelve a quedar vigente y, la aplicación del Real Decreto-Ley 21/2018 será de aplicación para aquellos contratos efectuados desde el 19 de diciembre del 2018 hasta el 22 de enero del 2019 (Wolters, 2019, p. 26).

En resumen, el panorama normativo en tema de arrendamientos en España es el siguiente:

1. Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964
2. Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica
3. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos
 - Reformada por Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, aplicable a contratos de arrendamiento posteriores al 6 de junio de 2013 y posteriores al 22 de enero 2019, desde la derogación del RD-Ley 21/2018

- Reformada por RD-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, aplicables a contratos de arrendamiento suscritos entre el 19 de diciembre de 2018 y 22 de enero de 2019
- Reformada por RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo, medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, aplicables a contratos de arrendamiento suscritos desde el 6 de marzo de 2019 (Wolters, 2019, pp. 27-28).

Retomando la Ley 7/2019, para entender en qué casos un contrato de arrendamiento para vivienda se considere sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, esta ley establece en su artículo 2.1 que éste se aplicará cuando; “(...) se trate de una *edificación habitable*, y que éste destinada a satisfacer *la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*” (Martín, 2019, p. 53). Otros artículos, dentro de la misma ley, acaban complementado la aplicación de la ley, como, por ejemplo, en su artículo 1 exige que la vivienda sea urbana, mientras que el artículo 7, habla de que su uso sea para servir de vivienda habitual, no solo al arrendatario, sino que se extiende a su cónyuge no separado legalmente o, de hecho, o a sus hijos dependientes.

De esta forma se puede definir el arrendamiento en vivienda, según la Ley 7/2019, de la siguiente manera:

“(...) el arrendamiento urbano para uso de vivienda como aquel arrendamiento que tiene por objeto una finca urbana con edificación habitable, cuyo destino primordial sea, bien el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, bien el de servir de lugar de habitación al cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho o a los hijos dependientes de él” (Martín, 2019, p. 54).

Para entender mejor el concepto de habitabilidad del que habla la LAU, Fuentes Lojo (1989), citado por Marín (2019) considera que este concepto depende del destino que se le haya dado a la finca, siendo imprescindible de que exista un espacio físico construido, que pueda servir de morada humana (2019, p. 54).

En resumen, para que un contrato de arrendamiento para vivienda sea regulado por la LAU “(...) deben concurrir tres elementos fundamentales: el primero con connotaciones físicas (la habitabilidad del edificio), el segundo contractual (que se haya pactado el uso de vivienda) y el tercero volitivo (que el arrendatario lo destine a satisfacer su necesidad permanente de vivienda)” (Martín, 2019, p. 57).

Es importante destacar, que la LAU es de carácter imperativo, solamente en lo que respecta al artículo 4 y los Títulos I y IV de la misma. Por lo demás, se regirá por lo que la voluntad de las partes estipule mediante cláusulas, pactos o disposiciones, según lo establecido en el Título II de esta ley y supletoriamente por el Código Civil español. Respecto al título I refiere al sometimiento obligatorio a la ley especial, sin que las partes puedan excluirse de ese sometimiento. Por su parte, el Título IV las fianzas que el arrendatario debe prestar, las cuales están vinculadas al tipo de contrato y la cuantía de este (Martín, 2019, pp. 86-87).

Por su parte en el artículo 2.2 del mismo cuerpo normativo se regulan la contratación de otros elementos o espacios, denominados “accesorios”, los cuales quedan incorporados al contrato principal de arrendamiento, aplicándoseles la misma regulación y cláusulas del contrato principal. El concepto de accesoriedad se define no precisamente a la proximidad física del objeto con la vivienda, sino más bien a la intencionalidad de los contratantes y la fundamental vinculación de los elementos con el objeto fundamental del contrato, es decir, cuando éste sea complementario al uso de la vivienda (Martín, 2019, p. 61).

En la nueva regulación se pueden apreciar dos figuras que pueden converger en los contratos de arrendamiento en vivienda, como lo son la cesión y el subarriendo. En el primer caso, refiere a una cesión total, la cual la ley permite cuando ha quedado satisfecho, de manera total, la necesidad primaria de vivienda por parte del arrendatario, con lo que éste, cede todos los derechos y obligaciones del contrato de arriendo y desaparece del contrato. Por otro lado, se encuentra el subarriendo, que se da cuando, la necesidad permanente de vivienda es satisfecha con parte de la edificación, con lo que, la ley le permite al arrendatario un subarriendo parcial, nunca total. Para que el subarriendo se dé, debe necesariamente existir un nuevo contrato, con nuevas disposiciones,

el cual puede contener mayores restricciones. Finalmente, para que ambos supuestos se den deben estar previamente autorizados por el arrendador (Martín, 2019, pp. 140-142).

Respecto al plazo mínimo del contrato el artículo 9 LAU, regula que si bien las partes pueden pactar el plazo voluntariamente, este no podrá ser menor de cinco años, siendo que, si se ha pactado un plazo menor, el contrato, a voluntad del arrendatario, podrá prorrogarse una vez cumplido el primer año, por plazos iguales, hasta alcanzar el mínimo de cinco años, “«por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar el arrendamiento como alternativa válida a la propiedad»” (Martín, 2019, p. 167).

La excepción a la regla anterior, en favor del arrendador, se da ante el supuesto de necesidad por parte de éste de utilizar la vivienda para sí o para un familiar de primer grado de consanguinidad o por adopción, antes del plazo mínimo que establece la ley (5 años) si en el contrato se hubiese previsto esta necesidad de forma expresa y anticipando la rescisión de estos dos meses antes de que opere la prórroga automática.

Por otro lado, la prórroga al contrato de arrendamiento opera una vez transcurridos el plazo de cinco años, la cual será por periodos anuales de un año hasta completar tres años más, siempre y cuando tanto el arrendatario como el arrendador no externen el uno al otro su voluntad de no continuar con el contrato; ya sea, con una antelación de cuatro meses para el caso del arrendador y dos meses para el arrendatario. Con la salvedad para el arrendatario de comunicar con un mes de antelación, al arrendador, de no continuar con el contrato, al vencimiento de cada año de prórroga.

El derecho de subrogarse el contrato de arrendamiento para vivienda también es contemplado en la legislación española al indicar que en caso de fallecimiento del arrendatario las personas que podrán abogarse los derechos y obligaciones serán las enumeradas en el artículo 14 LAU, a saber:

- Cónyuge que al tiempo de la muerte del arrendatario viviera con él
- El conviviente que lleve más de dos años de vivir con el arrendatario

- Descendientes que al momento de fallecimiento del arrendatario estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela
- Ascendientes que hubiesen convivido con el arrendatario por lo menos dos años previos a su muerte
- Personas con minusvalías, con igual o mayor al sesenta y cinco por ciento, hasta tercer grado colateral, que hayan convivido por lo menos dos años previos a la muerte del arrendatario (Martín, 2019, pp. 295-296).

Respecto a la renta, ésta será pactada libremente por las partes. La renta será mensual, salvo pacto en contrario y se efectuará en el lugar que acuerden las partes. El arrendatario deberá pagar la renta en los primeros siete días del mes. Por su parte el arrendador deberá extender recibo por dicho pago.

Si bien la renta es de libre determinación de las partes, ésta lo es solo al inicio, pues como se verá más adelante, los aumentos que permite la ley al cumplimiento de cada año de contrato se determinaran por el índice de precios al consumo. Lo anterior, tratándose de los aumentos dentro del plazo de los cinco años, no así de en el periodo de prórroga.

De igual manera, una vez fijada la renta inicial, en los cinco primeros años de vigencia del contrato, la renta únicamente podrá ser aumentada en el mismo porcentaje que haya aumentado el IPC, mientras que cuando se trate de periodos de prórroga las partes no estarán sujetas a ese límite, salvo que así lo hubieran acordado en el contrato, pues los contratantes podrán recoger entre sus cláusulas una referida a la revisión de rentas para el supuesto de prórroga, mientras que si renuncian a la misma de manera expresa o no recogen esta posibilidad en el contrato, deberán mantener la limitación legal también para ese período de tiempo” (Martín, 2019, pp. 317-318).

Es el mismo artículo 18 de la Ley 7/2019, que regula la actualización de la renta, la cual solo puede ser actualizada al cumplirse un año de contrato durante los cinco años de vigencia. Este artículo menciona, que las partes son libres de pactar el mecanismo de aumento de dicha renta, con

la limitante de que no podrá exceder el índice de precios al consumo (IPC). El aumento, además, será exigible para el arrendatario, a partir del mes siguiente de que recibiere la notificación por escrito, de parte del arrendador, del nuevo monto a cancelar por dicho concepto, así como el porcentaje utilizado al efecto (Martín, 2019, p. 326).

Extinción del Contrato de Arrendamiento.

La LAU regula varios supuestos en los que el contrato de arrendamiento pueda ser suspendido, resuelto o extinto, que a continuación se detallan:

- a) Por inhabilitación de la finca: Cuando por reparaciones necesarias, incluso impuestas por autoridad competente (judicial o administrativa), impiden al arrendatario el uso de la vivienda (Martín, 2019, p. 452).
- b) Por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato, por cualquiera de las partes. La parte que cumplió su parte puede pedir la resolución del contrato.
- c) Además, el arrendador puede dar por terminado el contrato en los siguientes supuestos:
 - El no pago de la renta.
 - Falta de pago de la fianza.
 - El subarriendo o cesión no autorizadas.
 - Daños a la finca o mejoras no autorizadas.
 - Cuando dentro de la vivienda se lleven a cabo actividades insalubres, peligrosas, nocivas, molestas o ilícitas.
 - Cuando la vivienda deje de estar destinada a satisfacer la necesidad primordial y permanente de arriendo para vivienda.
- d) El arrendatario también podrá resolver el contrato, si se dan las siguientes condiciones:
 - Cuando el arrendador no lleve a cabo reparaciones necesarias para conservación de la vivienda
 - Perturbación de hecho o de derecho por parte del arrendador
- e) En contratos de finca urbana, cuando en el contrato se hubiere estipulado la resolución del contrato por falta de pago de la renta (Martín, 2019, p. 459).

- f) Pérdida de la finca por causa no imputable al arrendador. “(...) lo que el legislador quiere dar a entender al fijar la pérdida de la finca arrendada como causa de extinción del contrato, no es tanto una pérdida física como la de la cualidad de la habitabilidad (...)” (Martín, 2019, p. 486).
- g) Declaración firme de ruina declarada por autoridad competente (Martín, 2019, p. 483).

Regulación de arrendamientos destinados a vivienda, caso de Colombia.

En el caso de Colombia, vigente desde el 2003, encontramos la Ley No.820, cuyo objeto es regular los contratos de arrendamientos de inmuebles urbanos destinados a vivienda, en procura del derecho a vivienda digna de los colombianos y la propiedad con función social (art. 1).

Esta ley establece formalidades mínimas que deben ser cumplidas por los contratos de arrendamientos como lo son: las calidades de los contratantes, identificación del inmueble por alquilar, así como zonas y servicios compartidos por otros ocupantes del inmueble. Además, se debe establecer el precio y la forma de pago, la duración del contrato, entre otros.

Por otro lado, según el artículo 4 de la Ley de cita, los contratos de arrendamiento se clasifican de la siguiente manera:

- a) Individual. Cuando una o varias personas naturales reciben para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;
- b) Mancomunado. Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;
- c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;
- d) De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

En Colombia el plazo de término del contrato de arrendamiento en vivienda es el que estipulen las partes, a falta de este será de un año, el cual podrá ser prorrogado por el mismo periodo y bajo las mismas condiciones, siempre y cuando el arrendatario acepte el reajuste de la renta autorizado por ley al cumplimiento del año de contrato.

Obligaciones de las partes del contrato.

Entre las obligaciones que la ley No.820 establece para el arrendador se encuentran:

1. Entregar el inmueble dado en arriendo en buen estado de servicio, seguridad y sanidad. Poner a disposición los servicios, cosas y usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Procurar el mantenimiento del inmueble, así como de los adicionales.
3. Si el contrato consta por escrito, el arrendador deberá facilitar al arrendatario copia con firmas originales.
4. Si el arrendamiento corresponda a la modalidad de vivienda compartida, el arrendador estará obligado a mantener en buenas condiciones de seguridad y sanidad las zonas o servicios de uso común.

El artículo 9 de la ley de cita, establece las obligaciones del arrendatario, entre las cuales están:

1. Pagar el precio del arrendamiento en el lugar y fecha acordados.
2. Conservar en buenas condiciones el inmueble alquilado y las cosas adicionales.
3. Pagar en tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
4. En caso de tratarse de propiedad horizontal, cumplir con las normas y reglamentos establecidos.
5. En caso de vivienda compartida y de pensión, se deberá procurar conservar en buen estado las zonas y servicios de uso común.

El arrendador podrá pedir una fianza al arrendatario a la hora de firmar el contrato de arrendamiento, sea verbal o escrito. Con esta garantía o fianza, el arrendador podrá asegurar el

pago de recibos pendientes a las compañías de servicio, la cual no podrá exceder el valor de los recibos de dos periodos consecutivos de facturación.

Una de las prohibiciones que impone la ley al arrendatario es que éste no puede subarrendar y ceder el buen arrendado sin el previo consentimiento de su arrendador. Si el arrendatario incumpliere con lo anterior, el arrendador podrá dar por concluido el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble. También puede darse el caso que el arrendador celebre un nuevo contrato con los usuarios actuales, dejando sin efecto el contrato anterior. Si la sesión si fue autorizada por el arrendador, toda obligación derivada del contrato de arrendamiento será exigida al cesionario.

Precio del arriendo y reajuste.

Distinto al caso de Costa Rica, el precio mensual del arrendamiento en Colombia no queda a la libre por disposición arrendador, sino que debe cumplir con lo que establece la legislación en el tema. En este caso el artículo 18 de la Ley No.820, establece que dicho precio no podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble y podrá ser fijada en moneda local o extranjera, pagándose en la moneda legal colombiana.

La legislación autoriza al arrendador a incrementar la renta mensual del alquiler al transcurrir un año de ejecución del contrato bajo el mismo precio, basados en el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste, con la anotación de que el nuevo canon cumpla con lo establecido en el artículo 18 antes mencionado.

Extinción del contrato.

La ley breve varias situaciones en las que se puede dar con terminado el contrato de arrendamiento como lo es el acuerdo mutuo entre el arrendador y el arrendatario, la cual puede ocurrir en cualquier tiempo. Sin embargo, existen otras causas que la ley autoriza tanto al arrendador como al arrendatario para exigir su extinción.

