



Comunicado de prensa

Proyecto de ley para apoyar a inquilinos desprotege a familias propietarias

- *El proyecto de ley de pago de arrendamientos y subarrendamientos de vivienda y locales comerciales impacta a las familias propietarias de inmuebles que no ven disminuidas sus obligaciones, a pesar de que sí ven afectados sus ingresos.*
- *La búsqueda de una solución ante la crisis generada por el Covid 19 debe tener un abordaje integral, que apoye e involucre a todos los actores, inclusive al gobierno y proyecte la reactivación de la economía.*

Costa Rica, 15 de abril de 2020. Con el objetivo de apoyar a las personas que alquilan vivienda o locales comerciales ante la afectación económica generada por el Covid 19, el plenario legislativo analiza un borrador del proyecto de ley de pago de arrendamientos y subarrendamientos de vivienda y locales comerciales, que ofrece opciones de moratoria en el pago de alquileres que van desde los tres hasta los seis meses.

Según Pablo Guier, presidente de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles (CAPROBI), el objetivo del proyecto de ley es noble y eso no está en cuestionamiento; sin embargo, violenta los principios de equidad e igualdad y no es sostenible porque deja desprotegida a una parte de la población que también se está viendo afectada. “Son cuatro los proyectos sobre este tema que se han desarrollado, y en ninguno se contempla la afectación económica que van a sufrir las familias que viven de estos alquileres, y que deben seguir cubriendo sus necesidades básicas y cumpliendo con sus obligaciones como propietarios, a pesar de que no reciban ingresos”.

Añade que “los dueños de viviendas o locales comerciales deberán seguir cumpliendo con obligaciones como pago de impuestos municipales, renta, IVA, seguros, créditos en el caso de que hayan construido el inmueble a través de financiamiento con un banco, mantenimiento, entre otros”. (Ver infografía)

El borrador del proyecto de ley, que se está discutiendo en la mesa de trabajo sobre arrendamiento de la Asamblea Legislativa, pretende modificar el monto y el plazo de pago sobre contratos ya establecidos, dependiendo del impacto laboral-económico que haya tenido el inquilino por la situación sanitaria actual, lo que se entiende como un efecto retroactivo de la ley. “Esta modificación a los contratos, además de inconstitucional, tiene un impacto directo sobre las familias que rentan sus inmuebles y que quedarían con un monto a cobrar que, al final del plazo, nadie, ni el propio Estado, les garantiza que se les vaya a pagar”, explica Guier. Agrega que en el caso de algunos propietarios que ya vienen cargando con atrasos en pagos de parte de sus inquilinos — previo a la situación generada por la crisis de salud— es aún más complejo porque el monto que se les adeuda se incrementa y no así las posibilidades que tengan los inquilinos de pagar o ponerse al día con lo que deben.

Este proyecto que pretende ser solidario, también afecta el derecho a la propiedad porque limita, por ejemplo, el uso que debe hacer una familia que vive de las rentas de sus bienes. “Se está castigando a la población que tiene un inmueble, asumiendo que son personas que no ocupan de esos alquileres para vivir y si tuvieran otros ingresos, no se les están minimizando sus obligaciones por el inmueble, como el pago de impuestos, renta, seguros, entre otros, aunque no estén percibiendo ningún dinero por ese alquiler. Y para la otra parte: los inquilinos, se está generando una deuda que pasada esta situación, se desconoce si podrán o no pagar, en detrimento de sus economías familiares y las de sus negocios; en vez de generar un plan integral que proteja a todos y que proyecte reactivar la economía pasada la crisis de salud”, enfatiza el presidente de CAPROBI.

Actualmente, el borrador del proyecto no tiene una propuesta técnica que fundamente las medidas que se están tomando y los alcances que estas van a tener. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), el porcentaje de personas que alquila una vivienda es apenas el 19% del total de la población. La situación actual no necesariamente los afectará a todos.

El presidente de CAPROBI también menciona que quienes arrendaron sus bienes lo hicieron bajo criterios que tanto ellos como el inquilino aceptaron, y que cambiar las reglas para rescatar a una de las partes sin medir el impacto que va a tener para la otra, puede tener graves consecuencias, además de que atenta contra la seguridad jurídica del país.



Comunicado de prensa

Para CAPROBI el proyecto de ley, aunque está bien intencionado, debe buscar un equilibrio que garantice que todas las familias involucradas en los procesos de renta y alquiler, puedan sortear esta situación de la mejor manera, por supuesto, amparadas en políticas económicas que el Estado y sus instituciones deben implementar.

También señala que previo a este proyecto de ley, la realidad en la práctica es que los inquilinos que se han visto afectados están llegando a acuerdos de negociación con las personas que les alquilan, pero esto tampoco es sostenible en el largo plazo si no se acompaña de políticas económicas de rescate, enfocadas en reactivar la economía. “Se debería manejar una estructura integral en cuanto a rentas de capital e IVA, pagándose únicamente cuando pueda pagar el inquilino; renta tradicional sobre ingresos percibidos, las municipalidades flexibilizar impuestos municipales y territoriales, flexibilizar los seguros, reestructurar créditos bancarios, fomentar competitividad del país, se debe elaborar una cadena productiva que colabore”, finaliza Guier.

“El proyecto de ley debería enfocarse en darle soporte y contenido económico a los acuerdos que están llegando las familias de inquilinos y de propietarios, creándose una banca de salvamento de empresas de todo tipo, para que no solo puedan asumir el pago de los alquileres negociados en estos meses, sino que también para capital de trabajo, de forma tal que los inquilinos, personas y compañías en general puedan continuar con sus negocios en la época post-emergencia. De esta forma, el Estado contribuirá con la recuperación de la economía y percibirá los impuestos que tanto necesita para atender la crisis sanitaria.

Datos de contacto de comunicación y prensa

- Pablo Enrique Guier Acosta, Presidente Caprobi.
- Teléfono 8841-5203
- Mail para información: prensa@caprobi.org