

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**PROYECTO DE LEY**

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

**VARIAS SEÑORAS DIPUTADAS  
Y SEÑORES DIPUTADOS**

**EXPEDIENTE N.º 21.927**

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS  
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

**NOTA:** A solicitud de las partes interesadas, este Departamento no realizó la revisión de errores formales, materiales e idiomáticos que pueda tener este proyecto de ley.

## PROYECTO DE LEY

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

Expediente N.º 21.927

#### ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La presente iniciativa de ley responde a un estado de situación excepcional, que vive nuestro país, y que va más allá de una Declaratoria de Emergencia Nacional, como las acontecidas en años anteriores.

La paralización del comercio, incluyendo el cierre de las fronteras a la visita de extranjeros, propina un golpe gravísimo a la economía nacional repercutiendo en múltiples sectores. Las restricciones sanitarias dictadas por el Gobierno, con el objetivo de contener el contagio de COVID-19 y con ello contener la propagación de la enfermedad, son indispensables para proteger la vida y la salud de la población, sin embargo, son un golpe innegable a la estabilidad financiera de todos los costarricenses.

Es por lo anterior, que las medidas tomadas por el Gobierno de la República tales como: restricción vehicular sanitaria, clausura de eventos públicos como conciertos, o actividades deportivas, cierre de escuelas, colegios y universidades entre otras, son necesarias, pero restringen los ingresos de una cantidad importante de la población, y propicia que muchas personas pierdan sus empleos o disminuyan significativamente sus ingresos. Por todo lo anterior, es urgente y necesario tomar medidas excepcionales, temporales y con carácter inmediato respecto al pago por concepto de alquileres de viviendas y comercios.

Debemos como sociedad solidaria, proteger el derecho a la vivienda ante una crisis inesperada que genera desempleo excepcionalmente alto y falta de liquidez. Además, de procurar medidas que colaboren con empresas, emprendimientos, restaurantes que alquilan locales comerciales y requieren ayuda, para salvaguardar su negocio y poder levantarse en la post-emergencia.

El objetivo de esta ley, es en primera instancia, buscar el arreglo entre las partes, y si este arreglo no es alcanzado, se procede a regular de forma excepcional y temporal, el pago de los arrendamientos y subarrendamientos de viviendas y de locales comerciales, en ocasión de la declaración de la emergencia por la pandemia mundial COVID-19, procurando un equilibrio entre las partes que componen un arrendamiento.

Se busca establecer un arreglo de pago bajo lineamientos mínimos que permitan que la relación contractual se pueda mantener en el tiempo, considerando, sin embargo, la situación excepcional que se vive a nivel mundial.

Los lineamientos establecidos para el arreglo de pago de los alquileres de vivienda y local comercial, se basan en el principio de solidaridad y equilibrio, ya que buscan proteger al arrendante y arrendatario, estableciendo una negociación justa y conveniente para ambas partes.

Bajo el principio de equilibrio, se entiende que la persona que se beneficie por lo establecido en esta ley, debe ser aquella que compruebe una disminución en sus ingresos y por tanto, una venida vulnerabilidad financiera ante una inesperada pérdida de su empleo.

Por otra parte, la disminución de los ingresos en el caso de los arrendatarios de vivienda, debe estar asociada a la capacidad de pago del hogar, entendiéndose que no necesariamente el pago del alquiler recae exclusivamente en los ingresos de uno de los habitantes de la vivienda. En el caso de los locales comerciales, la disminución del pago del alquiler, está asociada a la pérdida de los ingresos del comerciante debido a una declaratoria sanitaria emitida contra su local comercial, o a una clara disminución de las ventas del negocio, acontecida por el encadenamiento que ese negocio tenía, con otras industrias o sectores, que en este momento se encuentran paralizadas en el país.

Se espera que el procedimiento con el cual se demuestre la vulnerabilidad financiera venida, sea simple de comprobar y entender para ambas partes, y que no propicie movilizaciones que puedan contravenir las medidas sanitarias acatadas por el Gobierno.

Posterior a la emergencia, los arrendadores podrán recuperar las cuotas dejadas de percibir en un plazo razonable, prevaleciendo la relación entre las partes. El arrendante siempre recibirá lo que pactó con su deudor, como corresponde en una sociedad que respeta la propiedad privada y la autonomía de la voluntad como valores fundamentales. Por otra parte, el arrendatario, tendrá en medio de la crisis que ha generado el COVID-19, un alivio, una oportunidad de preservar su vivienda o el esfuerzo realizado en su negocio, y enfrentar los días duros que vive el país.