El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando concurren las siguientes causales:

1. Cuando el arrendatario no cancele en tiempo la renta o reajustes estipulados en el contrato.
2. La desconexión o pérdida de servicios públicos, por falta de pago del arrendatario.
3. Cuando el arrendatario de en subarriendo o cesión el inmueble sin previa autorización del arrendador.
4. Cuando el comportamiento del arrendatario perturbe la tranquilidad de los vecinos o incurra en actos delictivos.
5. Por destrucción total o parcial del inmueble arrendado imputables al arrendatario o por realización de mejoras y cambios son consentimiento del arrendador.
6. De forma unilateral durante el plazo del término inicial o sus prorrogas con una antelación de tres meses y previa indemnización al arrendatario del equivalente a tres meses de renta.
7. A la fecha de vencimiento del contrato o a la finalización de las respectivas prorrogas del contrato, el arrendador podrá unilateralmente dar por terminado el contrato con aviso previo de tres meses y por escrito al arrendatario. Entre las causales que debe manifestar el arrendador están:
 - Para ocuparlo para su propio uso por un término no menor de un año.
 - Para demoler el inmueble por nueva construcción o se requiere ejecutar obras para su reparación.
 - Por operar una compraventa
 - Por plena voluntad del arrendador cuando el contrato cumpliera como mínimo cuatro años de ejecución y previa indemnización al arrendatario según lo estipula la ley.

Causales de terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario:

1. Suspensión de la prestación de servicios públicos cuando su pago correspondiere al arrendador.
2. Cuando el comportamiento del arrendador impidiere el goce y disfrute cabal del bien arrendado.

3. No reconocimiento de derechos atribuidos al arrendatario impuestos por ley o de forma contractual.
4. De forma unilateral durante el plazo del término inicial o sus prorrogas con una antelación escrita de tres meses y previa indemnización al arrendador del equivalente a tres meses de renta.
5. De forma unilateral al acaecer el termino inicial del contrato o cualquiera de sus prorrogas, con comunicación escrita al arrendador con al menos tres meses de antelación.

Protección del Consumidor de Inmuebles en España.

La protección al consumidor adquirente de vivienda se ha visto mayormente sensibilizada por los cambios que ha sufrido el sector inmobiliario en las últimas décadas. Los fenómenos que han envuelto estos cambios tienen que ver con el crecimiento de la población, la explosión del turismo y el desarrollo de la economía que ha favorecido el crecimiento de la demanda, generando consigo conflictos entre consumidores y los agentes de la edificación, en temas más que todo relacionados con uso de materiales defectuosos, vicios de construcción o incumplimiento de las cláusulas contractuales (Lledó, 2013, p. 317).

En España, la Ley de Ordenación de la Edificación ha marcado las pautas de protección al consumidor inmobiliario, mayoritariamente en asentar las responsabilidades de los profesionales o agentes que intervienen en la edificación o construcción. “Tanto la legislación de defensa del consumidor como la de ordenación de la edificación, cuya vinculación con el derecho a una vivienda digna y adecuada es patente, articula también un haz de derechos subjetivos a disposición del ciudadano” (Muñoz, 2019, p. 62).

La visión de vivienda actual ya no es como antes que se compraba para vivir en ella, pues en la actualidad se ve rodeada de instrumentos financieros. “(...) en este contexto económico las relaciones jurídicas entre el histórico “constructor” de la vivienda, artesano a que refiere la regulación del contrato de obra en el Código civil, y el actual adquirente-consumidor han variado en sus aspectos esenciales” (Lledó, 2013, p. 47). La vivienda es el eje central de las relaciones ordinarias de la vida, a nivel social y familiar. En época antigua, el derecho a vivienda formaba

parte de las prestaciones por acción de alimentos entre parientes, los más ricos a los más pobres. Aun hoy, la vivienda es el patrimonio más valioso de las personas, representa riqueza que puede hacerse líquida como “producto financiero”. La vivienda aporta frutos, incluso si es para disfrute propio (Lledó, 2013, p. 49).

El derecho a vivienda digna y adecuada en España, como se ha dicho ya, se da por mandato constitucional, como también lo es la protección a los consumidores. Si bien el acceso a vivienda se da dentro de una iniciativa meramente privada, se reviste de una tutela como derecho especial de consumo, pues al consumidor se le debe brindar la información suficiente para equilibrar el contrato de adquisición o compraventa de vivienda (Lledó, 2013, p. 50).

Principio proconsumidor.

En materia de vivienda, la protección al consumidor la alcanzan aquellas personas que adquieren su vivienda para uso propio. Desde el precepto constitucional la vivienda es vista como objeto de consumo, donde las cláusulas más beneficiosas prevalecerán sobre las impuestas unilateralmente y donde los valores como la transparencia, garantías y seguridad jurídica deben prevalecer en el sector inmobiliario (Lledó, 2013, p. 51).

La contratación que hace referencia al acceso a la Vivienda contribuye a dotar al sector de la construcción de una “configuración legal específica” en todos los ámbitos, pero en particular en el derecho patrimonial. Daño es una disminución injustificada del patrimonio y enriquecimiento injusto un aumento sin causa que lo justifique (Lledó, 2013, p. 52).

Para Lledó (2013), la promoción de vivienda debe ser protegida mediante un control adecuado del cumplimiento de cualidades previstas para las viviendas. La vivienda debe ser considerada como bien de consumo, uso y disfrute. El consumidor de acceso a vivienda debe ser protegido en cualquier fase en que se encuentre la vivienda: ejecución, fase preliminar de la construcción, contrato o precontrato (p. 57).

Lo cierto es que la compraventa como negocio jurídico de cambio, y el uso y disfrute como efecto y resultado derivados del dominio adquirido por contrato y tradición resumen los trazos más clamorosos del régimen genérico de protección del consumidor en la vivienda (Lledó, 2013, pp. 57-58).

El consumidor es visto como “destinatario final”, adquiriente de cosas de consumo que pertenecen al mercado, pero no vuelven al mercado. Desde la perspectiva jurídica, el consumidor es visto como el no profesional, frente al profesional. “El no profesional versus al profesional suele encontrarse en esa inferioridad de quien no conoce respecto al más experto.” (Lledó, 2013, p.58).

El principio proconsumidor penetra directamente en la contratación civil en lo que afecta al núcleo central del contenido de los contratos regulados en el Código, derecho común de los contratos y tipos de contratos, compra venta, arrendamiento, contrato de obra, vitalicio, etc. (Lledó, 2013, p. 60).

La protección a los consumidores de inmuebles tiene como finalidad proteger a los sujetos no profesionales de los profesionales, que son los expertos o mejor informados del estado de las edificaciones o el suelo donde se pretende construir, para lo cual se deben armonizar las leyes que envuelven sus relaciones, entre sí. La vivienda para uso familiar está expuesta a los cambios que sufre la economía a través del tiempo, por lo que es difícil que sobreviva sola.

El acceso al crédito y el acceso a la vivienda ambas necesidades imperiosas no pueden ser contradictorias, como tampoco la calidad de la edificación estar de espaldas a la profesionalidad o buen hacer de los agentes que intervienen desde la concesión de licencia o autorizaciones administrativas (Lledó, 2013, p. 95).

Por todo lo anterior, no es de discusión asumir que exista una verdadera protección al consumidor inmobiliario en España, máxime si consideramos que la vivienda se incluye en el ámbito objetivo de la normativa de protección al consumidor, “(...) en la LGDCU aparecía más claro porque su art. 1 hablaba de bienes inmuebles, el art. 2.2 de productos de uso o consumo

común, ordinario y generalizado, los arts. 5. 1,j), 13.2 de vivienda y el art. 11 de bienes de naturaleza duradera. 22” (Lledó, 2013, p.190)

Protección del Consumidor de Inmuebles en Colombia.

En Colombia con la emisión de la ley N°1796 del 13 de julio del 2016 se establece una serie de modificaciones a la normativa relacionada con construcciones, inspección de edificaciones, ordenamiento territorial, sistema ambiental, ejercicio de la profesión en ingeniería, entre otras. Su objetivo es el de procurar medidas de protección al comprador de vivienda, incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento en la función pública que ejercen los curadores urbanos.

Para lograr esa protección al comprador de vivienda, se regularon varios artículos de la ley N°400 sobre Construcciones Sismo Resistentes, de esta manera se implementa una mayor supervisión técnica a la hora de revisar los diseños estructurales para conceder las licencias de construcción, recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural y quienes hayan ostentado la titularidad del predio de la licencia de construcción.

Para los casos en que la ley exime a algunas edificaciones de la supervisión técnica, la nueva regulación establece que el constructor tiene la obligación, aparte de cumplir con los controles mínimos de calidad establecidos en la ley y sus reglamentos, de garantizar que la edificación se ejecute conforme a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Además, dicha responsabilidad debe contar con la participación del diseñador estructural del proyecto, el ingeniero geotecnista, responsable de los planos y estudios aprobados, dejando registrado y documentado el proceso de ejecución de la obra. De esta manera, se logra sentar responsables por la edificación de las estructuras en pro a la protección del consumidor inmobiliario.

En el mismo sentido, la nueva normativa exige una certificación técnica de ocupación previa expedida por el supervisor técnico independiente que bajo la gravedad de juramento

certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó conforme a los planos, diseños y especificaciones técnica, estructurales y geotécnicas. Cuando las edificaciones sean conformadas por unidades estructurales independientes, la certificación del supervisor técnico se deberá expedir para cada una de ellas. Finalmente, la autoridad municipal o distrital competente deberá realizar un control durante la obra, realizando visitas periódicas a la ejecución de las construcciones. Dichas visitas se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades de control urbano.

En relación con el plazo de la garantía, si bien ya la Ley No.1480 sobre el Estatuto del Consumidor, ya establecía una garantía por diez años para bienes inmuebles, la nueva regulación estipulo que sin perjuicio a dicho plazo, si dentro de los diez años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, el edificio parece o amenaza ruina, en todo o en parte, la responsabilidad de cubrir los perjuicios patrimoniales a los propietarios recaerá sobre el constructor o el enajenador.

Por último, la normativa para la protección del consumidor de vivienda agrega otras sanciones a las ya establecidas en la ley sobre Medidas Sanitarias las cuales interponen multas para los titulares de licencias de construcción, constructores responsables y enajenadores de vivienda que permitan la ocupación de edificaciones nuevas sin haber protocolizado y registrado la certificación técnica de ocupación.

Con las medidas anteriormente descritas, Colombia busca la protección al consumidor inmobiliario considerando lo establecido en la normativa sobre los derechos de los consumidores respecto su dignidad y sus intereses económicos.

La aplicación de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor al contrato de arriendo habitacional.

Como se ha venido desarrollando en el presente estudio se puede interpretar que el derecho privado ha venido sufriendo transformaciones sustanciales, las cuales, han contribuido a diferir en

lo que se pensaba era la autonomía de la voluntad o la libertad de contratar. Retomando un poco el tema de los límites que los ordenamientos jurídicos han impuesto a esa libertad de contratar se puede pensar que éstos se deben a temas políticos y/o económicos, con el fin de dar respuesta a las transformaciones socio jurídicas que enfrentan los países. De este modo, se ha intentado proteger a las partes del negocio jurídico estableciendo derechos irrenunciables, que ni aun con el consentimiento de éstas pueden eliminarse, como lo son el precio de servicios públicos, medicamentos y los arrendamientos, entre otros.

Sin embargo, las transformaciones jurídico-sociales han venido a influir dentro del derecho contractual limitando a las partes a contratar o no contratar, sin tener injerencia dentro del contenido del contrato, lo que ha provocado el nacimiento de los contratos de adhesión. Lacayo (2018), menciona a Díez-Picazo para definir este tipo de contrato:

Este tipo de contratación, en cuya proliferación el avance de la tecnología ha contribuido enormemente, da origen de la doctrina de las condiciones generales, que se conciben como ese cuerpo de cláusulas contractuales que se encuentran predisuestas por una de las partes para una pluralidad de contratos y con ello aparece el contrato en masa, cuyo esquema rompe el paradigma del contrato que tenía *in mente* la doctrina tradicional (Díez-Picazo, 1979, p. 55).

Para Lacayo (2018) este tipo de contrato a contribuido a la celeridad de los negocios jurídicos considerando que, negociar cláusulas para cada una de las contrataciones representaría mayores costos para ambas partes. Sin embargo, nace el cuestionamiento de la validez del contrato, si se considera que éste se perfecciona con el consentimiento de las partes, donde se encuentra la voluntad expresa de la parte que se adhiere al contrato (p. 56).

Lacayo (2018) habla de dos doctrinas, la normativista, con la cual la adhesión excluye el consentimiento. Por otro lado, se encuentra la doctrina contractualista, donde adhesión se compara a consentimiento, pues las partes emiten una declaración libre al contratar, antes de adherirse, solo eran oferta contractual y una vez que se acepta se perfecciona el consentimiento (p. 57).

Hasta el momento no se le encontró inconvenientes a los contratos de adhesión. La verdadera crisis surge, cuando dichos contratos son celebrados en una relación de consumo. Ejemplo de esto es la constitución colombiana, Lacayo (2018) escribe:

La debilidad económica no ha sido consagrada como un vicio del consentimiento en el ordenamiento colombiano, y es por eso que la lesión enorme en los contratos solo puede ser causa de rescisión en algunos tipos contractuales previamente establecidos por el código civil, como la compraventa y permuta de bienes inmuebles (p. 59).

De ahí que, los ordenamientos jurídicos, considerando al consumidor la parte más débil del contrato, han procurado permearlos de una especial protección, estableciendo el derecho al consumo como un derecho fundamental.

Como se mencionó en acápites anteriores, el derecho al consumidor es considerado un derecho de tercera generación, el cual concurre para una pluralidad de sujetos. El autor Moya (2018), define el derecho al consumo:

“(…) como el que regula los derechos y protección que asiste a los consumidores y usuarios para la defensa de estos derechos contra los posibles abusos que pueden imponer las empresas comercializadoras de los productos, y las prestadoras de servicios a los ciudadanos, aprovechándose de su posición de superioridad, que en muchos casos se traducen en las cláusulas impuestas, y a veces abusivas, que introducen en los contratos que tienen que firmar necesariamente estos consumidores para acceder a esos bienes y servicios (p. 43).

En nuestra Carta Magna, este derecho es incluido como parte de los derechos fundamentales, hasta el año 1996, de donde se reforma el artículo 46, incorporándole un último párrafo. Esta reforma se da mediante ley No.7606 del 29 de mayo de 1996, la cual indica:

(...) Los consumidores y usuarios tienen derecho a la protección de su salud, ambiente, seguridad e intereses económicos; a recibir información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a un trato equitativo. El Estado apoyará los organismos que ellos constituyan para la defensa de sus derechos. La ley regulará esas materias (Constitución Política, 1949).

Para Salazar, 2009 citado por Vindas (2014), la protección al consumidor comienza sus raíces desde el Código de Carrillo. En este se regulaban aspectos que podían encuadrar con algún tipo de protección a los sujetos que compraban mercadería.

