PROYECTO DE LEY #21927

LEY ESPECIAL DE PAGO DE ARRENDAMIENTOS Y SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES POR EMERGENCIA NACIONAL, DECLARADA POR COVID-19

BDO

PROYECTO DE LEY #21927

LEY ESPECIAL DE PAGO DE ARRENDAMIENTOS Y SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES POR EMERGENCIA NACIONAL, DECLARADA POR COVID-19

El viernes 17 de abril del presente año, se publicó en La Gaceta el Proyecto de Ley para la creación de una Ley especial de pago de arrendamientos y subarrendamientos por la emergencia nacional.

Los aspectos relevantes del Proyecto los resumimos así:

APLICACIÓN

Aplica tanto para vivienda como para arrendamientos comerciales; incluyendo subarrendamientos.

REFERENTES

Establece puntos de referencia para la suspensión del pago de la renta, o la disminución del monto de forma temporal, estableciendo plazos para que la renta dejada de pagar sea cancelada por el arrendatario.

ACUERDO ENTRE PARTES

Deja por fuera los arreglos que las partes, arrendante y arrendatario, ya hayan alcanzado o lleguen a alcanzar por su cuenta. Estos acuerdos son y permanecerán siendo válidos; de hecho, ya se analiza la constitucionalidad del proyecto al pretender regular sobre situaciones propias de la libertad contractual y, además, por pretender tener efectos retroactivos sobre derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas a partir de un contrato firmado.

RANGOS DE NEGOCIACIÓN

En términos generales, tanto para alquileres comerciales como para los de vivienda, hay tres rangos de negociación:

- Bajo el supuesto de que el arrendatario vea afectados sus ingresos en un 100% debido a una suspensión del contrato de trabajo, un despido, u orden sanitaria en caso de negocios: Se establece una moratoria total o parcial temporal y excepcional del pago del arrendamiento.
- Si la afectación de los ingresos del arrendatario es de un 50% o más: Una reducción de la renta de al menos el 50%
- Por último, si la disminución de ingresos del arrendatario oscila entre un 20% y un 50%: se deberá negociar un nuevo monto de pago que sea proporcional a las pérdidas.

PLAZO

El plazo de aplicación es de tres meses, que es el plazo que se pretende esté vigente la ley. Los acuerdos tomados de se suspenderán en el momento que el arrendador demuestre que el arrendatario recuperó su condición.

PRUEBA

El arrendatario debe demostrar la disminución de sus ingresos mediante los documentos que establece la norma, los que harán plena prueba.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Si el contrato de arrendamiento o subarrendamiento termina antes de que se cancele el monto pendiente, el arrendatario estará obligado a saldar su deuda de previo a la desocupación del inmueble, salvo pacto en contrario. Para este fin, el depósito de garantía podrá responder según la normativa vigente.

AUMENTO DE LA RENTA

Durante todo el año 2020 y la vigencia de la ley planteada, se suspenden los aumentos de la renta.

DESALOJOS

Las autoridades judiciales y administrativas no podrán ejecutar desalojos durante la vigencia de la ley, excluyendo los desalojos ya instaurados en los Tribunales de Justicia de previo a la declaratoria de emergencia nacional.

CONTACTO

Luis Javier Uribe
Socio Director | Legal
ljuribe@bdo.cr

Ana Sáenz
Socia | Legal
asaenz@bdo.cr

Claudio Murillo
Socio | Legal
cmurillo@bdo.cr

Bernardo Gómez
Socio | Legal
bgomez@bdo.cr

Oficentro Ejecutivo La Sabana
Edificio 6, 5to Piso
San José, Costa Rica
Tel.: +506 2231 7060

Paseo Colón
Torre Mercedes, Piso 8
San José, Costa Rica
Tel.: +506 2248 0808

www.bdo.cr
www.bdo.global

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactada en términos generales y debe ser considerada, interpretada y asumida únicamente como una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Costa Rica para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Costa Rica, sus socios, empleados y agentes no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella. Cualquier uso de esta publicación o dependencia de ella, para cualquier propósito o contexto es bajo su propio riesgo, sin ningún derecho de recurso contra BDO Costa Rica o cualquiera de sus socios, empleados o agentes.

BDO Legal, una sociedad anónima costarricense, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

Copyright © Abril, 2020. BDO Legal, S.A. Todos los derechos reservados. Publicado en Costa Rica.

www.bdo.cr