



Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de PR, Inc. (A.A.B.I.)

Calle Aldebarán #550 (Marginal Exp. Martínez Nadal)

Urb. Altamira, Guaynabo, PR 00966

Tel.: (787)706-1176 / (787)782-5879 Fax: (787) 706-1423

22 de octubre de 2010

Hon. Larry Seilhamer
Presidente
Comisión de Urbanismo e Infraestructura
Senado de Puerto Rico

EXPOSICION DE MOTIVOS

Por los pasados cuatro años, Puerto Rico atraviesa una fuerte recesión criolla que ha afectado considerablemente nuestra industria inmobiliaria. Como efecto colateral, muchos dueños de propiedades han perdido sus hogares, están en proceso de perderlos o analizan alternativas para evitar entrar en un proceso de ejecución.

Una de las acciones inmediatas que puede tomar un dueño de hogar que se encuentra atrasado en el pago de su hipoteca o que busca evitar entrar en morosidad, es el arrendamiento de ese inmueble en específico o cualquier otro bien inmueble que le pueda generar un ingreso adicional para cubrir sus necesidades.

Siendo un hecho lo antes expuesto y ante la necesidad de un hogar seguro e inmediato para aquellas familias que han perdido sus hogares o no puedan adquirir un bien inmueble propio, el arrendador se convierte en un elemento indispensable para el pueblo. Es de conocimiento del Departamento de la Vivienda y otras agencias gubernamentales relacionadas a este sector, que las familias más afectadas son aquellas de ingresos bajos, moderados y medios.

Actualmente muchos arrendadores han optado por retirarse de la industria debido a los difíciles procesos de desahucio en los que se han involucrado. Esto ha provocado que existan menos unidades en buenas condiciones y menos opciones disponibles al mercado.

Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria para Puerto Rico sobre propiedades que generan ingresos, la actual ley y los procesos por los que hay que pasar para llegar a un desahucio, hacen de Puerto Rico un mercado muy poco llamativo para el inversionista extranjero. Es tanto así, que el inversionista criollo ha optado por invertir menos en este sector.

Por otro lado, contamos con la extraordinaria Ley 132 del 2 de septiembre de 2010 que concede una serie de estímulos al mercado de la vivienda en Puerto Rico, siendo el fundamento principal el de reducir el excedente de inventario y darle salida a muchas de estas propiedades a través del mercado de alquiler. La idiosincrasia propia de nuestro país ha conducido a que el alquiler tan sólo represente un tímido 25% del mercado de vivienda. Mientras que la media del mercado europeo está situada en el entorno del 40%, similar al por ciento encontrado en el mercado estadounidense.

Un cambio medular que requiere el mercado de alquiler de vivienda es el proceso de desahucio de inquilinos morosos. El Proyecto del Senado 1776 disipa los temores del arrendador ante los riesgos que entraña arrendar una propiedad, como lo son, el impago del canon de arrendamiento o la práctica incomprensible en el tiempo para un desahucio de inquilinos morosos e irresponsables.

El Proyecto del Senado 1776 estimula al mercado en dos áreas: uno, garantizan los derechos de los inquilinos de buena fe, y dos, estimula la inversión del mercado de alquiler para reducir en gran medida el inventario de propiedades desocupadas, abandonadas y no vendidas.

Otro aspecto con suma relevancia es que el P. del S. 1776 facilita el que los arrendadores logren recuperar su vivienda de modo rápido y sencillo en caso de incumplimientos en el canon de alquiler, sin que esto menoscabe los derechos de los inquilinos. En este sentido, la supresión de trámites y la reducción de plazos en los procedimientos impiden que se prolongue en el tiempo la incertidumbre sobre la resolución del conflicto, sin que con ello se vean alteradas sus garantías procesales.

El contar con una ley más eficaz que agilice los procesos, incrementará la confianza de las partes, lo que contribuirá a la reducción de precios y a evitar la exigencia de garantías excesivas. La Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de Puerto Rico, Inc. endosa el Proyecto del Senado 1776, no obstante presentamos una enmienda a su consideración.

En el Artículo 1.- Enmienda el Artículo 625 de Código de Enjuiciamiento Civil de 1933 según enmendado... Este deberá leer: El día de la comparecencia se celebrará el juicio y en él expondrán por su orden las partes lo que a su derecho conduzca y formularan en el acto toda la prueba que les convenga, **[y admitida la que se estime pertinente, se practicará dentro de un plazo que no podrá en ningún caso exceder de diez (10) días laborables]**...

Lo antes eliminado en del P. del S. 1776 evitaría que surja una segunda comparecencia que es innecesaria como pasa en la actual ley y más aun cuando el desahucio es un proceso sumario.

La Asociación de Arrendadores de Bienes Inmuebles de Puerto Rico, Inc. se reitera a su entera disposición.

Atentamente,

Milton E. Serrano
Presidente