En Costa Rica podemos indicar que las primeras normas importantes para la tutela del consumidor se dieron en el Código General de la República de Costa Rica, llamado Código de Carrillo. En esta normativa se reguló los fraudes en el comercio como por ejemplo la mercadería falsificada, el engaño y alteración de pesas y medidas (Artículos 309, 310, 644, p. 7).

Otra forma de brindar esa protección especial al consumidor es considerar la norma que los protege como de orden público. En Costa Rica, actualmente la regulación a este derecho constitucional se encuentra en la Ley No.7472 de 20 de diciembre de 1994, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, el cual consagra, en su artículo 72, el alcance de dicha normativa:

Artículo 72- Alcance

Esta ley es de orden público; sus disposiciones son irrenunciables por las partes y de aplicación sobre cualesquiera costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario, especiales o generales. (Ley No.7472, 1994).

Esta ley precedió a otras normas, como la Ley de Defensa Económica, Ley No.1208 de 1950, la cual, obedeciendo a las necesidades de la época, fue totalmente omisa a la protección del consumidor, pues su principal fin era la estabilización de la economía nacional mediante la regulación de precios (Segura, 2014, pp. 61-62).

Para 1975, nace a la vida jurídica la Ley No.5665, Ley de Protección al Consumidor. Para Segura (2014), a pesar de llevarlo impreso en su nombre, el fin primordial de esta ley no era precisamente proteger los derechos del consumidor, “(...) ya que estas regulaciones se dedicaron a tratar aspectos de índole macroeconómicos, al colocar al Estado en una posición muy proteccionista, intervenir en la regulación de los precios y establecer, por ejemplo, márgenes de utilidad, precios máximos, etc.” (p. 66).

Volviendo a la normativa actual, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, si bien esta normativa combina la “promoción de la competencia”, como la eliminación de trámites innecesarios para la apertura comercial; y, la “defensa del consumidor”, como la sanción a cláusulas abusivas en los contratos. Segura (2014) concluye:

Además, se incluyó el régimen de responsabilidad objetiva que ciertamente coloca al consumidor en una posición sumamente ventajosa con respecto al comerciante; es por eso que en la ley existe un equilibrio entre la búsqueda del crecimiento de la economía nacional y los derechos del consumidor (p. 72).

Para Vindas (2014), esta ley (N°7472) estuvo inspirada en la resolución 39/246 de la Asamblea General de las Naciones Unidas de 1985. En esa oportunidad se establecieron una serie de directrices o principios en protección a los consumidores. Estos principios tenían que ver con el acceso a la información adecuada al consumidor que le permitiera tomar decisiones acordes a sus necesidades, protección frente a riesgos por salud, seguridad, integridad física e intereses económicos, deber de los gobiernos por crear, aplicar y cumplir con las políticas de defensa al consumidor y, por último, considerar el papel de universidades y empresas públicas y privadas para la formulación de políticas de protección al consumidor (p. 15).

Si bien dentro de una relación comercial pueden concurrir varios actores, como mínimo siempre existirán dos: el consumidor y el comerciante o proveedor. Importante resaltar los conceptos a los que se hace referencia en la LPCDEC respecto a quien se le debe considerar consumidor y a quien comerciante. En el artículo 2 de esta ley se define como consumidor a:

Toda persona física o entidad de hecho o de derecho, que, como destinatario final, adquiere, disfruta o utiliza los bienes o los servicios, o bien, recibe información o propuestas para ello. También se considera consumidor al pequeño industrial o al artesano -en los términos definidos en el Reglamento de esta Ley- que adquiera productos terminados o insumos para integrarlos en los procesos para producir, transformar, comercializar o prestar servicios a terceros (Ley No.7472, 1994).

En la legislación argentina citada por Vindas (2014), el artículo 1 de la Ley 24.240 establece el concepto de consumidor al indicar:

“**ARTÍCULO 1°**- Objeto. Consumidor. Equiparación. La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario, entendiéndose por tal a toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda comprendida la adquisición de derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines (p. 161).

En otro escenario, Farlex, citado por Badilla y Carrillo (2015) refiere el concepto de consumidor desde la legislación estadounidense:

“... el ciudadano promedio que se involucra en un negocio, tal como la compra de bienes, o préstamo de dinero, con una compañía u otro ciudadano que regularmente se involucra en ese negocio. Históricamente las transacciones de consumo [se identifican como] las compras de bienes o servicios para uso personal, familiar, o doméstico” (p. 104).

Badilla et al., (2015), también hacen referencia al Código de Defensa del Consumidor, Ley No.8078, de Brasil. En su artículo 2 esta normativa establece que es consumidor, “toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza un producto o servicio como destinatario final” (p. 105).

Finalmente, Lacayo (2018) se refiere al concepto de consumidor desde la legislación colombiana:

Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario (Ar-to. (sic) 5.3 Ley 1480) (p.60).

De esta forma se podría escudriñar en distintas legislaciones sobre el concepto de consumidor, pero de lo expuesto hasta el momento, al final muchas de ellas son coincidentes en algunos elementos como:

- En la mayoría de las legislaciones el consumidor es considerado tanto persona física o jurídica. Con la excepción de los Estados Unidos, que, según la definición estudiada, este concepto solo compete a personas físicas.
- El destinatario final no necesariamente es aquella persona que adquirió el producto. De esta manera se contempla tanto al usuario material, que al final será el que usará el bien adquirido, como el jurídico, que es quien adquiere el producto directamente.
- El bien adquirido debe ser para satisfacer una necesidad propia, familiar o empresarial, que no esté ligada la actividad económica del consumidor. Es decir, se adquiere para uso y disfrute del mismo.
- El propósito final del uso que se le dé al bien es imprescindible a la hora de dar protección al consumidor, el cual se considera el último eslabón de la cadena.

Por otro lado, es considerado comerciante o proveedor, según la Ley No.7472:

Toda persona física, entidad de hecho o de derecho, privada o pública que, en nombre propio o por cuenta ajena, se dedica en forma habitual a ofrecer, distribuir,

vender, arrendar, conceder el uso o el disfrute de bienes o a prestar servicios, sin que necesariamente esta sea su actividad principal.

Para los efectos de esta Ley, el productor, como proveedor de bienes, también está obligado con el consumidor, a respetarle sus derechos e intereses legítimos (Ley No.7472, 1994).

En la legislación argentina mencionada por Vindas (2014), se definen las pautas que debe cumplir el comerciante o proveedor ante el consumidor:

1. Puede ser persona física o jurídica de naturaleza pública o privada.
2. Que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, importación, distribución y comercialización de bienes y servicios, esto entre otras actividades mencionadas.
3. Destinados a consumidores y usuarios.
4. No comprende servicios profesionales liberales que requieran título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente, pero sí su publicidad (p. 163).

En comparación con nuestra legislación, ambos conceptos coinciden con la naturaleza del sujeto llamado a ser comerciante o proveedor y a pesar de que para referirse a la actividad que desarrollan, en el texto costarricense se habla de habitualidad, mientras que en el texto argentino se le denomina profesionalidad. Lo cierto es que ambos conceptos refieren en igual sentido de que se trate de una conducta de actos repetidos o iguales.

El objeto de la Ley No.7472 esta especificado en su artículo primero el indicar:

Artículo 1°- Objetivo y fines.

El objetivo de la presente Ley es proteger, efectivamente, los derechos y los intereses legítimos del consumidor, la tutela y la promoción del proceso de competencia y libre concurrencia, mediante la prevención, la prohibición de monopolios, las prácticas monopolísticas y otras restricciones al funcionamiento

eficiente del mercado y la eliminación de las regulaciones innecesarias para las actividades económicas.

Para el tema en estudio interesa desarrollar lo referente a esa protección de los derechos e intereses legítimos del consumidor, para de este modo determinar la protección al consumidor inmobiliario respecto a su derecho de acceso a vivienda.

Al respecto la ley de cita regula la defensa efectiva al consumidor en el Capítulo V, donde se establece la obligación por parte de productores y comerciantes, de cumplir con dicha normativa. Por su parte, el artículo 32, establece los derechos que tiene el consumidor y los cuales deben ser protegidos.

Artículo 32° - Derechos del consumidor.

Sin perjuicio de lo establecido en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres, son derechos fundamentales e irrenunciables del consumidor, los siguientes:

- a) La protección contra los riesgos que puedan afectar su salud, su seguridad y el medio ambiente.
- b) La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales.
- c) El acceso a una información, veraz y oportuna, sobre los diferentes bienes y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio.
- d) La educación y la divulgación sobre el consumo adecuado de bienes o servicios, que aseguren la libertad de escogencia y la igualdad en la contratación.
- e) La protección administrativa y judicial contra la publicidad engañosa, las prácticas y las cláusulas abusivas, así como los métodos comerciales desleales o que restrinjan la libre elección.
- f) Mecanismos efectivos de acceso para la tutela administrativa y judicial de sus derechos e intereses legítimos, que conduzcan a prevenir adecuadamente, sancionar y reparar con prontitud la lesión de estos, según corresponda.

g) Recibir el apoyo del Estado para formar grupos y organizaciones de consumidores y la oportunidad de que sus opiniones sean escuchadas en los procesos de decisión que les afecten.

De la lectura anterior, toma relevancia el estudio de la protección de los intereses económicos y sociales del consumidor, expuestos en el inciso b). Como se ha venido desarrollando, el Estado se encuentra obligado a la protección y promoción, entre otros, de los derechos considerados económicos y sociales. Precisamente, dentro de estos derechos se encuentra el derecho de acceso a vivienda que, como ya se estudió, dicho acceso no solo se obtiene con la propiedad, sino que debe respetarse la libre elección de las personas en acceder a este derecho mediante el arriendo inmobiliario, el cual no queda exento de dicha protección.

Alpízar (2005) citada por Vindas (2014), muestra una definición de lo que son los intereses económicos del consumidor: “(...) aquellos de contenido meramente patrimonial, ligados a la presión de calidad de los productos y servicios, a la vigencia de una verdadera justicia contractual y sobre todo a un sistema efectivo de compensar los daños sufridos” (p. 29).

En la misma línea, Vindas (2014) cita al autor Farina, el cual nos da una definición más detallada de lo que envuelve a esos intereses económicos del consumidor:

Se trata del derecho que tiene el adquirente de bienes y servicios a contratar en condiciones equitativas. Ello implica que el adquirente necesita estar protegido en la fase de promoción del bien o servicio para evitar que sea engañado. Tiene que estar protegido en el momento de celebrar el contrato, para asegurar que mantenga su libertad de contratar (o de no contratar), y hacerlo en condiciones que eviten abusos en su contra; además, en el momento del perfeccionamiento el consumidor también tiene derecho a conocer exactamente los términos del contrato.

Por último, en la ejecución del contrato, el consumidor tiene derecho a una garantía y a un servicio de posventa adecuados y, por supuesto, a exigir las responsabilidades correlativas (pp. 29-30).

En ambos conceptos se pueden apreciar que se busca la adquisición de productos o servicios en igualdad de condiciones. En la segunda definición vemos como se amplía la protección del consumidor desde antes de contratar o cerrar el negocio, es decir, en la etapa previa o precontractual. En esta etapa lo que se protege es el derecho a la información. Mientras que en la etapa contractual se busca que el consumidor tenga bases suficientes para decidir si contratar o no el servicio. De esta forma el consumidor no se sentirá engañado. Finalmente, el autor amplía la protección más allá de la posventa, donde nace el régimen de la garantía por incumplimiento o irresponsabilidad por parte del comerciante o proveedor.

Como lo estipula el mismo artículo 32 de la ley de cita en su inciso c) de la Ley No.7472, “El acceso a una información, veraz y oportuna, sobre los diferentes bienes y servicios, con especificación correcta de cantidad, características, composición, calidad y precio” Lacayo, 2018, nos dice:

De un lado tenemos que la información debe ser suficiente, amplia y completa de acuerdo a la naturaleza del contrato que debe contener todos los elementos propios, de otro lado, la información debe ser anticipada para que pueda darse por conocido aquello que se consintió (p. 67).

Este derecho establecido para el consumidor se apoya a su vez con aquellas obligaciones que le son dadas al comerciante en el artículo 34 de la ley de cita, al establecer: “Artículo 34°. Obligaciones del comerciante. (...) b) Informar suficientemente al consumidor, en español y de manera clara y veraz, acerca de los elementos que incidan de forma directa sobre su decisión de consumo. (...)”

Como se mencionó anteriormente, España ha desarrollado ampliamente la figura del consumidor inmobiliario ampliando dicho concepto no solo en el ámbito de adquirir vivienda en propiedad, sino considerar la protección de consumo desde todas las etapas y usos, desde la perspectiva de propietarios adquirentes a usuarios.

Para Moya (2018), refiriéndose al caso de España, la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU) le es aplicable a los inquilinos como usuarios de la vivienda alquilada, en cuanto a la defensa de sus derechos. Las bases para esta afirmación se deben a que el acuerdo de voluntades al pactar o firmar un contrato de arrendamiento, se estipulan obligaciones y derechos que el inquilino debe cumplir respecto al uso de la vivienda alquilada. El cumplimiento de esos derechos tiene que ver con las condiciones de la vivienda y uso de la misma, mientras que las obligaciones serán hacia el arrendador o propietario, como lo son el pago de la fianza, la renta, la duración del alquiler, entre otras (pp. 443-444).

En nuestros días, existen distintos modos en que las personas deciden adquirir vivienda bajo la contratación en el ámbito privado, mediante figuras como la compraventa y el arrendamiento. Dichos contratos se encuentran permeados de la libertad para contratar, principio de autonomía de la voluntad, libertad de forma, intangibilidad y estabilidad del contrato. El punto de partida de la defensa de consumo se encuentra en que estos tipos contractuales nacidos del acuerdo de voluntades deben enfrentarse con comportamientos externos y leyes del libre mercado. La calidad del edificio o inmueble entra a formar parte del objeto del contrato. Por lo tanto, en el marco de los derechos y deberes del consumidor es tan titular como cualquier adquirente o propietario, el cual podrá ejercitar la acción por los daños sufridos por el inmueble o como resultado de una deficiente construcción (Lledó, 2013, pp. 60-61).

El derecho de consumo en el tema de acceso a vivienda abarca toda normativa que regule su contratación. La persona del consumidor debe ser informada desde los tratos preliminares a la escritura pública a fin de evitar indefensión y poder controlar las cláusulas abusivas (Lledó, 2013, p. 62). Para Lledó (2013) la vivienda es una necesidad primordial, por lo que no puede concebirse delimitada por las leyes. La legislación debe facilitar el acceso a vivienda y garantizar una mayor justicia social que solo logra si se inmiscuye en las relaciones contractuales privadas y de este modo cumplir con el mandato constitucional. Estas delimitaciones van a incidir en el ámbito contractual por medio de las garantías y marco de responsabilidad (p. 63).

Comisión Nacional del Consumidor.

La Ley No.7472 crea en razón de procurar la defensa efectiva del consumidor la Comisión Nacional del Consumidor, como órgano de máxima desconcentración, adscrita al Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Dicha Comisión deberá velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los capítulos V y VI del mismo cuerpo normativo, así como de aquellas normas que garanticen la defensa efectiva del consumidor.

