ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

MORATORIA DE ALQUILERES EN FAVOR DEL ESTADO, PARA EL FOMENTO DE SU LIQUIDEZ PARA ATENDER EL COVID-19

FRANGGI NICOLÁS SOLANO
DIPUTADA

EXPEDIENTE N.° 21.886

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

MORATORIA DE ALQUILERES EN FAVOR DEL ESTADO, PARA EL FOMENTO DE SU LIQUIDEZ PARA ATENDER EL COVID-19

Expediente N.° 21.886

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El país enfrenta momentos difíciles, la pandemia generada con la aparición de un virus denominado COVID-19 ha puesto el mundo en una encrucijada, gran cantidad de personas se han enfermado o perdido la vida y la mayor parte de la población se encuentra en estado de cuarentena, ya sea por decisión propia o porque sus mandatarios decretaron estado de queda y de esta forma frenar la cantidad de infectados y darles un respiro a sus sistemas de salud.

Costa Rica no ha quedado exento de todo esto, se viven momentos de mucha incertidumbre, mientras tanto el Estado está realizando enormes esfuerzos a través de su sistema de salud, comprar el equipo necesario para hacerle frente a la cantidad de personas infectadas que puedan aparecer. Lo anterior previendo que, a pesar de que la mayoría de la población ha tendido que acatar las directrices emitidas por el Ministro de Salud, venga una fuerte oleada, en la que aparezcan más personas contagiadas de COVID-19, debido a su alto nivel de transmisión.

Permanecer en casa, salir prácticamente solo a comprar alimentos y medicamentos han dado sus frutos, frenando en cierto punto la cantidad de infectados, el teletrabajo se ha convertido en una herramienta fundamental, aunque es claro que esta se vuelve prácticamente un privilegio para unos cuantos, cuando gran parte de los costarricenses tienen que salir a la calle en busca del sustento para su familia. Todo esto ha generado una importante parálisis en la economía nacional, a pesar de los esfuerzos del Estado, el aislamiento social, ha provocado distintas consecuencias dentro del desarrollo normal del país, al punto de tener que aprobar moratorias fiscales por 3 meses en el pago del IVA y la renta, así como exenciones de impuestos en los alquileres, con el único objetivo de no generar desempleo, ni la quiebra de empresas que aportan tributos al Estado y dan de comer a la población costarricense con el pago de salarios, para así reducir el duro golpe que está generando la pandemia con la caída del comercio.

Siguiendo la misma línea, también se han reubicado distintos recursos de entidades del Estado proveniente de sus superávits, para de esta forma invertirlos en equipo que refuerce los servicios médicos y le den estabilidad económica, a las poblaciones más vulnerables, a los desempleados y a las personas con suspensión o reducción de jornadas laborales, mientras dure la crisis económica del COVID-19.

Con todo lo expuesto, queda en evidencia que existe un claro sacrificio financiero por parte del Gobierno de la Republica con el ánimo de hacerle frente al COVID-19. Un Estado que ya de por sí, antes del COVID-19, se encontraba en serios aprietos financieros y con enormes retos en materia fiscal, a lo que se le suma que dichas moratorias de pagos de tributos, imprevistos ante el COVID-19, vienen a golpear profundamente el presupuesto de Estado, utilizado para hacerle frente a sus obligaciones contractuales, con el único objetivo de la eficiencia y el bienestar de los administrados.

Es por esto que dado el estado de emergencia que enfrenta el país, es necesario, tomar medidas solidarias para, que el Estado también pueda sobrellevar el recargo económico imprevisto, propiciando alternativas que le permitan momentáneamente, disponer en la medida de lo posible de la mayor cantidad de recursos para sobre llevar el periodo de la emergencia nacional. Casualmente por eso, en la búsqueda de este fin, el mismo Fondo Monetario y el Banco Mundial recomendaron a los países en vía de desarrollo como el nuestro, la suspensión de los pagos de deuda para que puedan liberar dinero para combatir la pandemia del COVID-19.

Por lo anterior, es que así como se plantea entre particulares, una “Ley especial de moratoria de pago de arrendamientos y subarrendamientos de vivienda y locales comerciales por la emergencia nacional del COVID-19”, mediante este nuevo proyecto de ley, se propone ampliar esta moratoria, en favor del Estado, postergando el pago por tres meses en los contratos vigentes de arrendamiento de establecimientos por parte del Estado, entes descentralizados y municipalidades, de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, específicamente en su artículo 6.

Los tres meses propuestos son mayo, junio y julio del 2020, meses que se espera sean los más críticos de la pandemia y generen más necesidad de recursos para que el Estado pueda hacerle frente a la crisis. El fin de esta iniciativa es que transcurrido dicho plazo se cancele mediante pagos mensuales extraordinarios del 10%, el monto adeudado por concepto de alquiler, respetando en todo momento, los plazos establecidos en cláusulas contractuales, pero en caso de vencer algún contrato el monto adeudado podrá ser exigido hasta vencido dicho plazo de tres meses, de igual forma no se podrán cobrar intereses sobre los montos postergados a menos de que exista mora posterior.

Por las razones indicadas, someto a sus señorías el presente proyecto de ley para su conocimiento y aprobación.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

MORATORIA DE ALQUILERES EN FAVOR DEL ESTADO, PARA EL FOMENTO DE SU LIQUIDEZ PARA ATENDER EL COVID-19

ARTÍCULO ÚNICO- Adiciónase un nuevo transitorio VIII a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato) N.° 7527, de 10 de julio de 1995, el cual dispondrá:

Transitorio VIII- Todos los contratos vigentes constituidos por parte del Estado, entes descentralizados y municipalidades, de conformidad con el artículo 6 de esta ley, en calidad de arrendatarios, podrán postergar el pago de sus mensualidades por concepto de alquiler de los meses de mayo, junio y julio de 2020.

Los tres meses establecidos en el párrafo anterior se cancelarán mediante pagos mensuales extraordinarios del 10% de lo adeudado, a partir del mes de julio del 2020. Los plazos establecidos en los contratos vigentes se respetarán. En caso de vencimiento de los mismos dentro del plazo de cancelación de la obligación diferida, esta será exigible vencido el plazo dispuesto en el párrafo primero de este transitorio.

Los contratos de arrendamiento que el Estado tenga con particulares ya sean personas físicas o jurídicas, según lo dispuesto en este transitorio, no generarán ningún tipo de interés sobre el monto adeudado por los tres meses de plazo diferido, salvo mora posterior.

Rige a partir de su publicación.

Franggi Nicolás Solano
Diputada

14 de abril de 2020

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos.

Este proyecto cumplió el trámite de revisión de errores formales, materiales e idiomáticos en el Departamento de Servicios Parlamentarios.