ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

LEY ESPECIAL DE PAGO DE ARRENDAMIENTOS Y SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA E INMUEBLES DESTINADOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS POR EMERGENCIA NACIONAL, DECLARADA POR COVID-19

EXPEDIENTE N° 21.927

TEXTO SUTITUTIVO
01 de julio de 2020

SEGUNDA LEGISLATURA
(Del 1º de mayo del 2019 al 30 de abril del 2020)

DEPARTAMENTO DE COMISIONES
COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS JURÍDICOS

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

"LEY ESPECIAL DE PAGO DE ARRENDAMIENTOS Y SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA E INMUEBLES DESTINADOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS POR EMERGENCIA NACIONAL, DECLARADA POR COVID-19"

CAPÍTULO I

ARREGLOS DE PAGO Y SU VIGENCIA

ARTÍCULO 1°. OBJETO

El objeto de la presente ley es regular de forma excepcional y temporal, el pago del alquiler en los contratos de arrendamientos y subarrendamientos de vivienda e inmuebles destinados para actividades económicas y productivas, que en virtud de la emergencia nacional generada por el COVID-19, se hayan puesto en riesgo de falta de pago, procurando mantener las relaciones arrendaticias vigentes a la promulgación de esta normativa, en la medida de lo posible.

ARTÍCULO 2. ARREGLO DE PAGO

Las partes arrendantes, físicas o jurídicas, que tengan contratos vigentes de arrendamiento y subarrendamiento de vivienda o inmuebles destinados para actividades económicas y productivas, podrán negociar un nuevo monto de pago de alquiler y cambios a las condiciones contractuales vigentes con las partes arrendatarias que demuestren una disminución de sus ingresos y que se encuentren al día con el pago del arrendamiento.

La negociación entre las partes debe ajustarse como mínimo, a los términos, contenido y plazo indicados en esta ley de acuerdo con los supuestos establecidos en los artículos 1, 4 y 6; esto sin perjuicio de las negociaciones ya concretadas antes de la aprobación de esta ley o las negociaciones cuyas condiciones resulten más favorables en sus términos, contenidos o plazos de pago, las cuales serán válidas de pleno derecho.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA DEL ARREGLO DE PAGO

El plazo del arreglo de pago pactado entre las partes, en los supuestos de arrendamiento o subarrendamiento de vivienda o inmuebles destinados para actividades económicas y productivas, tendrá vigencia por un plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigencia de esta ley. En los casos que las partes negocien un arreglo de pago en los términos del artículo 2 por un plazo mayor, rige el plazo pactado.

CAPÍTULO II

ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 4. CONDICIONES DEL ARREGLO DE PAGO EN CASO DE ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En caso de arrendamiento o subarrendamiento de vivienda, en el cual los ingresos del hogar de la persona arrendataria fuesen afectados y disminuidos debido a la pérdida de empleo, suspensión del contrato de trabajo, o reducción de la jornada laboral, el arrendador podrá suscribir con el arrendatario:

i. Un descuento en el pago de arrendamiento por el plazo establecido en esta ley. Esto aplica en cualquier escenario de disminución de ingresos del hogar de la persona arrendataria y se ajustará a las posibilidades de ambas partes.
ii. Una moratoria total o parcial, temporal y excepcional del pago de arrendamiento por el plazo establecido en esta ley, siempre y cuando los ingresos totales del hogar de la persona arrendataria hayan disminuido.
iii. El pago mínimo de al menos un 50% del monto total del arrendamiento con la posibilidad de negociar el pago del saldo restante mediante arreglo de pago u otros mecanismos que consideren convenientes, por el plazo establecido en esta ley, siempre y cuando los ingresos totales del hogar de la persona arrendataria hayan disminuido un 50% o más.
iv. Cuando los ingresos del hogar de la persona arrendataria hayan disminuido entre un 20% y un 50%, el arrendador podrá suscribir con el arrendatario, un nuevo monto a pagar por concepto de arrendamiento, al menos proporcional a la pérdida de ingresos demostrada, y por el plazo establecido en esta ley.