La Comisión estará integrada por tres miembros propietarios y tres suplentes nombrados por el MEIC. Sus atributos deben serán ser abogados de profesión y poseer experiencia en la materia, permanecerán cuatro años en sus cargos y podrán ser reelegidos. Además, la Comisión contará con una Unidad Técnica de apoyo y podrá contratar asesores y consultores para el desarrollo efectivo de sus funciones.

Entre las potestades de la Comisión podemos encontrar:

- a) Conocer y sancionar las infracciones administrativas, los incumplimientos hacia los derechos de los consumidores.
- b) Sancionar los actos de competencia desleal, cuando, en forma refleja, dañen al consumidor.
- c) Ordenar, de acuerdo con la gravedad de los hechos, medidas cautelares según corresponda, mientras se dicta resolución en el asunto.
- d) Ordenar la suspensión de planes de ventas a plazo o de prestación futura de servicios, cuando se viole lo prescrito en el artículo 44 de la Ley 7472.
- e) Ordenar, cuando proceda, la devolución del dinero o del producto. Puede fijar, asimismo, un plazo para reparar o sustituir el bien, según corresponda.
- f) Trasladar, al conocimiento de la jurisdicción ordinaria, todas las prácticas que configuren los delitos perjudiciales para el consumidor.

La Comisión Nacional del Consumidor no tiene competencia para conocer la anulación de cláusulas abusivas en contratos de adhesión ni el resarcimiento de daños y perjuicios.(Ley No.7472, 1995, Art. 53).

Finalmente, las resoluciones u órdenes dictadas por la Comisión Nacional del Consumidor, que no sean acatadas o cumplidas en los plazos establecidos por la Comisión constituyen delito de desobediencia previsto en el Código Penal. En tal caso, la Comisión deberá testimoniar piezas y levantar denuncia ante el Ministerio Público para lo que corresponda.

La Tutela efectiva del Estado en los contratos de arriendo inmobiliario

El rol del Estado en los contratos de arriendo habitacional.

Del estudio de las legislaciones en materia de arrendamientos en vivienda, caso de España, Colombia y Costa Rica, se puede establecer que la materia de arrendamiento ha merecido una protección y regulación especial, porque este tipo de relación representa una manifestación de las personas por hacer valer su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, a la cual, por mandato constitucional, a los Estados les merece su promoción y protección. Como bien lo expresa Escallón (2010), “El arrendamiento es una forma de tenencia que no solo es atractiva para los hogares que no se interesan en la propiedad, independientemente de su nivel económico” (p. 130).

La función social del contrato de arrendamiento en vivienda ha hecho que los gobiernos consideren una protección más enfocada a la parte considerada la más débil del contrato, el arrendatario. Es por ello, que en todas las legislaciones estudiadas la regulación establece que la renta por alquiler es acordada y aceptada por las partes como requisito esencial para el perfeccionamiento del contrato. Sin embargo, se encuentra en la legislación colombiana una mayor protección que en Costa Rica y España, cuya renta es establecida a la libre por el arrendador, mientras que, en Colombia, la ley estipula un límite referenciado con un porcentaje al valor de mercado del inmueble por arrendar.

Este tipo de protección puede considerarse más intervencionista por parte del Estado, limitando aún más la libertad de las partes al referirse al contrato dentro del ámbito del derecho privado. Algo importante también ha sido la regulación sobre el reajuste o aumento de la renta de alquiler. De las legislaciones estudiadas todas concuerdan en que dicho reajuste se realice al cumplimiento del año de contrato, poniendo como referencia el índice de precio al consumo o consumidor, haciendo que dicho aumento este más acorde con la realidad económica que enfrentan los países.

Entre las obligaciones que imponen las legislaciones a cada parte del contrato, prevalecen aquellas que tienen que ver con el mantenimiento y conservación del bien dado en arriendo, pues la idea de los Estados es el de preservar el bien por razones de mantenimiento del parque habitacional y disposición para futuros inquilinos. Por lo anterior, la falta del cumplimiento de este tipo de obligaciones conlleva a la extinción del contrato de arrendamiento.

Otras de las manifestaciones proteccionistas dentro de los contratos de arrendamiento en vivienda por parte de los gobiernos ha sido el tema del plazo y sus prórrogas. Tanto Costa Rica como España han optado por alargar los plazos en miras a considerar el alquiler como una alternativa de dotar a las familias de su derecho a vivienda, brindándoles mayor seguridad y estabilidad a través del tiempo que perdure el contrato.

El caso de Colombia es distinto, pues en él se refleja una estadía más limitada, incluso en el tema de las prórrogas, no así, a la hora de alegar una rescisión del contrato por decisión unilateral de cualquiera de las partes, si esta se da antes del término inicial del contrato o durante sus prórrogas, operará una indemnización para la parte afectada. Si la decisión unilateral se da al finalizar el plazo inicial del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, en el caso del arrendador, este además deberá alegar una de las causales estipuladas por ley, siempre y cuando el contrato haya cumplido cuatro años de ejecución. De esta manera, vuelve la legislación colombiana a equipararse con las otras en estudio referente a un plazo mínimo un poco más alargado.

Cabe preguntarse, si esta intervención estatal es suficiente para tutelar al arriendo habitacional y si esta logra asegurar el derecho a una vivienda que cumpla con el mandato constitucional de ofrecer estabilidad, dignidad, seguridad y bienestar social a las familias.

Esta preocupación nace de la incógnita de si el arrendatario se siente protegido en su relación contractual respecto al tema de los posibles abusos que pueda recibir por parte del arrendador. Entra entonces un tema ya desarrollado por algunos autores, cual es el acoso inmobiliario.

El acoso inmobiliario o mobbing inmobiliario es una práctica que se está dando de forma continua en nuestra sociedad actual, cuya finalidad es provocar en el inquilino y/o propietario de una vivienda, un asedio o acoso por parte del propietario del inmueble hacia el inquilino, con el fin de que éste abandone la vivienda y de esta forma ponerle fin al contrato, al menor coste para el arrendador.

Precisamente, una de estas prácticas consiste en olvidarse del necesario mantenimiento y conservación del edificio en detrimento del mismo, para que los inquilinos, hartos de insistir ante la propiedad y debido al agotamiento que les representa la lucha constante con su administrador, vean como su paciencia, que tiene unos límites altamente elevados. Se acaba, con un resultado realmente gravoso para su economía y que no es otro que resolver su contrato (Lledó, 2013, p. 502).

Para Villegas Fernández Díez, citado por Lledó (2013):

(...) bajo la denominación de “mobbing inmobiliario”, conocida en los países anglosajones como blockbusting (revienta casas) se engloban todas aquellas conductas de hostigamiento y acoso (v.gr. falta de mantenimiento del inmueble, negativa a cobrar la renta, acoso personal, deficiencia en los suministros básicos (agua, luz ..), problemas higiénicos que ejercidas frente a los legítimos ocupantes de una vivienda pretenden conseguir el desalojo expeditivo de la misma (p. 503).

Según la doctrina, “PÉREZ VAQUERO ha denominado “panic peddling” (que se podría traducir libremente como creadores de pánico)” Refiere a aquellas conductas que realiza el propietario y que van en contra de los deberes de conservación de su inmueble. Se podría hablar de conductas como cortes de suministros, manipulación de instalaciones eléctricas, bloqueos de cerraduras, fugas de agua y desperfectos en el inmueble (Lledó, 2013, p. 504).

Por lo que respecta a la conducta omisiva, es la que llevaría al inmueble a un estado de ruina, como consecuencia de una irresponsable dejación del deber de conservación del inmueble por parte del propietario. Entre estas conductas omisivas pueden considerarse aquellas que provocan una situación de precariedad y falta de habitabilidad, como ausencia de agua y electricidad, filtraciones y humedades, cuya reparación fue voluntariamente esquivada por el propietario (Lledó, 2013, pp. 507-508).

El bien jurídico protegible en el acoso inmobiliario es el afectivo disfrute de la vivienda, el cual debe ser tutelado. En el caso de España, el código penal, regula el acoso inmobiliario mediante el precepto de la coacción.

Como explica LAFONT NICUESA, inicialmente, cabe entender que dicho precepto será de aplicación al supuesto de ataques patrimoniales dirigidos a la vivienda consistentes en daños a la cerradura u otros elementos materiales de la vivienda, supresión o menoscabo de condiciones básicas de habitabilidad, como pudieran ser el agua, la luz, el gas, la electricidad u otros actos relacionados con los elementos materiales de la vivienda, causar fugas de agua que invadan el domicilio ajeno, actos despojados de un contenido humillante, etc. (Lledó, 2013, p. 509).

Otro precepto considerado en la legislación española lo encontramos en los delitos contra la integridad moral con relación a un acoso provocado por actos hostiles y humillantes. A diferencia de los delitos de coacciones, este tipo de delito se da en forma reiterada, continua en el tiempo, requisito no imprescindible en los delitos de coacciones (Lledó, 2013, p.510).

De esta forma se considera de importancia el rol del Estado ante estas situaciones que enfrentan los arrendatarios, lo cual debe encontrar su asidero en que éste tiene el deber de asegurar que el acceso a vivienda, en cualquiera de sus modalidades, propiedad o arriendo, cumpla con las especificaciones mínimas para brindar bienestar social de las familias.

De ahí, que no solo se debe considerar como consumidor inmobiliario a aquel que compra una propiedad sino, además, a aquellos que gozan y disfrutan de un bien inmueble en la modalidad de arriendo. Como ya se indicó, el tema debe ser tratado desde la perspectiva de protección al derecho fundamental a vivienda. Las personas deben sentir más de cerca la protección a este derecho en el sentido de que no tengan que recurrir hasta los órganos judiciales para que su bienestar sea mejorado, sino que deben contar con una tutela más pronta y expedita, incluso para aquellas situaciones mínimas de contingencia entre el arrendador y arrendatario, como lo son la aplicación adecuada del reajuste de precio de la renta, las prórrogas contractuales, incluso el valor dado a la renta inicial, entre otras.

El control estatal en derecho comparado sobre los contratos de arriendo habitacionales.

Los arrendamientos en Colombia reciben más control a nivel estatal que en el caso de Costa Rica. Ejemplo de ello es el hecho de exigir una matrícula para autorizar el ejercicio de actividades de arrendamiento e intermediación para aquellas personas que se dediquen al arriendo de bienes raíces, destinados a vivienda urbana, ya sea de su propiedad o de terceros. También deberán matricularse aquellos propietarios o subarrendadores, sean personas físicas o jurídicas, que celebren más de cinco contratos de arrendamiento.

Por su parte, este Estado ejerce mayor control y vigilancia a este tipo de contratos mediante la intervención de los municipios. Entre las principales actuaciones o funciones que deben ejercer se encuentran: conocer de controversias entre las partes del contrato que tengan que ver con la expedición de copias del contrato, terminación unilateral del contrato, exigibilidad de depósitos ilegales de la renta, no expedición de comprobantes de pago, inadecuada aplicación del valor de la

renta y sus incrementos y sobre incumplimiento de normas de mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento en vivienda compartida.

Otras funciones de control, inspección y vigilancia tienen que ver con las personas que se encuentren matriculadas para ejercer este tipo de actividades, a los que si fuere el caso deberá ejercer una función de investigación, aplicación de medidas correctivas y sanciones estipuladas en la ley No.820 y normas concordantes. Además de vigilar que las personas que anuncien el ejercicio de estas actividades estén debidamente matriculadas.

Finalmente, en su último articulado, la ley sobre arrendamientos urbanos para vivienda en Colombia establece la regulación procesal en caso de restitución del bien dado en arriendo. Para este caso la ley permite al demandado pedir al juez la implementación de medidas cautelares al interponer el proceso con las que se podrán solicitar embargos o secuestros a los bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de los arrendamientos adeudados, o que se llegaren a adeudar, o cualquier otra prestación del contrato que se llegare a deber, así como las costas procesales.

Para que el juez pueda interponer dichas medidas solicitará al demandante una caución en la cuantía con la que se podría cubrir cualquier perjuicio que cause al demandado la aplicación de dichas medidas. De igual manera, el demandado puede ofrecer caución para evitar la interposición de las medidas cautelares o el levantamiento, de las mismas.

Por lo anterior, con el control estatal en los contratos de arrendamiento se pretende ejercer una mayor protección al consumidor de inmuebles, asegurando que los arrendadores cumplan con los requisitos referidos a habitabilidad, seguridad y accesibilidad a las viviendas de alquiler.

Capítulo. III: Marco Metodológico

Con la realización del presente marco metodológico se pretende definir el uso del método, técnicas, instrumentos, estrategias y procedimientos utilizados en el desarrollo del presente estudio, es importante describir los métodos utilizados para el cumplimiento de los objetivos propuestos al inicio de la investigación, al respecto Balestrini (2006) define el marco metodológico “como la instancia referida a los métodos, las diversas reglas, registros, técnicas y protocolos con los cuales una Teoría y su Método calculan las magnitudes de lo real” (p. 126).

Para el autor Arias (2006) “La metodología del proyecto incluye el tipo o tipos de investigación, las técnicas y los instrumentos que serán utilizados para llevar a cabo la indagación. Es el “cómo” se realizará el estudio para responder al problema planteado” (p. 110). Por lo que a continuación se procederá a exponer los aspectos metodológicos aplicados, es decir los distintos pasos que ayudaron a cumplir con los objetivos expuestos en un principio.

Para Selltiz, Jahoda y otros (citados por Balestrini (2006) “El propósito del análisis es resumir las observaciones llevadas a cabo de forma tal que proporcionen respuestas a las interrogantes de investigación” (p. 169).

Enfoque de la investigación

Es importante mencionar que existen una cantidad diversa de enfoques aplicables a una investigación, sin embargo, la elección va a depender de la dirección que se desea dar a la investigación, es de suma importancia la elección correcta ya que de ahí se van a aplicar los métodos adecuados para el desarrollo de la misma, en otras palabras, el enfoque es la herramienta del investigador para establecer las condiciones necesarias para la creación del conocimiento.

La metodología que se implementará en la presente investigación va enfocada en buscar una respuesta a la problemática planteada tomando en consideración los objetivos propuestos para abordar el contrato de arriendo inmobiliario como un contrato de consumo y la protección del Estado frente a éste, por lo que se considera adecuado desarrollar un enfoque Cualitativo para

lograr, mediante la recopilación de información proveniente de doctrina, investigaciones anteriores y jurisprudencia analizar cómo se está resolviendo ante nuestros Tribunales de Justicia en el día a día la problemática planteada.

El enfoque Cualitativo se caracteriza porque explora un fenómeno en profundidad y como consecuencia se procede a extraer significados de los datos recopilados por medio de la literatura y la jurisprudencia, al respecto Hernández, Fernández, Baptista (2014) indican:

Por su parte, la *investigación cualitativa* proporciona profundidad a los datos, dispersión, riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. Asimismo, aporta un punto de vista “fresco, natural y holístico” de los fenómenos, así como flexibilidad (p. 16).

