

Afirman que contratos antiguos quedan fuera de beneficios de nueva ley de arrendamiento

La Asamblea Nacional -AN- aprobó por unanimidad la nueva Ley del Régimen Especial de Arrendamiento de Inmuebles destinados a Viviendas, legislación que surge para atender la grave emergencia habitacional tras el doble terremoto que dejó a casi 18,000 personas sin hogar.

La normativa busca reactivar el contraído mercado formal de alquileres, estimando reincorporar unas 200,000 viviendas desocupadas, mediante el restablecimiento de la seguridad jurídica para los propietarios y el equilibrio de las condiciones de arrendamiento.

La abogada especialista en Derecho Inmobiliario, Irma Lovera de Sola, exconsultora jurídica de la Cámara Inmobiliaria, detalló que los nuevos contratos que se firmen a partir de la salida de la ley en la Gaceta Oficial se regirán, si son de vivienda, por esta nueva norma y los contratos anteriores se rigen por las leyes que han estado vigentes desde el año 2011: la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda”.

Destaca que esto ha planteado entre los juristas una discusión teórica, pero “que tiene implicaciones prácticas, porque se dice que se está dejando una parte de la población en una situación distinta, discriminatoria, de los nuevos contratos».

En entrevista a Eduardo Rodríguez y Saúl Noriega en el programa A Tiempo de Unión Radio, estimó que va a haber una avalancha de nuevos contratos “no con el mismo inquilino, sino con otro inquilino, pero por el mismo inmueble. Es decir, si el señor Pedro tenía un contrato de un apartamento de vivienda, se rescinde voluntaria y amigablemente ese contrato, y se suscribe un nuevo contrato con la esposa de este mismo señor, o sea que la familia que va a vivir en esa vivienda es la misma”.

Explicó que “la nueva ley establece que se puede negociar el contrato, el monto del alquiler, el plazo contemplado es de un año mínimo, después puede haber prórrogas pactadas, los ajustes del alquiler se pueden pactar, pero no establece los requisitos previos a la celebración del contrato”.

Recuerda que con la anterior norma los propietarios tenían miedo debido a la exigencia de requisitos exagerados, “porque no había

manera de rescatar el inmueble una vez concluido el contrato”.

“Esta nueva legislación dice que si el inquilino deja de pagar dos meses de alquiler o dos meses de los servicios públicos y privados que haya contratado, se lo puede demandar el desalojo”, algo que en su opinión significa un avance.

En cuanto a viviendas destruidas por los sismos, señaló que esa situación no está regulada en la nueva ley, sino que está regulada en el Código Civil de 1942, a pesar de que el código fue modificado en el 86, pero no tocó los arrendamientos”.

“Cuando desaparece el bien arrendado, desaparece el contrato de arrendamiento y todas sus consecuencias como la obligación de pagar el alquiler que no sobrevive a la no existencia del inmueble, ya el inquilino no tiene por qué pagar, si estaba al día, no paga más”, explicó.

Añadió que, en cuanto a los depósitos, “deben ser devueltos y eso sí está regulado en la ley anterior a esta. Hay 30 días para devolver el depósito”.

“Esta nueva ley contempla depósitos, entre otras posibilidades de garantía, y establece que debe ser devuelto los 15 días siguientes a la terminación del contrato”, añadió.

Opina que con “esta nueva ley, el Estado está reconociendo su incapacidad para resolver el gran déficit de vivienda del país y le está arrimando la canoa a los propietarios que tienen viviendas desocupadas y que ahora, por el efecto desastroso de los terremotos, hay muchísima más gente, muchas más familias buscando alternativas de vivienda”.

A su juicio, “el Estado no está resolviendo el problema, se lo está delegando a los particulares, lo cual no es del todo negativo si no se pretende dejarles toda la carga a los particulares”.

Considera insuficiente las 500 mil viviendas, citadas por la presidenta encargada, que se requerirían. “No son suficientes para cubrir el déficit y el Estado tiene que ponerse las pilas y construir viviendas rápidamente, ágilmente, para que la gente vuelva a tener un techo”.

Unión Radio