Las disposiciones de esta ley no incluyen el pago de los servicios públicos, cuotas de mantenimiento o pago de servicios accesorios del arrendamiento, salvo por mutuo acuerdo de las partes.

ARTÍCULO 5. MEDIOS PROBATORIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ARREGLO DE PAGO EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Sin perjuicio de otros medios y formas de prueba más allá de lo prescrito en esta ley, el arrendatario o subarrendatario, deberá demostrar ante el arrendador, la disminución de los ingresos del hogar, con alguno de los siguientes supuestos:

i. Constancia emitida por el patrono de la suspensión del contrato, despido, o reducción de jornada laboral de los miembros del hogar, en caso de personas asalariadas.

ii. Declaración del IVA, en donde se demuestra la reducción de los ingresos del núcleo familiar en caso de trabajadores independientes.

iii. Declaración jurada compuesta por la manifestación escrita de dos testigos que no sean ni parientes entre sí, ni parientes del beneficiario, hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad inclusive, en caso de trabajadores informales o aquellos estipulados bajo el régimen simplificado.

CAPÍTULO III

ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DESTINADOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

ARTÍCULO 6. CONDICIONES DEL ARREGLO DE PAGO EN CASO DE ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

En caso de arrendamiento o subarrendamiento de inmueble destinado a actividades económicas y productivas, en el cual la parte arrendataria fuese afectada por una disposición sanitaria que ordene un cierre temporal, ya sea parcial o total del

establecimiento, y/o que debido a las disposiciones sanitarias haya visto sus ingresos reducidos, el arrendador podrá suscribir con el arrendatario:

i. Un descuento en el pago de arrendamiento por el plazo establecido en esta ley. Esto aplica en cualquier escenario de disminución de ingresos de la parte arrendataria y se ajustará a las posibilidades materiales de ambas partes.

ii. Una moratoria total o parcial, temporal y excepcional, del pago del arrendamiento por el plazo establecido en esta ley, siempre y cuando la parte arrendataria del inmueble haya visto sus ingresos reducidos.

iii. Una disminución de al menos un 50% en el pago del arrendamiento con la posibilidad de negociar el pago del saldo restante mediante arreglo de pago u otros mecanismos que consideren convenientes las partes, por el plazo establecido en esta ley, siempre y cuando la parte arrendataria del inmueble haya visto sus ingresos reducidos en un 50% o más.

iv. Un nuevo monto a pagar por concepto de arrendamiento, al menos proporcional al ingreso dejado de percibir, y por el plazo establecido en esta ley, siempre y cuando la parte arrendataria del inmueble haya visto una reducción entre el 20% y el 50% por ciento de sus ingresos.

ARTÍCULO 7. MEDIOS PROBATORIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ARREGLO DE PAGO EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Sin perjuicio de otros medios y formas de prueba más allá de lo prescrito en esta ley, el arrendatario o subarrendatario, deberá demostrar ante el arrendador, la disminución de los ingresos de acuerdo con alguno de los siguientes supuestos:

i. Las partes arrendatarias de inmuebles destinados a actividades económicas y productivas afectados por una disposición sanitaria que ordene el cierre temporal, parcial o total del establecimiento, deberán presentar ante el arrendador la declaración sanitaria emitida.

ii. Las partes arrendatarias de inmuebles destinados a actividades económicas y productivas que percibieran una disminución de sus ingresos por consecuencia de las disposiciones sanitarias deberán presentar el

arrendador las declaraciones de IVA de los últimos tres meses.

iii. Las partes arrendatarias que se encuentren bajo el régimen simplificado deberán presentar una declaración jurada compuesta por la manifestación escrita de dos testigos que no sean parientes entre sí, ni parientes del beneficiario, hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad inclusive.

iv. Declaración jurada autenticada por notario público en aquellos casos no contemplados en los incisos anteriores.