En el mismo sentido:

El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis precede a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los *estudios cualitativos* pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos (Hernández et al., 2014, p. 7).

El enfoque Cualitativo es el que permitirá la mejor obtención de información, así como su posterior interpretación y llevando a resolver la problemática planteada en este análisis. Es decir que, la calidad de datos o de la información obtenidos de la presenta investigación son de suma relevancias, ya que hacen consciencia de que no existe neutralidad u objetividad pura en el trabajo de interpretación de datos. Por ende, es así como con el enfoque cualitativo es que se sacará el máximo provecho del conocimiento de los participantes para así aplicarlo a la problemática planteada en un inicio, recalcando que además se realizará un ambiente completamente natural ya que el fenómeno del arriendo habitacional desencadena otros problemas de gran importancia.

Además, con el enfoque cualitativo se podrá conocer la evolución que ha sufrido el contrato de arriendo en nuestro país y a nivel internacional, haciendo énfasis en su perspectiva del consumidor.

Tipo de investigación

Existe una gran variedad de tipos de enfoques que se pueden adoptar a una investigación, el tipo lo podemos definir como las bases filosóficas a partir de las cuales se desarrolla el proceso de investigación.

El enfoque elegido es el explicativo-exploratorio ya que al proponerse el desarrollo de la presente investigación surgieron inquietudes que no son posibles de resolver de manera inmediata es por lo anterior, que se escogió este enfoque permitiendo establecer un proceso para desarrollar una solución tratándose de orientar la búsqueda de respuestas a eventos o situaciones de tipo social explicando por qué ocurren y las condiciones en que se dan estas.

El enfoque explicativo es adecuado para la presente investigación ya que se busca ahondar sobre un fenómeno socio-jurídico de uso cotidiano, por lo cual, es necesario la recolección de información provenientes de doctrina nacional e internacional, este enfoque tiene como objetivo encontrar las razones o causas que provocan ciertos eventos, es decir, que se relaciona con la presente investigación en el sentido de que busca explicar el fenómeno de la omisión de aplicación de la normativa de protección al consumidor

Los estudios explicativos van más allá de la descripción de conceptos o fenómenos o del establecimiento de relaciones entre conceptos; es decir, están dirigidos a responder por las causas de los eventos y fenómenos físicos o sociales. Como su nombre lo indica, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se manifiesta o por qué se relacionan dos o más variables (Hernández et al., 2014, p. 95).

El tipo de investigación elegido permite explicar el instituto del arriendo, así como la tutela del consumidor y los elementos que lo implican, así mismo el rol del Estado en su tutela administrativa.

Así mismo, es exploratorio ya que no se limitará solamente a explicar el funcionamiento de un fenómeno, sino, que se irá más allá, haciendo un estudio más profundo sobre el fenómeno para entenderlo ampliamente y su trascendencia en la sociedad.

Con respecto al tipo exploratorio Hernández et al., (2014) citan:

Los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Es decir, cuando la revisión de la literatura reveló que tan sólo hay guías no investigadas e ideas vagamente relacionadas con el problema de estudio, o bien, si deseamos indagar sobre temas y áreas desde nuevas perspectivas (p. 91).

A su vez Hernández et al., (2014) menciona que los resultados que se buscan obtener utilizando este tipo de alcance:

(...) sirven para familiarizarnos con fenómenos relativamente desconocidos, obtener información sobre la posibilidad de llevar a cabo una investigación más completa respecto de un contexto particular, indagar nuevos problemas, identificar conceptos o variables promisorias, establecer prioridades para investigaciones futuras, o sugerir afirmaciones y postulados (p. 91).

Diseño / Método

El diseño es una estructura que se busca seguir en el desarrollo de la presente investigación, por medio del diseño se delimita la problemática. Para Hernández et al. (2014) “El término diseño se refiere al plan o estrategia concebida para obtener la información que se desea con el fin de responder al planteamiento del problema” (Wentz, 2014; McLaren, 2014; Creswell, 2013a, Hernández-Sampieri et al., 2013 y Kalaian, 2008, p. 128).

Por otro lado, para Balestrini (2006) el diseño es:

“Un diseño de investigación se define como el plan global de investigación que integra de un modo coherente y adecuadamente correctas técnicas de recogida de datos a utilizar, análisis previstos y objetivos... el diseño de una investigación intenta dar de una manera clara y no ambigua respuestas a las preguntas planteadas en la misma” (p. 131).

El diseño que se seguirá es el de Investigación-Acción, ya que es el plan o estrategia concebida para obtener la información con el fin de responder a la pregunta de investigación.

Para el autor Álvarez-Gayou (2009):

“El propósito de la investigación-acción es de resolver problemas cotidianos e inmediatos; ha tratado de hacer comprensible el mundo social busca mejorar la calidad de vida de las personas. Elliot [citado por J. McKernan 2001] define la investigación-acción como «el estudio de una situación social con miras a mejorar la calidad de la acción dentro de ella» [p. 16]. Igualmente, Halsey la define como una «intervención a pequeña escala en el funcionamiento del mundo real [...] y el examen minucioso de estas intervenciones» [citado por J. McKernan 2001] (p. 159).

Sandín (2003) mencionado por Hernández et al., (2014), “señala que la investigación-acción pretende, esencialmente, propiciar el cambio social, transformar la realidad (social, educativa, económica, administrativa, etc.) y que las personas tomen conciencia de su papel en ese proceso de transformación (p. 496).

Con este diseño se busca un cambio social dando como resultado la solución a una problemática que se necesita resolver, es decir que se busca mejorar la calidad de vida en torno a la problemática, por medio de la doctrina se recopilará información para lograr dicho cambio.

El enfoque investigación-acción posee algunas características de importante aplicación a el presente estudio como lo son:

- La investigación-acción envuelve la transformación y mejora de una realidad.
- Parte de problemas prácticos y vinculados con un ambiente o entorno.
- Implica la total colaboración de los participantes en la detección de necesidad y en la implementación de los resultados del estudio.

Este tipo de diseño aporta información que guía la toma de decisiones para programas, procesos y reformas estructurales como la que se busca con el desarrollo de este estudio, ya que los participantes viven un problema diario por lo que se encuentran mejor capacitados para abordarlo, así mismo la conducta de dichas personas se encuentra influida por el entorno natural que los rodea.

Para lograr los objetivos planteados es necesario cumplir con tres fases, la primera es observar, es decir, delimitar el problema y recolectar datos, el segundo paso es pensar, que se relaciona al momento de analizar e interpretar toda la información recolectada; y el último es actuar, que significa resolver el problema o implementar mejoras

En relación con la presente investigación, este diseño permite construir el conocimiento por medio de la práctica, es decir que por medio de recolección de teorías nacionales e internacionales que pueda dar con una respuesta a la problemática, asociando la investigación con un enfoque experimental.

Según la naturaleza las características que abarca el diseño de Investigación-Acción permiten investigar y enlazar las teorías existentes sobre el sistema de contrato de arriendo, derecho de vivienda, derecho del consumidor y tutela del Estado, permitiendo así una interpretación y crítica para dar como resultado una acción que representa una solución jurídica a la problemática socio-jurídica del arriendo habitacional como un contrato de consumo.

Como conclusión, el enfoque Investigación-Acción es esencial al momento de abordar las soluciones a través de una serie de pasos y acciones permitiendo a las personas envueltas en la

problemática mejorar su calidad de vida, recalando que hoy en día no se encuentran registros de una regulación expresa o interpretación práctica en el sentido propuesto en esta investigación.

Muestra de la Investigación

El término muestra tiene relación con la población a la que se va a tomar en cuenta para extraer información de la cual se pretende generar los resultados, para Arias (2006) "... población objetivo es un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de investigación" (p. 81). Según el enfoque elegido así será la elección de muestra "la muestra es un subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectarán datos" (Hernández et al., 2014, p. 173).

Es decir, que la muestra va a convertirse en el universo de la investigación, y que constan de características necesarias para concluir con el estudio y la pregunta de investigación. Por lo que, para la muestra de investigación del presente trabajo, se van a tomar en consideración las normativas de derecho comparado de los países España y Colombia, principalmente, no así se tomaron en consideración algunos otros países como Brasil, Argentina, México, Estados Unidos de América y Francia, para la conceptualización de algunos temas importantes en el desarrollo de la presente investigación.

Expuesto lo anterior, se escogieron dichos países porque en el caso de España es un país que ha buscado regular de la mejor manera el tema de los arrendamientos habitacionales, incorporando en su legislación variadas normativas que no dejan de estar vigentes para aquellos contratos que tuvieron su nacimiento mientras estuvo vigente la norma. De esta manera este Estado busca la mejor protección del arrendatario, en pro de asegurar el bien jurídico tutelado cual es la vivienda, considerada esta como un medio habitual y permanente de subsistencia.

Para el caso de Colombia, se considera que este país ha visualizado con mayor vehemencia el tema del acceso a vivienda mediante el arrendamiento, procurando integrarlo en una política de vivienda, incentivando y mostrando las ventajas de alquilar en tiempos en donde el desempleo y

altos costos inmobiliarios, juegan un papel importante en la economía de las familias que buscan sustentar su derecho a vivienda mediante el arriendo.

Unidades de Análisis

Según el enfoque empleado en la investigación el cual es cualitativo, se utilizarán las unidades de análisis que son la razón del qué y porqué de la presente investigación, es decir, la razón que categoriza los objetivos planteados al inicio de esta investigación.

“La unidad de análisis indica quiénes van a ser medidos, es decir, los participantes o casos a quienes en última instancia vamos a aplicar el instrumento de medición” (Hernández et a., 2014, p.183). Dichas unidades de análisis se obtuvieron de los objetivos específicos los cuales tienen contenido conceptual en el marco de referencia, siendo que éstas representan lo más importante en el desarrollo del presente proyecto.

Como consecuencia, las unidades de análisis elegidas van a permitir formular las preguntas de investigación para el desarrollo del presente proyecto. Del primer objetivo específico se tomará como primera unidad de análisis el acceso a vivienda mediante el arrendamiento. Del segundo objetivo específico se procederá a tomar como segunda unidad de análisis el contrato de arrendamiento como un contrato de consumo.

Por último, pero no menos importante, del tercer objetivo específico se tomará como tercera unidad de análisis la tutela del Estado en la regulación de los contratos de arrendamientos en vivienda.

Instrumentos

“Instrumento es un recurso que utiliza el investigador para registrar información o datos” (Hernández et al., 2014, p. 199). El tipo de instrumento que se utilizará para la presente investigación será la consulta a bases de datos públicas y privadas ya que es el que se encuentra en

mayor sintonía con el diseño elegido para la investigación permitiendo recolectar la información necesaria para brindar respuesta a los objetivos planteados.

Concretamente, se utilizará las bases de datos de la Universidad a través de la plataforma E-Libro del sistema de biblioteca de la Universidad Internacional de las Américas, el Sistema Costarricense de Información Jurídica (SINALEVI) para la consulta de la legislación que se relaciona con la presente investigación, así como plataforma Nexus del Poder Judicial para el acceso a jurisprudencia sobre la materia.

Procedimiento para la recolección de datos

“Recolectar los datos implica elaborar un plan detallado de procedimientos que nos conduzcan a reunir datos con un propósito específico” (Hernández et al., 2014, p. 198).

Para proceder con la investigación es necesario contar con información proveniente de las bases de datos lo que implica la revisión exhaustiva de documentación virtual, libros, ensayos y jurisprudencia de la materia, para preseleccionar los útiles y relevantes para la investigación y posteriormente dedicarle a su estudio a profundidad para su utilización como fuente de información para la investigación.

Esta clase de datos obtenidos, son muy útiles para capturar de manera completa y lograr entender los motivos de fondo, los significados y las razones internas del comportamiento humano, relacionado con la problemática bajo estudio.

La recolección de datos abarca la elaboración de un plan o procedimiento detallado para reunir toda la información necesaria con el propósito de responder a la pregunta de investigación, dicho procedimiento se hará por medio del análisis de la doctrina anteriormente abordada.

Método de análisis

El método por utilizar en esta investigación es el método de factorización propuesto por Hernández et al., (2014) en su libro Metodología de la investigación, que consiste en que de los

objetivos específicos saldrán las unidades de análisis que tienen contenido en el marco de referencia, las cuales se categorizarán y describirán para analizar e interpretar los datos; para posteriormente darle respuesta a la pregunta de investigación.

Es decir, que el método expuesto consiste en la determinación de objetivos específicos para proceder con la investigación, dichos objetivos van estrechamente relacionados con el objetivo general, dictando las pautas a investigar, de los cuales se extraen unidades de análisis y con base en sus conceptualizaciones encontradas en el marco de referencia.

Una vez recopilado la información doctrinal se procede a interpretar y analizar dicha información, para proceder a interrelacionarlas con el contenido teórico con el fin de buscar una o varias respuestas a la pregunta de investigación, es decir, los datos recopilados relacionados al tema del derecho de vivienda, el contrato de arriendo y la tutela estatal en dichos contratos como figuras de consumo.

Capítulo IV: Análisis de resultados

En el presente capítulo se pretende mostrar el análisis detrás del desarrollo de cada unidad de análisis, así como, la fundamentación que llevó a cada una de éstas a ser elegida con base en los objetivos definidos al inicio de la investigación. Como consecuencia de la recolección y organización de información relativa a la tutela del Estado en materia de arrendamiento habitacional mediante el contrato de consumo, se procede hacer un análisis soportado con los datos recopilados de la literatura y jurisprudencia en relación a la problemática de investigación, así mismo, esto se realiza mediante dos tareas, el análisis y la interpretación de dicha información obtenida como resultado de aplicar el instrumento elegido según el método cualitativo seleccionado para la presente investigación.

De esta forma se pretende dar respuesta a los objetivos planteados en la investigación con el fin de encausar y precisar las razones que llevaron al investigador a la decisión de desarrollar el presente estudio en miras a posibilitar una acción en respuesta a la tutela por parte del Estado al tema del arriendo habitacional desde la perspectiva de la protección al consumidor.

Con el análisis se busca interpretar la información recabada en torno al planteamiento del problema, aportando nuevos enfoques o hallazgos desde el aporte del derecho comparado en la materia tanto de arrendamiento habitacional como del consumidor inmobiliario, sentando la responsabilidad de velar por la tutela Estatal dentro del contrato de arrendamiento habitacional como contrato de consumo.

Mediante lo anterior, se busca entrelazar los conceptos abordados en el Capítulo II con la información recabada de las distintas legislaciones, tanto del ámbito nacional como del derecho comparado en materia de arrendamiento como acceso a vivienda, el contrato de arrendamiento como contrato de consumo y la tutela efectiva del Estado en materia de arrendamientos como protección al derecho a vivienda como bien tutelado en este tipo de relaciones. Siendo el presente un criterio y análisis personal del investigador.