Es importante reconocer, que sin los postulados que establece esta ley, aquellos que perdieron del todo su ingreso y que tenían contratos de alquiler, les será muy difícil hacer frente al pago de la renta, por lo que este proyecto busca preservar las relaciones contractuales entre las partes, evitando que cientos de familias costarricenses se queden sin vivienda o sin el esfuerzo realizado por años para levantar sus negocios, sin dejar de mencionar la eventual saturación de un sistema judicial, que no daría abasto con tantos desahucios que se podrían presentar en caso que no se dicten postulados claros que brinden seguridad jurídica a las partes.

Aprobar este proyecto de ley, significa una muestra de grandeza de un país que, en medio de la mayor crisis que hemos vivido en muchísimos años, se muestra solidario. Abrirá la puerta a que las familias y comerciantes tengan un respiro en sus apretadas economías, y traerá esperanza en un momento en el que, como país, debemos luchar contra la ansiedad, desánimo y desesperanza.

Por estas razones, se presenta ante la Asamblea Legislativa el siguiente proyecto de ley:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
DECRETA:

**LEY ESPECIAL DE PAGO DE ARRENDAMIENTOS Y SUBARRENDAMIENTOS  
DE VIVIENDA Y LOCALES COMERCIALES 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, en aquellos supuestos en los que las partes estipuladas en esta ley no alcanzaran un acuerdo previo, con respecto al pago de arrendamiento y subarrendamiento de vivienda y de local comercial, debido a la emergencia nacional generada por el COVID-19.

ARTÍCULO 2- ARREGLO DE PAGO

Las partes arrendantes físicas o jurídicas, que tengan contratos de arrendamiento y subarrendamiento de vivienda o local comercial, con arrendatarios que demuestren una disminución de sus ingresos, de acuerdo con los supuestos establecidos en los artículos 1, 4 y 6, de la presente ley, y que se encuentren al día con el pago del arrendamiento, deberán negociar con estos, un nuevo monto a pagar por concepto de alquiler por el plazo de vigencia de esta ley.

Las negociaciones establecidas entre las partes, cuyas condiciones resulten más favorables en términos de descuento, exoneraciones, o plazos de pago que las condiciones estipuladas en la presente ley, serán válidas de pleno derecho. La moratoria de la renta mensual acordada entre las partes, no incluye el pago de los servicios públicos.

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 de local comercial, tendrá vigencia por un plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

## CAPÍTULO II ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

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

- i- En caso de arrendamiento o subarrendamiento de vivienda, en que los ingresos del hogar fuesen afectados en 100% debido a la pérdida de empleo o suspensión del contrato de trabajo, el arrendador deberá suscribir con el arrendatario, una moratoria total o parcial temporal y excepcional, por concepto de pago de arrendamiento por el plazo establecido en esta ley.
- ii- En caso de arrendamiento o subarrendamiento de vivienda, en que los ingresos del hogar hayan disminuido un 50% o más, el arrendador deberá suscribir con el arrendatario, el pago de al menos un cincuenta por ciento del monto total del arrendamiento, por el plazo establecido en esta ley.
- iii- En caso de arrendamiento o subarrendamiento de vivienda, en que los ingresos del hogar hayan disminuido entre un 20% y un 50%, el arrendador deberá 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.

### 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 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 U SUBARRENDAMIENTOS DE LOCAL COMERCIAL

##### ARTÍCULO 6- CONDICIONES DEL ARREGLO DE PAGO EN CASO DE ARRENDAMIENTO O SUBARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, APLICABLE SALVO OTRO ACUERDO ENTRE PARTES

i- En caso de arrendamiento o subarrendamiento, en que la parte arrendataria de local comercial fuese afectada por un cierre sanitario interpuesto contra un local comercial, y que, debido a este 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 por el plazo establecido en esta ley.

ii- En caso de arrendamiento o subarrendamiento, en que la parte arrendataria de local comercial, que no se vea afectada por un cierre sanitario, haya visto sus ingresos reducidos en un 50%, el arrendador deberá suscribir con el arrendatario, una disminución de al menos un cincuenta por ciento en el pago del arrendamiento, por el plazo establecido en esta ley.

iii- La parte arrendataria que, sin ser afectada por un cierre sanitario, percibiera una reducción entre el veinte y el cincuenta por ciento de sus ingresos, deberá negociar con el arrendador, 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.

