

La renegociación del pago de los alquileres en tiempo de pandemia

Mercedes Sancho Rubí, socia ECIJA Costa Rica

Merece la atención analizar qué está pasando con los alquileres habitacionales y comerciales ante la imposibilidad general de pagos de las mensualidades. En Costa Rica, en muchas zonas del país y en los diferentes mercados, se había venido dando un comportamiento de alzas muy pronunciadas en los precios de los arrendamientos habitacionales y comerciales, lo cual no estaba contribuyendo a que se diera una mayor actividad en el mercado (altos precios, mucha oferta y poca demanda).

Debido a la emergencia mundial se agrava el panorama por la falta de capacidad de pago, y se genera una necesidad urgente de saber qué hacer y cómo resolver la falta de capacidad de pago de los arrendatarios ante la pérdida de empleos y la reducción de ingresos que les impide pagar sus obligaciones.

En ese contexto, surge el Proyecto de Ley No. 21297 denominado "Ley Especial de Pago de Arrendamientos y Subarrendamientos de Vivienda y Locales Comerciales por Emergencia Nacional, Declarada Por Covid-19", una iniciativa planteada por varios diputados la cual pretende que se proceda a regular de forma excepcional y temporal, el pago de los arrendamientos y subarrendamientos de viviendas y de locales comerciales. La finalidad principal de este proyecto es darles continuidad a los contratos y mantener la economía activa.

En términos generales dicho Proyecto establece los siguientes puntos principales:

1. Se entiende que, ante la ausencia de arreglo entre las partes, las condiciones establecidas por la ley son de carácter obligatorio.
2. Para que apliquen las condiciones de arreglo de pago, el arrendatario debe demostrar su posición de desventaja (suspensión del contrato de trabajo u disminución de sus ingresos, declaración del IVA con reducción de los ingresos o mediante declaración jurada) y deberán estar al día el pago de las cuotas de alquiler (se intuye de esto que para los casos en que sea aplicable el régimen de condominio, también deberán estar al día con el pago de la cuota de mantenimiento).
3. El arreglo de pago tiene vigencia por tres meses, contados desde la entrada en vigencia de la ley.
4. Para las unidades de uso habitacional se dan tres clasificaciones: i) Si los ingresos del hogar fuesen afectados en 100% el arrendador deberá suscribir con el arrendatario, una moratoria total o parcial temporal y excepcional, ii) Si los ingresos del hogar disminuyeron un 50% o más, el arrendador deberá suscribir el pago de al menos un cincuenta por ciento del monto total del arrendamiento y iii) Si por su parte, disminuyeron entre un 20% y un 50%, el arrendador deberá suscribir un nuevo monto a pagar por concepto de arrendamiento, al menos proporcional a la pérdida de ingresos demostrada.
5. Para arrendamientos comerciales, condiciona la aplicación de los beneficios a si el local ha contado o no con una orden sanitaria de cierre: i) Si la parte arrendataria de local comercial fuese afectada por un cierre sanitario y que, debido a éste haya visto sus ingresos reducidos en un 100%, el arrendador deberá suscribir con el arrendatario, una moratoria total, excepcional y temporal, del pago del arrendamiento, ii) Si el local no se ve afectado por un cierre sanitario, pero sus ingresos se redujeron en un 50%, el arrendador deberá aplicar una disminución de al menos un cincuenta por ciento en el pago del arrendamiento, y iii) El local comercial que sin ser afectado por un cierre sanitario, percibiera una reducción entre el 20% y un 50% de sus ingresos, deberá negociar un nuevo monto a pagar al menos proporcional al ingreso dejado de percibir.



6. De aprobarse la ley, durante el período de vigencia y durante todo el año 2020, se suspenderá cualquier aumento en todos los contratos de alquiler de vivienda y de locales comerciales afectados por el COVID-19.
7. Durante el periodo de vigencia de la ley, las autoridades judiciales y administrativas no podrán ejecutar desalojos a causa de la emergencia.

La propuesta tiene una finalidad noble para la parte que entiende como más perjudicada con la pandemia: los arrendatarios; sin embargo, muestra las siguientes debilidades:

1. Viola el derecho fundamental del arrendante, reconocido por el ordenamiento jurídico a la libre contratación: específicamente la libertad en la determinación del precio, contenido o valor económico del contrato, pues de no haber llegado a un arreglo previo entre las partes, las reglas establecidas en esta ley le serían impuestas.
2. Viola el artículo 34 de la Constitución Política de Costa Rica: se transgreden derechos patrimoniales ya adquiridos por el arrendante pues ya existía un acuerdo previo sobre el precio del arrendamiento, el cual le exigirían modificar.
3. El negocio inmobiliario de los arrendamientos constituye la fuente principal de ingresos de muchos empresarios: no consideraron que la suspensión de los pagos de los arrendamientos, dejarían a los arrendantes sin una buena parte de su liquidez durante meses además de obligarles a financiarles los pagos a los arrendantes, sin ningún tipo de interés ni garantía.

Podemos concluir que resulta poco probable que este proyecto de ley prospere y que vendría mejor para los arrendantes el mantener su libertad de contratación de forma tal que sea más provechoso mantener locales y habitaciones en movimiento a bajos precios acordados entre las partes. El repensar e innovar los negocios inmobiliarios podría ser otra posible vía con opciones tales como el convertir los locales comerciales en espacios compartidos entre varios comercios para bajar costos o buscar opciones de crédito con condiciones favorables. Toca a ambas partes, arrendante y arrendatario, poner y ceder un poco de su parte para que el negocio de los alquileres subsista en esta época de crisis.