Primera unidad de Análisis: El acceso a vivienda mediante el arriendo

De la literatura estudiada se desprende que, con los cambios, principalmente sociales y económicos, que con el tiempo sufren la mayoría de los gobiernos, el acceso a vivienda en propiedad ya no se considera la única opción para poder gozar de este derecho. Las familias, ante la cada vez más lejana posibilidad de lograr acceder al sistema para ser acreedoras de una vivienda, ya sea mediante subsidio o financiada, y de no contar con los medios propios, ha encontrado en el arriendo habitacional una opción viable de hacerse de una vivienda en donde poder desarrollar otros derechos que le asisten, como lo son: el derecho a la salud, a la educación, al transporte, al trabajo, a servicios públicos, entre otros.

En aquellas legislaciones, que se hacen llamar Estado Social de Derecho, como el caso de Costa Rica, el derecho al acceso a vivienda se ha consagrado desde la Constitución Política, reforzado con la participación del país en convenios o tratados internacionales sobre derechos humanos, que han contribuido a su protección. Sin embargo, de la literatura de estudio se logra apreciar que este derecho constitucionalmente consagrado no cubre a todos por igual, pues no es exigido al Estado sino solo para aquellos sectores más vulnerables, que como bien lo indica la Sala Constitucional, siempre y cuando las personas cumplan a cabalidad con los requisitos exigidos por las instituciones encargadas de hacer valer este derecho.

La forma en que los países han determinado construir el derecho a vivienda ha sido por medio de la institucionalización, es decir, el Estado es el responsable de asegurar el derecho de acceso a vivienda a través de las instituciones por él elegidas, las que a su vez serán las que determinarán quien accede, ya sea por los programas de vivienda subsidiada, o por el sistema financiero tanto público como privado.

Políticas publicadas abocadas a la adquisición de vivienda en propiedad, presupuestos insuficientes, altos costos inmobiliarios, han provocado que el acceso a vivienda se considere un objetivo lejano para las familias. Sin embargo, esto no frena la necesidad imperante en disfrutar de una vivienda, y es aquí donde se le encuentra sentido al bien jurídico tutelado.

El derecho a vivienda no solo se refiere a la posesión, si bien esta puede ser su máxima interpretación, lo cierto es que el disfrute de una vivienda no necesariamente debe ser como propietario, sino que este disfrute abarca cualquier forma; sea como arrendamiento, usufructo, precario, etc., pues el verdadero derecho se consolida en el goce y disfrute de la vivienda, en donde se albergara una familia.

Pero este goce y disfrute debe cumplir con ciertas normas mínimas de seguridad, dignidad, protección, bienestar, es decir, debe cubrir aquellos derechos anexos al derecho a vivienda. Es en este orden de ideas, donde el Estado debe velar por que las familias accedan a su derecho a vivienda según su elección, propiedad o arriendo, se debe asegurar la tutela efectiva a su derecho mediante la intervención estatal en todo aquello que las regule.

El nacimiento de los arrendamientos se da desde un contexto meramente privado, la intervención estatal en este tipo de contratos se ha debido principalmente por ser considerado de orden público, pero a su vez dicha intervención ha sido escasa u omisa en algunos sentidos, con el fin de no interferir en el ámbito privado de las partes contratantes.

La vivienda en propiedad no puede ser una respuesta en solitario, especialmente para los sectores más vulnerables. El Estado debe cubrir u ofrecer otras alternativas para que aquel que adquiere una vivienda mediante el aparato estatal asegure su permanencia en el tiempo.

Ser propietario acarrea no solo beneficios sino a su vez, responsabilidades. Los altos costos inmobiliarios que han sufrido la mayoría de los países después de la crisis del 2008 han provocado la incapacidad de los Estados por cubrir por completo las necesidades habitacionales, lo que ha llevado a las personas a tener que acceder al sistema bancario para compensar la parte que el subsidio no cubre. Esto ha llevado a muchos a ser rechazados por el sistema de subsidio de vivienda y a otros a obligarse a una deuda que, por su misma condición, los coloca en una balanza de sufrir en algún momento un detrimento en sus finanzas que los lleven a perder su tan anhelada vivienda.

De ahí la decisión de muchos en preferir alquiler que comprar, considerando el alto grado de desempleo que los puede llevar tanto a ver un detrimento en sus finanzas que les incapacite para

hacer frente a una deuda bancaria, como a la posibilidad de poder trasladarse con mayor facilidad ante nuevas y mejores oportunidades laborales.

De ahí que el Estado no debe limitar su ayuda o intervención solo para aquello que refiera a la adquisición de una vivienda en propiedad, sino que debe incentivar una cultura que considere el arriendo habitacional como una alternativa viable, regulada y tutelada por éste, en razón de asegurar el derecho de acceso a vivienda para la población en general.

El arriendo habitacional se considera una alternativa más flexible, por un lado, porque ofrece alta movilidad, por ejemplo, para aquellos que por razones laborales deban dejar su residencia actual y trasladarse a otro sector, e incluso por temas de estudio o salud. El arriendo quita responsabilidad sobre el bien, pues sobre el propietario es que recae el pago de impuestos, mantenimiento y reparaciones de mayor envergadura.

Otro de los problemas que, además, enfrentan los países, es la escasez de terrenos para construir. Si se considera que una vivienda debe cumplir no solo con características físicas de dignidad y adecuación, sino que esta debe suplir otras necesidades indispensables para la convivencia social del individuo como los accesos a servicios públicos, transporte, educación, salud y trabajo, por lo que no se puede pretender alejar a las personas de la ciudad o de privarlas de tales derechos.

De esta forma, el arrendamiento vuelve a dar respuesta al Estado para suplir de vivienda a la población, pues la alta densidad poblacional hace pensar en sacar el mayor provecho del parque habitacional actual, lo cual se logra incentivando a las personas a alquilar sus viviendas o parte de ellas, ofreciendo subsidios para ampliaciones o reparaciones destinadas a este fin, procurando mayor oferta a la demanda de alquiler.

En este punto se considera de alta importancia la inclusión dentro de las políticas de vivienda de un incentivo o ayuda por parte del Estado en materia de arrendamiento habitacional. Como se estudió en el capítulo II, por años las políticas de vivienda se han abocado a construir casas en masa, muchas de estas construidas en lugares de poco acceso a todo lo que ofrece la ciudad

provocando un alto número de casas abandonadas, pues sus propietarios buscaron suplir sus otras necesidades migrando a la ciudad en la mayoría de los casos mediante el precario.

Como no se puede dar marcha atrás a lo ya hecho, considero el caso de España un buen ejemplo de hacer política de vivienda en materia de alquiler, pues este país ha consolidado esfuerzos por rescatar el parque habitacional actual, brindando subsidios para que las personas adecuen los espacios no utilizados de sus viviendas y las den en alquiler, incluso ofreciendo subsidios tanto a organismos públicos como a la empresa privada para que construyan parques habitacionales de alquiler, haciendo crecer la oferta. Otra forma de incentivar el arriendo es mediante la reconstrucción del parque habitacional destinado a alquiler, por medio de ayudas tanto a organismos públicos como empresa privada que fomenten su conservación y se ajusten en materia de accesibilidad. Por último, ofrece programas de ayuda en alquiler de vivienda, de esta manera cumple el Estado con el derecho a vivienda que le asiste a las personas.

Lo anteriormente descrito, es irreal si no se cambia el paradigma de que el acceso a vivienda solo puede ofrecerse por parte del Estado mediante la propiedad, se debe contemplar el alquiler como una alternativa más para acceder a este derecho, como bien lo expresó la Sala Constitucional en el Voto No13436-2011, que el Estado debe actuar como facilitador, proporcionando los mecanismos jurídicos para que las personas accedan a una vivienda digna, sea esta arrendada o adquirida. Si bien, el Estado ha direccionado mayormente sus políticas, presupuestos e implementación de nuevas leyes, con el fin de proporcionar vivienda en propiedad a los sectores más vulnerables, es hora de pasar la hoja y tomar el ejemplo de otros, fomentando el alquiler como medio de acceso a vivienda, incentivando a la población mediante regulación que asegure la relación contractual entre las partes a fin de brindar bienestar, seguridad, paz y armonía en el derecho de acceso a vivienda de su elección.

Como punto aparte, pero no menos importante, es considerar que el alquiler o arriendo de vivienda también estimula o acrecienta la economía de un país. Por un lado, aporta al patrimonio de los individuos que ven en el arriendo un ingreso fijo y seguro que en muchas ocasiones ayuda a poder hacerse de una vivienda propia o incluso lo ven como una alternativa de ingreso a la hora de pensionarse. Tomando en comparación la materia agraria, el país por mandato constitucional debe

velar porque la tierra sea producida. En igual sentido, el parque habitacional debe ser incentivado por el Estado en procurar su ocupación, ante la falta de terrenos viables para construir, así como un medio más expedito para procurar vivienda a la población.

El arriendo debe regirse por un principio de solidaridad, del estudio de la literatura se rescata el hecho de que el arriendo entre iguales conduce a una mayor comprensión y apoyo entre las partes, produciendo menores conflictos, pues ambos saben que se necesitan el uno el otro. El arrendatario para gozar de un lugar donde habitar y ocupar un lugar en la sociedad, así como el arrendador, para procurarse un ingreso y a la vez conservar su bien al darle utilidad que evite su deterioro.

Esto último, corresponde a otra idea que el Estado debe acoger respecto a las viviendas ya construidas. Incentivar la conservación y mantenimiento del parque habitacional, promueve que éste sea habitable, procurado vivienda a más personas en el transcurso del tiempo.

Segunda unidad de Análisis: El contrato de arrendamiento como un contrato de consumo

Como se menciona en el análisis anterior, el acceso a vivienda refiere a ese goce y disfrute de dicho bien, en donde, las personas inician su inserción a la comunidad y a la sociedad en general. Precisamente ese disfrute del bien, en propiedad o alquilado, es el que nos lleva a considerar el contrato de arrendamiento habitacional como un contrato de consumo.

Del análisis de la literatura se pueden extraer fácilmente las razones que llevan a realizar la comparación entre el contrato de arrendamiento habitacional con un contrato de consumo. Previo a desarrollar el tema, es importante analizar de donde nace la idea del consumidor de inmuebles.

El consumidor inmobiliario nace de la necesidad de protección, no solo al bien jurídico tutelado como lo es la vivienda, sino de poder satisfacer esta necesidad primordial para el ser humano en cumplimiento a factores de dignidad, habitabilidad y seguridad. Si bien la vivienda puede llegar a ser obtenida por medio de subsidio estatal o por medios propios, su desarrollo y

construcción esta permeada de relaciones privadas entre el adquirente y la constructora, arquitecto e inmobiliaria que tenga a cargo la construcción.

Lo anterior, nace de la evolución que ha tenido tanto la adquisición de vivienda como de su construcción. Por un lado, el aumento poblacional, así como el de dotar de vivienda a dicha población, crea un aumento en la demanda y así el nacimiento de empresas dedicadas a la construcción de estos inmuebles. Si bien en un inicio las personas construían su vivienda para habitar en ella, lo cierto es que, en la actualidad, a la vivienda se le ha permeado de un interés más económico. Por un lado, las inmobiliarias que desarrollan proyectos ya sea para vender o arrendar y, por otro lado, las personas que se hacen de una primera vivienda para dar en alquiler y de esta forma ahorrar para un futuro poder adquirir la casa de sus sueños o de herencia para sus hijos.

Precisamente de esta relación que nace entre el adquirente y los involucrados en el producto final que es la vivienda, es que el Estado debe asegurar una tutela a los intereses económicos de los primeros, como protección al derecho fundamental de vivienda que forma parte de su patrimonio.

Para poder llegar a ejercer dicha tutela, se comparte lo establecido en la legislación española, la cual considera que para asegurar la protección estatal se debe regular la materia relacionada a urbanismo, edificación, construcción y consumo, en los aspectos que se indicaran de seguido.

Primero, se deben marcar las pautas de información. El adquirente del inmueble debe tener la posibilidad de contar con toda la información necesaria sobre la construcción de su vivienda, en el sentido de que el terreno cuenta con los permisos de construcción, que le dan la viabilidad, hasta los materiales utilizados y el tiempo de entrega. Esta información previa con la que debe contar el adquirente de vivienda es la pauta que lo marca como consumidor, pues es aquí donde nace su elección de contratar o no el servicio con determinada inmobiliaria.

Segundo, la normativa sobre temas de viabilidad, construcción, edificación, urbanismo, entre otras; deben asegurar al adquirente inmobiliario que el profesional que llevará a cabo la

edificación de su vivienda conoce los alcances de la regulación y se asegurará que ésta cumpla con todos los requisitos enmarcados en la ley. Y es que, la protección al consumidor inmobiliario nace de la protección al más débil, en este caso el no profesional, el cual deposita, en el profesional, su confianza plena de que la construcción que se edificará cumplirá con la habitabilidad y seguridad necesarias y requeridas por la legislación al tenor del cumplimiento pleno al derecho a vivienda digna.

Como se aprecia en la normativa de edificaciones relativa a España, mediante ésta se sientan las responsabilidades hacia todos los involucrados en el desarrollo de la edificación, pues ellos son los profesionales y expertos a los que se les depositó la confianza para llevar a cabo la construcción de la vivienda.

Tercero, en muchos casos, específicamente cuando se habla de desarrolladoras de inmuebles, éstas manejan contratos en masa, lo que obliga a los consumidores a adherirse a dichos contratos de cláusulas preestablecidas sin oposición de su parte. En este punto, vuelve la necesidad de la protección a este tipo de consumidor, en vigilancia de cláusulas abusivas que merman sus derechos ante un posible reclamo por incumplimiento o defecto en la construcción.

Finalmente, y como punto cuarto, está el tema de la garantía, así como todo bien o servicio adquirido, éste cuenta con un período en el que el consumidor, ante algún defecto, disconformidad o incumplimiento contractual, ejerce su derecho ante el profesional. En el caso de inmuebles dichas garantías deben ser más amplias, pues muchas veces los defectos constructivos se dan por el uso constante sobre el bien, por lo que su protección debe extenderse en el tiempo.

Ahora bien, al tenor del análisis de la literatura estudiada, no basta, para asegurar una tutela efectiva de protección al consumidor inmobiliario, con establecer mecanismos de sanción para los profesionales o agentes involucrados en la construcción, además debe el Estado asegurar el cumplimiento de los requisitos mínimos que regulan lo que es una vivienda mediante la inspección o supervisión, por medio de controles, que aseguren el cabal cumplimiento de la normativa.