Las anteriores causales no aplican salvo acuerdo entre partes.

##### ARTÍCULO 7- MEDIOS PROBATORIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL ARREGLO DE PAGO EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES

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 locales comerciales afectados por un cierre sanitario deberán presentar ante el arrendador la declaración sanitaria emitida contra el local comercial.

ii- Las partes arrendatarias de locales comerciales que, no se vean afectadas por un cierre sanitario, pero percibieran una disminución de sus ingresos, deberán presentar el arrendador las declaraciones de IVA de los últimos tres meses.

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

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

#### ARTÍCULO 8- CONDICIONES DE PAGO DE LAS CUOTAS DEJADAS DE PERCIBIR POR EL ARRENDANTE EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y LOCAL COMERCIAL

i- Los arrendatarios de vivienda o local comercial, que demuestren una moratoria total de sus ingresos, deberán cancelar las tres cuotas no percibidas por el arrendador a más tardar el 31 de enero del 2021. En caso de que el arrendatario requiriera un plazo mayor para realizar el pago, deberá cancelar al menos un 50% del porcentaje no cancelado al 31 de enero del 2021. El plazo para el pago del 50% no cancelado será a más tardar el 30 de junio del 2021.

ii- Los arrendatarios de vivienda o local comercial estipulados en el artículo 4 y 6, incisos ii, deberán pagar el 50% pendiente en el término de tres meses. El plazo para cancelar el 50% restante tendrá una prórroga de hasta por tres meses más.

iii- Los arrendatarios de vivienda o local comercial estipulados en los artículos 4 y 6 incisos iii deberán pagar el porcentaje pendiente en el término de tres meses. El plazo para cancelar el 50% restante tendrá una prórroga de hasta por tres meses más.

Los incisos estipulados en el presente artículo, son aplicables sin perjuicio de la posibilidad de extender la fecha y el porcentaje del pago por acuerdo de la negociación entre las partes.

En caso de que el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, ya sea de vivienda o local comercial, 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. El depósito de garantía podrá responder según la normativa vigente.

#### ARTÍCULO 9- SUSPENSIÓN DEL ARREGLO DE PAGO EN ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA Y LOCAL COMERCIAL

Las condiciones estipuladas en los artículos anteriores se suspenderán en el momento que el arrendador demuestre ante el arrendatario que recuperó las condiciones establecidas en el momento de suscripción del contrato de arrendamiento.

#### ARTÍCULO 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 el periodo de vigencia de esta ley, y durante todo el año 2020, se suspende cualquier aumento en todos los contratos de alquiler de vivienda y de locales comerciales afectados por la emergencia nacional ocasionada por el COVID-19.

**ARTÍCULO 12- SUSPENSIÓN DE DESALOJOS DE PROPIEDADES EMPLEADAS PARA VIVIENDA O LOCAL COMERCIAL**

Durante el periodo de vigencia de esta ley, las autoridades judiciales y administrativas no podrán ejecutar desalojos a causa de la emergencia del COVID-19. Una vez superado el plazo, se reactivarán los desalojos suspendidos. El supuesto anterior no será aplicable en aquellos desalojos ya instaurados en los Tribunales de Justicia, con causa anterior al inicio de esta emergencia.

**ARTÍCULO 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.

Catalina Montero Gómez

Carolina Hidalgo Herrera

Sylvia Patricia Villegas Álvarez

Jonathan Prendas Rodríguez

José María Villalta Flórez-Estrada

Ivonne Acuña Cabrera

Wagner Alberto Jiménez Zúñiga

Mileidy Alvarado Arias

Pablo Heriberto Abarca Mora

Ana Karine Niño Gutiérrez

Roberto Hernán Thompson Chacón

María Vita Monge Granados

Nidia Lorena Céspedes Cisneros

Enrique Sánchez Carballo



Franggi Nicolás Solano

Nielsen Pérez Pérez

Marulin Raquel Azofeifa Trejos

Carmen Irene Chan Mora

Ignacio Alberto Alpízar Castro

Welmer Ramos González

Víctor Manuel Morales Mora

Floria María Segreda Sagot

Dragos Dolanescu Valenciano

Wálter Muñoz Céspedes

Harllan Hoepelman Páez

Laura María Guido Pérez

Carlos Luis Avendaño Calvo

### **Diputados y diputadas**

16 de abril de 2020

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

El Departamento de Servicios Parlamentarios ajustó el texto de este proyecto a los requerimientos de estructura.