ARTÍCULO 8. CONDICIONES Y OBLIGACIONES DE PAGO DE LAS CUOTAS DEJADAS DE PERCIBIR POR EL ARRENDANTE EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA O INMUEBLES DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Los acuerdos suscritos y fundamentados en esta ley no eximen de responsabilidad alguna a las partes más allá de las aquí establecidas, por lo cual los parámetros mínimos para establecer las obligaciones de pago de la parte arrendataria son las siguientes:

i. Los arrendatarios de vivienda o inmuebles destinados a actividades económicas y productivas, que se hayan acogido a una moratoria total del pago de la renta, deberán cancelar las cuotas pendientes o no percibidas por el arrendador a más tardar 6 meses después de la publicación de esta ley.

ii. Los arrendatarios de vivienda o inmuebles destinados a actividades económicas y productivas estipulados en el artículo 4 y 6, incisos iii, deberán pagar el saldo pendiente en el término de hasta por tres meses. El plazo para cancelar el saldo pendiente restante podrá tener una prórroga de hasta por tres meses más por mutuo acuerdo.

iii. Los arrendatarios de vivienda o local comercial estipulados en los artículos 4 y 6 incisos iv) deberán pagar el porcentaje del saldo pendiente en el término de hasta por tres meses.

Los incisos estipulados en el presente artículo, son aplicables sin perjuicio de la

posibilidad de extender la fecha y el porcentaje del pago por mutuo acuerdo de las partes.

En caso de que el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, ya sea de vivienda o inmuebles destinados a actividades económicas y productivas, termine por vencimiento del plazo o por cualquier otra causal, antes de que la totalidad de las cuotas sean canceladas, el arrendatario estará obligado a cancelar la totalidad del monto pendiente al arrendante al salir del inmueble, salvo mutuo acuerdo.

Si el arrendador no atiende la gestión del arrendatario, el arrendatario puede gestionar el pago por consignación de forma inmediata presentando la prueba aludida, de acuerdo con las disposiciones generales del ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

El depósito de garantía podrá responder según la normativa vigente.

ARTICULO 9. SUSPENSIÓN DEL ARREGLO DE PAGO EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA E INMUEBLES DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Los términos, contenidos y plazos estipulados en esta ley están sujetos a la condición temporal y excepcional de la parte arrendataria, por ende, es obligación de la parte arrendataria reportar cualquier cambio del estado de sus ingresos que permita el establecimiento original de las condiciones contractuales suscritas.

En caso de omitir información o presentar información falsa el arrendatario perdería todas las condiciones excepcionales de cualquier acuerdo amparado por esta ley.

ARTICULO 10. PRUEBA PLENA

Los medios de prueba establecidos en los artículos 5 y 7 de esta ley, constituirán plena prueba.

ARTÍCULO 11. SUSPENSIÓN DE AUMENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER

Durante todo el año 2020, se suspende cualquier aumento en todos los contratos de alquiler de vivienda y de inmuebles destinados para actividades económicas y productivas.

ARTÍCULO 12. SUSPENSIÓN DE DESALOJOS DE PROPIEDADES EMPLEADAS PARA VIVIENDA O INMUEBLES DESTINADOS A ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Durante los tres meses posteriores a la publicación de esta ley, las autoridades judiciales y administrativas no podrán ejecutar desalojos cuyas causales sean derivadas de la emergencia del COVID-19. Para todas las demás causales se mantienen las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. Los procesos de desalojo que ya se encuentran en marcha al momento de la aprobación de esta ley no se verán afectados por estas disposiciones.

Los incumplimientos a los términos contemplados en el artículo 8 de esta ley serán considerados como el no pago de la renta**,** causal suficiente para motivar un proceso monitorio arrendaticio.

ARTICULO 13. RESOLUCIÓN ALTERNA DE CONFLICTOS

Para dirimir las controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse de la suscripción del arreglo de pago estipulado en la presente ley, tanto el arrendador como el arrendatario, podrán acudir al Programa de Casas de Justicia del Ministerio de Justicia y Paz.

El procedimiento y todas las diligencias que se tramiten ante las Casas de Justicia son gratuitas, no teniendo que costear el usuario ningún importe por gastos administrativos u honorarios de los mediadores.

ARTÍCULO 14. ORDEN PÚBLICO

Esta ley es de orden público y deroga cualquier disposición legal que se le oponga

Rige a partir de su publicación