Es aquí donde se concuerda con la legislación colombiana, respecto a la supervisión a la que se someten las edificaciones desde la aprobación de la licencia de construcción, hasta la ejecución y termino de ésta. En el caso de Colombia, cada supervisión a la que se ve sometida la construcción, queda registrada y respaldada por las autoridades de control urbano, asegurando que la edificación cumplió con lo aprobado tanto en los planos, diseños y especificaciones técnicas. Por último, para que el inmueble llegue a ser utilizado o habitado se debe contar con una certificación de ocupación que especifique el resultado de cada supervisión para demostrar que la obra cumple con la normativa respectiva. Con esto se asegura un mayor control y respaldo para hacer valer las garantías correspondientes que el consumidor inmobiliario deba utilizar de ser necesario.

Lo anterior, se ha logrado con la existencia de un control o registro tanto de las licencias otorgadas como de las edificaciones ya terminadas, así, una vez que se vende o alquila una unidad habitacional nueva, se debe protocolizar la certificación de ocupación para cada unidad individual. Se considera que lo más sensato es que este tipo de supervisiones sean llevadas a cabo por los municipios, que son los encargados de velar por el cumplimiento de la regulación urbanística y de ordenamiento de sus localidades, de esta forma se cumple con la tutela que le meceré el Estado al consumidor inmobiliario.

Sin más preámbulo se prosigue con el desarrollo de lo que sería la comparación o compatibilidad del contrato de arriendo habitacional con un contrato de consumo.

Primero que todo, y a manera general se puede decir que tanto el contrato de arrendamiento como el contrato de consumo, nacen de las relaciones privadas entre los contratantes. Como ya se desarrolló en el capítulo II, los contratos regidos por el ámbito privado gozan de la particularidad de que sus condiciones se pactan por el acuerdo entre las partes y se perfeccionan con la simple voluntad de ambas.

Sin embargo, por los cambios económicos y sociales, muchas relaciones privadas se han visto permeadas de un interés público que las cobija a la sazón del bien jurídico que se ve involucrado en éstas. De ahí, que los Estados, por medio de sus leyes fundamentales o bien como

parte de convenios internacionales en materia de Derechos Humanos, tienen el deber de tutelar ciertos intereses, ya no como derechos individuales, sino como derechos generales que reflejan las buenas relaciones sociales que determinen una mejor convivencia entre los particulares.

El derecho a vivienda, como bien se desarrolló en el capítulo anterior, corresponde a un derecho dentro de los derechos sociales, económicos y culturales, que, como estandarte del bienestar, desarrollo e inserción de las personas a la sociedad, los Estados deben procurar su promoción y fomentar la adquisición de dicho bien, ya sea en propiedad o arriendo, para la población en general.

Del estudio de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor se puede contrarrestar que el contrato de arrendamiento habitacional entra como un contrato de consumo donde se protegen, según la ley de cita, los intereses económicos y sociales de las personas, en sentido, que la vivienda, como patrimonio del individuo, debe ser tutelado y protegido por los países en razón al derecho fundamental de vivienda que le asiste.

Esta protección se ve investida de la información que reciba el consumidor del proveedor, para ejercer su derecho a la libre elección de contratar o no contratar, así como de las condiciones del contrato, protegiéndolo de cláusulas abusivas y finalmente la extensión de dicha protección debe verse reflejada en aquellas garantías ante defectos o daños que puedan ser imputados tanto al productor como comerciante del bien inmueble.

Otra arista para considerar el contrato de arrendamiento como uno de consumo se encuentra en el establecimiento de obligaciones y deberes que las partes pactan dentro del contrato. En el caso de los deberes que como inquilino se le atribuyen al usuario es el hecho de conservar en buen estado al bien alquilado. Esta conservación dependerá del estado en que recibe dicho bien, el cual deberá, en caso de término del contrato, devolverlo incólume de cómo fue recibido, pues se debe considerar que dicho bien vuelve al comercio de los hombres para ser alquilado por alguien más.

Otro punto medular del estudio es el de lograr encuadrar las partes del contrato de arrendamiento, con las partes de un contrato de consumo. Esto se logra al establecer que el factor

primordial de considerar a alguien consumidor está en el hecho de que la adquisición del bien o servicio se da con razón de cubrir una necesidad propia o familiar como destinatario final del bien adquirido para uso y disfrute de este derecho primordial para la vida en sociedad.

De lo anterior, es menester considerar que cualquier daño que sufra la infraestructura del bien alquilado, tendrá tanto derecho el usuario, como el propietario del bien, en hacer valer cualquier daño sufrido por razones de defectos en la construcción.

Dentro de amplitud de lo que es la figura del consumidor según las legislaciones previamente analizadas, surge el tema de que no solo será considerado consumidor aquel que adquiera el bien directamente, sino aquel que se hace de su goce y disfrute, el llamado, tanto por la literatura como de la misma ley de defensa efectiva del consumidor, el usuario final.

Dada la amplitud de la garantía de la que debe gozar el bien inmueble, según lo indicado supra, es que el consumidor de inmuebles puede ser tanto el que adquiere un bien nuevo, en propiedad o arriendo, o aquel usuario actual que por una compraventa o alquiler disfruta del bien, es decir, que la protección al consumidor deberá serlo siempre al usuario final, sea este su adquirente inicial o no.

La extensión de esta protección al consumidor se da en razón del bien jurídico involucrado, es decir, la vivienda, pues la tutela del Estado debe cubrirla siempre y cuando su uso, como lo indica la legislación española sea para satisfacer su derecho permanente de vivienda.

En el tema de comparación entre el arrendador y el comerciante o proveedor que se regula en materia de consumo, es entender que su definición se basa en la habitualidad o profesionalismo, como lo refiere la legislación argentina, del bien o servicio que ofrece, es decir, del negocio al cual se dedica.

Sin embargo, según la misma Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, esta actividad no necesariamente debe ser la actividad principal del comerciante, sino que lo importante es que sea repetitiva o habitual.

Tercera unidad de Análisis: La Tutela del Estado en la regulación de los contratos de arrendamiento en vivienda

Como se ha venido analizando, la tutela efectiva del Estado debe verse reflejada con una actuación más intervencionista en los contratos privados que se relacionen con el alquiler de vivienda para uso y disfrute de una forma habitual y permanente, como derecho constitucional de acceso al derecho a vivienda.

Para esto, el Estado debe asegurar que la regulación creada en materia de arrendamientos cumple sus fines. Del análisis sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente se encuentran algunas falencias las cuales se desarrollarán a continuación.

En un primer escenario se considera acertado tomar el ejemplo de Colombia sobre la determinación del valor de la renta en los alquileres para vivienda. En este tema se considera importante la intervención de los gobiernos locales que son los que actualizan el valor de las propiedades. Sobre este valor, así como el tema de la plusvalía del terreno y su ubicación pueden regularse las rentas que en muchas ocasiones parecen muy altas ante la propiedad y lugar donde se alquila y obliga a las personas a tener que desplazarse a lugares con menos acceso a bienes y servicios, con el fin de conseguir alquileres más bajos.

Si bien esto no es nuevo, pues ya la Ley No.2760 del 16 de junio de 1961, Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios, marca el deber de las municipalidades de velar por este tipo de asentamientos, declarando tugurios y forzando a sus propietarios a ofrecer viviendas en alquiler que cumplan con las características de habitabilidad, acceso y seguridad. Se puede lograr que dichos municipios extiendan su deber de velar por las rentas de todos los alquileres de su localidad mediante la aplicación de una regulación que defina un mejor precio para los contratos de alquiler de vivienda de uso permanente y habitual que tenga que ver con el valor de mercado del inmueble.

Parte de la tutela efectiva es que el gobierno logre identificar los bienes que se encuentran para alquilar, otorgando para su efecto el permiso respectivo asegurando el cumplimiento de los requisitos con los que una vivienda debe cumplir para satisfacer el derecho fundamental a vivienda.

Nuevamente, esto se puede lograr por medio de los gobiernos locales, pues a nivel registral es muy difícil constatar el uso de los inmuebles registrados. Ejemplo de esto es respecto al concepto de unidad habitacional, según el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la cual refiere a toda edificación destinada a una vivienda. Con esto se pretende destacar que un bien inmueble registrado ante el Registro Público puede estar albergando más de una unidad habitacional que se ofrezcan en alquiler. Si bien a nivel registral esto no se puede determinar, esto si se logra a través de las municipalidades respecto a los servicios públicos que les sean solicitados para un mismo inmueble, de esta manera se logra determinar la cantidad de unidades habitacionales en que éste se divide. Lo mismo ocurre al otorgar los permisos de construcción y fraccionamiento.

Otro aspecto para tomar en cuenta es que el gobierno pueda identificar quienes se dedican a arrendar inmuebles para uso de vivienda. Una base de datos útil puede ser la Tributación Directa, pues muchos deben reportar sus ingresos respecto a los bienes que poseen en arriendo. Otro sistema que permite dicha identificación se da con la nueva Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley No.9635 del 3 de diciembre del 2018. La cual impone el pago del impuesto al valor agregado para aquellos alquileres que superen cierto monto.

En ambos casos se encuentra una falencia importante que refiere a la muy conocida evasión de impuestos, lo que hace poco factible poder contar con una base de datos completa respecto a la cantidad de arrendadores existente. Por lo tanto, para lograr una verdadera bolsa de arrendadores regulada a nivel estatal, del análisis del derecho comparado, caso de Colombia, se puede pensar en alguna regulación que obligue a los arrendadores de inmuebles a estar registrados y contar con una licencia que les permita realizar la actividad, considerando este tipo de actividad como habitual y realizada de forma reiterada por las personas ya sean físicas o jurídicas, aunque no se trate de su actividad principal, ya sea que arriende inmuebles propios o de terceros, o por la cantidad de inmuebles que ofrezcan al mercado para alquiler de vivienda urbana.

Para lograr todo lo anterior, puede el Estado comenzar brindando protección y seguridad al arrendatario por medio de la Comisión Nacional del Consumidor que como se estudió en el capítulo

II es la entidad encargada de velar por el cumplimiento de los derechos del consumidor consagrados en las disposiciones contenidas en la Ley No.7472, así como hacer cumplir las obligaciones de los comerciantes ante éstos, régimen de responsabilidad y prohibiciones, entre otras.

La Comisión deberá, en cumplimiento de la Ley de cita, brindar información, apoyo y acompañamiento al arrendatario, cuando esto lo requiera, en pro proteger sus intereses económicos y patrimoniales, como lo es el pleno goce y disfrute del bien arrendado como derecho fundamental de acceso a vivienda digna. Protección respecto a no sufrir abusos por parte del arrendador que mermen su bienestar y seguridad. Colaboración en resolución de disputas impuestas por parte del propietario del inmueble cuando estas no se justifiquen y solo busquen que éste desaloje el inmueble con detrimento a sus finanzas. Seguridad en cuanto a un pago de una renta justa, acorde con el bien puesto en alquiler, como del cumplimiento de los reajustes anuales apegados a derecho.

Finalmente, la Comisión debe funcionar como aquella oficina administrativa que brinde información oportuna a los usuarios del inmueble en relación a sus derechos, deberes y obligaciones hacia el bien y el arrendador, revisión de contratos que se ajusten a derecho y evitar cláusulas abusivas, así como resolver conflictos de fácil solución y la remisión a la jurisdicción judicial de aquellos conflictos que deban ser resueltos por esta vía.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

Este capítulo pretende puntualizar toda la información recabada a lo largo de la investigación con el fin de buscar respuestas a los objetivos trazados al inicio, dichas respuestas fueron posibles mediante la recopilación de información a través de la doctrina y la jurisprudencia.

Para Cisneros (2012), las conclusiones son:

Son las contribuciones del autor en la confirmación o el rechazo de las hipótesis planteadas tanto en el proyecto de investigación como en la introducción del trabajo de grado. Los resultados y las discusiones deben ofrecer suficiente evidencia científica como para respaldar a las conclusiones. Debe existir además una sólida correlación entre todo el desarrollo del trabajo, tanto metodológico como teórico, y las conclusiones (p. 100).

Conclusiones

Incentivo en el Derecho comparado al acceso a vivienda mediante el arrendamiento.

Debido al crecimiento poblacional, aunado a los altos costos inmobiliarios que imperan en los últimos tiempos, los países han buscado apoyar e incentivar nuevas opciones para dotar de vivienda digna a la población. Desde la inserción de apoyo financiero a los arrendamientos habitacionales en las políticas de vivienda, hasta nuevas reformas en las normas que regulan la materia de arrendamientos urbanos, los Estados procuran ofrecer una mayor tutela a las relaciones privadas con el fin hacer cumplir con el derecho fundamental de vivienda por medio del arriendo, procurando bienestar, estabilidad y seguridad a las personas, así como su inserción y crecimiento dentro de la sociedad con el fin de velar porque se logre el pleno goce y disfrute de una vivienda en donde podrá desarrollar los otros derechos constitucionales relacionados con salud, trabajo, educación, entre otros.

El contrato de arrendamiento como contrato de consumo.

El contrato de arrendamiento es considerado un contrato de consumo ya que se busca la protección de los intereses económicos y sociales de los consumidores o usuarios. La vivienda es un derecho que se materializa con el goce y disfrute del bien, indiferente a si este es en propiedad o arriendo. El usuario final o actual del bien inmueble debe ser protegido ya que el Estado debe velar por que el acceso a vivienda contribuya al bienestar de las personas, por lo tanto, éste debe proteger las relaciones en los contratos de arrendamiento habitacional, poniendo limites que ayuden a que el uso del bien satisfaga las necesidades de las personas y no se vea menoscabada su dignidad ante abusos de sus arrendadores.

Tutela del Estado en los contratos de arrendamiento habitacional.

Los contratos de arrendamiento habitacional son considerados de orden público. Su finalidad es dar respuesta a las familias respecto al acceso a vivienda digna. Debido a esta finalidad, es deber del Estado asegurar que el bien que sirve para albergar a las familias cumpla con las características ordenas para las viviendas en temas de adecuación, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Además, el Estado debe procurar que los derechos y obligaciones que de las relaciones surjan, contribuyan a la buena convivencia social e igualdad de condiciones para las partes. La tutela estatal a través de la defensa al consumidor debe buscar educar más a las personas respecto a este tipo de relación respecto a los derechos que le asisten, así como las obligaciones que como arrendatario debe asumir con la finalidad de mantener el bien arrendado en óptimas condiciones que aseguren su uso para futuros inquilinos.

Recomendaciones

En este apartado se busca reconocer las acciones para mejorar el campo de estudio en torno a la problemática abordada a lo largo de la investigación, por lo que corresponde presentar las acciones que se consideran necesarias para la solución del problema, debido que como derivación de éste lo que se pretende es encontrar una tutela más efectiva por parte del Estado al tema de los arrendamientos habitacionales mediante la figura del consumidor inmobiliario, según la

información que se obtuvo en el desarrollo de la investigación se proceden a llenar los vacíos que se consideran pertinentes para abordar la solución al problema.

Acceso a vivienda mediante el arrendamiento.

Queda plasmado de lo expuesto en las conclusiones que los arrendamientos habitacionales brindan solución a la necesidad de las personas por gozar de vivienda que les permita cubrir su derecho fundamental a ésta. Por lo tanto, debe el Estado proteger el medio en que las personas han decidido dotarse de vivienda, incluyendo y apoyando el tema de los arrendamientos habitacionales dentro de políticas públicas, por lo que al respecto se recomienda:

- Incluir dentro de la Política de Vivienda el tema de arrendamientos que aborde los siguientes puntos:
 - Incentivar en la población para que mire en el arrendamiento habitacional una forma de obtener vivienda ante la imposibilidad actual de no poder acceder a ésta por medio de los subsidios estatales o por no poder aplicar a créditos bancarios. Para esto debe el Estado poder ofrecer en el mercado viviendas en alquiler, los cuales se puede lograr de varias maneras:
 - Incentivar a aquellas personas que poseen propiedades que no utilizan de forma parcial o total, a que las den en arrendamiento, brindando subsidios para que las remodelen o reparen y puedan cumplir con las disposiciones de una vivienda digna. De esta forma se incentiva la economía individual de las personas, se logra crear una base de datos de arrendadores, respecto a aquellas personas físicas o jurídicas que reciben subsidio para este fin.
 - Que dichos subsidios para reparaciones o remodelaciones afines a dar en arriendo el inmueble se extienda a las Municipalidades o empresa privada, con el fin de que construyan parques habitacionales para arriendo a precios asequibles y acorde a las leyes, e incluso disponer de cierto porcentaje para albergar familias que han sufrido una afectación por alguna emergencia nacional. Lo anterior, amparo de la Ley N°7527 artículos 107 y siguientes, sobre la promoción de viviendas para arrendamientos de carácter social.

- Crear subsidios para alquiler de vivienda para aquellas personas que no cumplen con los requisitos para acceder al sistema de subsidio de vivienda en propiedad que contemple ayuda, con un porcentaje según la renta, por un tiempo determinado, en donde se le brinde apoyo social a la familia para obtener empleo y educación que contribuya a que pueda sostenerse por sus propios medios y acceder al sistema de subsidio y financiero en algún momento. Esto se facilita con la creación de un parque de vivienda en alquiler que ayuda a las familias a encontrar alquiler dentro de la misma comunidad donde vive y a precios asequibles.

Contrato de arrendamiento como contrato de consumo.

Habiendo demostrado que el arrendamiento habitacional representa el uso y disfrute de una vivienda. Que el contrato de arriendo habitacional se compara con un contrato de consumo por la defensa de los intereses económicos y sociales del consumidor o usuario del bien inmueble, para procurar una tutela efectiva por parte del Estado se recomienda:

- Reformar a la Ley No.7472 y/o al Reglamento de Construcciones del INVU, para que se incluya la garantía del consumidor inmobiliario respecto a defectos de construcción y/o incumplimiento contractual por parte de los profesionales encargados de las edificaciones. Con esto se busca asegurar el cumplimiento de la normativa sobre construcción, edificación y urbanismo, depositando en los profesionales el cumplimiento cabal de ésta, así como el deber del Estado de supervisar dichas edificaciones, certificando su uso para habitación previo cumplimiento de requisitos. De esa forma sentar responsabilidades desde quien otorga los permisos de viabilidad, los que aprueban los planos y diseños, ingenieros, arquitectos, supervisores de la obra, y todos aquellos que intervengan en el producto final.
- Reformar a la Ley No.7472 para que dicha normativa contemple la protección del consumidor inmobiliario para aquel que se haga del bien para uso y disfrute propio, o que lo ofrezca en alquiler, extendiendo dicha protección al usuario final. Con esto se pretende no solo sentar las bases de protección al consumidor inmobiliario, sino asegurar que mientras la garantía a este consumidor no se haya agotado, pueda el

usuario actual del inmueble sea en arriendo o en propiedad, hacerla valer por cualquier daño o defecto constructivo atribuible a los profesionales encargados de la edificación.

- Incluir dentro de las funciones de la Comisión Nacional de Defensa del Consumidor, en la Ley No.7472, lo referente al usuario arrendatario para que procure brindar la información oportuna de los derechos y obligaciones que le asisten, resolución de conflictos entre las partes con el fin a mitigar el acoso inmobiliario, vigilancia de cláusulas abusivas en los contratos de arrendamiento y remisión a la vía judicial cuando el asunto debe ser resuelto por dicho órgano.

Tutela del Estado en los contratos de arrendamiento habitacional.

Para finalizar con el último objetivo, en relación a la conclusión sobre la tutela que el Estado debe procurar en materia de arrendamiento habitacional con el fin de satisfacer el derecho a vivienda para aquellas personas que decidan no comprar y procurar el mayor bienestar y disfrute de este derecho mediante el arrendamiento, así como procurar que las relaciones contractuales que emerjan de este derecho protejan a los usuarios y a la vez aseguren el pleno disfrute de su derecho brindando bienestar y seguridad a las familias, se recomienda:

- Reforma a la Ley No.7527 para regular el precio de la renta basados en el valor de mercado del inmueble, la plusvalía del terreno y su ubicación. El alcance de esta reforma será poder controlar el valor de las rentas para que éstas se ajusten a las condiciones reales del inmueble que se ofrece en alquiler. Puede representar a su vez un medio que permita al arrendador, que, si realiza mejoras a su propiedad puede aumenten su valor pudiendo acrecentar la renta en los términos que la ley lo permita. Lo anterior, como incentivo a los propietarios para que den mantenimiento a sus bienes y de esta forma se asegura el Estado de mantener el parque habitacional en términos de habitabilidad y accesibilidad por más tiempo.
- Reformar la Ley No.7509, Ley de Impuesto de Bienes Inmuebles y su reglamento, con el fin de obligar a las personas que, al realizar su declaración de bienes inmuebles, indiquen cual es el uso actual del bien y si este cuenta con más de una unidad habitacional utilizada para alquiler habitacional. Con esto se pretende crear una base

de datos de arrendadores dentro de los gobiernos locales. Esta base puede triangularse, además, con las declaraciones a Tributación Directa y Hacienda respecto a aquellos alquileres que deben pagar el impuesto al valor agregado.

Referencias

Libros

Álvarez-Gayou, J. (2009). Como hacer investigación cualitativa: fundamentos y metodología. México, D.F.: Editorial Paidós Mexicana, S.A.

Arias, F. (2012). Proyecto de investigación: introducción a la metodología científica. Caracas, República Bolivariana de Venezuela. Sexta Edición. Editorial Espítome, C.A.

Ayala Escorza, M.D.C. (2017). Contratos civiles. IURE Editores. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/40214>

Balestrini, M. (2006). Como se elabora el proyecto de investigación. República Bolivariana de Venezuela. Séptima Edición. Servicio Editorial. BL Consultores Asociados.

Benítez Caors, J. J. y Rogel Vide, C. (Coord.). (2013). Solidaridad contractual: noción posmoderna del contrato. Editorial Reus. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/46511>

Bolívar, T. (2012). Dimensiones del hábitat popular latinoamericano. CLACSO. <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/80090>

Brenes Córdova, A. (1992). Tratado de los Contratos. San José, Costa Rica. Cuarta Edición. Editorial Juricentro.

Cisneros Estupiñán, M. (2012). Cómo elaborar trabajos de grado. Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/69019>

Cravacuore D., Cravacuore, D. (2016). Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina. México, D.F. CLACSO. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/77389?page=211>

Di Virgilio, M., Jiménez Huerta, E. (2016). Políticas de vivienda en ciudades latinoamericanas: una nueva generación de estrategias y enfoques para 2016. Colombia. ONU-Hábitat III. Editorial Universidad del Rosario. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/69692>

Escallón Gartner, C. (2010). Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional. Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/69363?>

Gavara de Cara, J. C. (2010). La dimensión objetiva de los derechos sociales. España. J.M. BOSCH EDITOR. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/52326>

González Ordovás, M. J. (2013). El derecho a la vivienda: reflexiones en un contexto socioeconómico complejo. Madrid. Editorial Dykinson. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/57024>

González, A. y Ziccardi, A. (2015). Habitabilidad y política de vivienda. México. CLACSO. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/37262?>

Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M. (2014). Metodología de la investigación. Sexta Edición. México. Interamericana Editores S.A. de C.V.

Lacayo Arana, M. A. (Comp.). (2018). Estudios en derecho de consumo: análisis de la protección al consumidor en la Ley 1480 de 2011 y el derecho de la competencia. Bogotá, Colombia. Editorial Politécnico Grancolombiano. <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/127363>

Lledó Yagüe, F. (2013). La protección del consumidor de inmuebles. Madrid. Editorial Dykinson. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/56893>

López Ramón, F., Teresa Alonso-Pérez, M., García Álvarez, G. (2010). Construyendo el derecho a la vivienda. Madrid. Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/58690?>

Martín Contreras, L. (2019). Ley de Arrendamientos Urbanos Actualizado al Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. España. Tercera Edición. Wolters Kluwer. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/118359>

Moya Jiménez, A. (2018). Reclamaciones de derecho de consumo: aspectos prácticos. España. Segunda Edición. Wolters Kluwer. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/58377>

Muñoz Pérez, D. (2019). Reconstrucción del derecho a la vivienda en España: una nueva perspectiva constitucional. España. Wolters Kluwer. Recuperado de: <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/118423>

Ucín, M. (2011). La tutela de los derechos sociales: el proceso colectivo como alternativa procesal. Buenos Aires, Argentina. Librería Editora Platense S.R.L. <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/119287>

Wolters Kluwer, R. (2019). Manual práctico de arrendamientos urbanos. España. Wolters Kluwer. <https://elibro.net/es/ereader/bibliouia/118395>

Tesis:

Araya Picado, M., Monge Mora, G. (2016). El papel del Estado costarricense en el cumplimiento del derecho a la vivienda: análisis de la ruta en la adjudicación del bono familiar de vivienda para personas adultas mayores, durante el período del 2006 al 2014. (Tesis de licenciatura en trabajo social). Universidad de Costa Rica. Facultad de Ciencias Sociales. San José,

Costa Rica. Recuperado de:
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/7305>

Araya Carvajal, M., Torres Madrigal, M. (2017). El significado psicosocial de la vivienda y el hogar: experiencias en la comunidad de Calle Zamora a partir del proyecto de vivienda de interés social desarrollado en el período 2011-2014. (Tesis de licenciatura en psicología). Universidad de Costa Rica. Departamento de Ciencias Sociales. Sede Occidente, Costa Rica. Recuperado de:
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/10157>

Badilla Badilla, J., Carrillo Goyenaga, A. (2015). Protección efectiva del consumidor costarricense en el comercio electrónico: una propuesta basada en el derecho comparado. (Tesis de licenciatura en derecho). Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. Recuperado de:
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/3050>

Larios Trejos, A., Madrigal Garita, R. (2002). Homologación de la Jurisprudencia en Materia de Inquilinato respecto a la Ley 7527: Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. (Tesis de licenciatura en derecho). Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. Recuperado de: <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/1375>

Martínez Álvarez, A., Pérez Ramírez, M. (2018). Desarrollo Histórico de las Acciones del Estado dirigidas al Acceso de la Vivienda. (Tesis de licenciatura en Trabajo Social). Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. Recuperado de:
<http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/6379>

Segura Ulate, O. (2014). Análisis jurídico de distintos contratos de adhesión en el ámbito comercial moderno y sus implicaciones en los derechos del consumidor, dentro de la perspectiva de las cláusulas abusivas y las prácticas comerciales desleales. (Tesis de licenciatura en derecho). Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. Recuperado de: <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/2145>

Vindas Castiglioni, J. (2014). El derecho de garantía en los contratos de adquisición de bienes de naturaleza duradera a la luz de la Ley 7472 y su reglamento. (Tesis de licenciatura en derecho. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. San José, Costa Rica. Recuperado de: <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/2539>

Revistas

Corredor Sierra, B. (2018). El alquiler residencial estable como forma prioritaria de acceso a la vivienda en el contexto postcrisis. Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid. No.37, pp.9-17. Recuperado de: <http://web.a.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=7&sid=ce6c95b3-f6aa-44b9-9c64-2bba59d438a0%40sessionmgr4007>

López-Castro, Y. (2016). Un derecho contractual para el derecho a la vivienda. Universidad del Rosario, Bogotá, D.C., Colombia. Revista Jurídica, 8, 43-66. Recuperado de: <https://doi.org/10.18046/prec.v8.2360>

Ríos, S. (2008). El Derecho a la Vivienda y las Declaraciones Constitucionales. Chile. Revista INVI, vol. 23, núm. 62, pp. 127-147. Universidad de Chile Santiago. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25806206>

Solís Trapero, E., Romero de Ávila Serrano, V., Moyano Enríquez de Salamanca, A.; Coronado Tordesillas, J. M. (2017). Bases para reformular la política de vivienda en regiones rurales: caracterización del patrimonio residencial y condición socioeconómica de los municipios en Castilla-La Mancha. Granada, España. Cuadernos Geográficos, vol. 56, núm. 2, pp. 176-199. Universidad de Granada, Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17152020009>

Leyes y reglamentos

Constitución Política de Costa Rica. Asamblea Nacional Constituyente. (1949). Consultado en: <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU, No.1788, Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica. (1954). Consultado en: <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, No.7472, Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica. (1994). Consultado en: <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato), N°7527, Asamblea Legislativa de la Republica de Costa Rica. (1995). Consultado en: <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Régimen de arrendamiento de vivienda urbana, Ley No.820. Congreso de Colombia. (2003). Consultado en: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/leyes>

Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Real Decreto 233/2013. (2013). Ministerio de Fomento. Madrid. Consultado en: <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/normativa>

Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones, Ley No.1796. Congreso de Colombia. (2016). Consultado en: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/leyes>

Internet

Política de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su Plan de Acción. (2014). Decreto Ejecutivo No.38209-PLAN-MIVAH, Oficializa Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030 (PNVAH) y su Plan de Acción Poder Ejecutivo. Recuperado de: http://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_2013-2030.pdf

Nueva Agenda Urbana. (2017). ONU-Hábitat. Recuperado de: <https://onuhabitat.org.mx/>

Jurisprudencia

Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional. (1997, 12 de noviembre) Resolución No.007529-1997 de las quince horas treinta y nueve minutos. Consultado en: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Corte Suprema de Justicia, Sala Primera. (2007, 24 de mayo) Resolución No.000378-2007 de las nueve horas. Consultado en: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional. (2008, 04 de junio). Resolución No.09297-2008 de las diez horas y treinta y dos minutos. Consultado en: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional. (2009, 20 de febrero). Resolución No.02758-2009 de las dieciséis horas y ocho minutos. Consultado en: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional. (2010, 01 de junio). Resolución No.09795-2010 de las catorce horas y cincuenta y uno minutos. Consultado en: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Corte Suprema de Justicia, Sala Constitucional. (2011, 05 de octubre). Resolución No.13436-2011 de las quince horas y trece minutos, Consultado en: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>