

De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL
CON OPCIÓN DE COMPRA VENTA**

**KARINE NIÑO GUTIÉRREZ
DIPUTADA**

EXPEDIENTE N° 22.455

PROYECTO DE LEY

**LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL
CON OPCIÓN DE COMPRA VENTA**

Expediente N° 22.455

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Según la Encuesta Nacional de Hogares¹ al mes de julio de 2020 en Costa Rica existían 151.976 viviendas que se encuentran financiadas bajo la modalidad de pagos mensuales, por otra parte un total de 285.763 viviendas se encuentran ocupadas bajo la modalidad de alquiler.

La encuesta sobre el nivel de endeudamiento² realizada en noviembre de 2020 por la Oficina del Consumidor Financiero señala que el 74% de los encuestados tiene alguna deuda, sin embargo, solo el 19% indica que su deuda se debe a un préstamo de vivienda. Otros datos importantes es que al 35% de los consultados apenas les alcanza para lo básico y al 27% no les alcanzan del todo los ingresos que generan; o sea, seis de cada diez personas admiten que sus ingresos apenas alcanzan para cubrir sus necesidades básicas, o del todo no le es suficiente. Cabe destacar que el 67% de las personas que fueron entrevistadas tienen trabajo remunerado mientras el 33% no tiene empleo. (2020, OCF).

Indiscutiblemente la realidad nos presenta un panorama en cuál la capacidad de pago puede influir directamente en la posibilidad que tiene una persona para

¹ INEC, (2020) *Encuesta Nacional de Hogares de Julio 2020*. Cuadro 1. Costa Rica Total de viviendas ocupadas y total de ocupantes por tenencia de viviendas.

² Oficina del Consumidor Financiero, (2020) *Encuesta sobre el nivel de endeudamiento noviembre 2020*.

acceder a una vivienda. En el 2018, el déficit habitacional alcanzó la cifra de 180.241 hogares, lo cual representaba en ese momento el 11,5% del total de hogares. Adicionalmente es importante destacar que el ingreso promedio de los hogares bajó en un 12,5%, el 80% de los hogares en Costa Rica tiene un ingreso promedio inferior al millón de colones según (INEC, 2020).

El contexto del país nos obliga a valorar estrategias innovadoras para solventar las necesidades complejas que tiene la población en general. Los esquemas de financiamiento convencionales que predominan en el mercado financiero se basan en el otorgamiento de préstamos para vivienda donde el usuario requiere de una prima equivalente al 20 % en promedio del valor total de la propiedad para acceder al crédito, por otra parte, la normativa de SUGEF es bastante rigurosa en relación a cuantificar el riesgo de crédito de los deudores a partir del cálculo de la capacidad de pago.

Es por esta razón que a partir de mesas de trabajo con expertos especializados del sector inmobiliario estamos presentando una propuesta de ley que ofrece esquemas nuevos para el acceso a vivienda tales como el alquiler con opción de compra, el arrendamiento operativo, el arrendamiento financiero, y el arrendamiento financiero con y sin opción de compra.

Actualmente se utiliza la figura del comodato como un modelo para que las personas pueden residir en sus viviendas antes del otorgamiento de la escritura de sus viviendas, sin embargo, el país carece de seguridad jurídica para que tanto las desarrolladoras inmobiliarias, las entidades financieras, las sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios y los consumidores puedan acceder a esquemas alternativos para el acceso de vivienda. Esto se debe en gran parte a que la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos es muy inflexible como para poder propiciar este tipo de figuras.

Este proyecto de ley pretende promover la formalización del mercado de arrendamientos y establecer las reglas y responsabilidades de las partes (inquilinos y propietarios). Actualmente existe una oferta amplia en el sector de vivienda, sin

embargo, al consumidor se le dificulta el acceso por las condiciones anteriormente citadas.

Sin duda, esta iniciativa además de solventar el problema del déficit habitacional también dinamizaría el sector inmobiliario y de la construcción, ya que ofrece la oportunidad de modelar proyectos inmobiliarios específicamente pensados en un mercado meta que ven con buenos ojos esta modalidad para poder acceder a vivienda.

Otro sector que también se vería beneficiado con el impulso de esta iniciativa es el sector de los bancos, las mutuales, las cooperativas, y las demás entidades financieras que podrían ofrecer una serie de productos novedosos para soluciones de vivienda.

Por todo lo anterior, presentamos este proyecto para consideración de las señoras y señores Diputados.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY DE ARRENDAMIENTO HABITACIONAL
CON OPCIÓN DE COMPRA VENTA**

CAPÍTULO I

OBJETO, DEFINICIONES, ALCANCES DE LA LEY Y ENTIDADES AUTORIZADAS

ARTÍCULO 1. Objeto

La presente ley tiene como objetivo establecer la normativa general que regula el arrendamiento operativo, financiero y financiero con opción de venta de vivienda, así como los derechos y obligaciones de los sujetos involucrados en esta operación.

ARTÍCULO 2. Definiciones

Para la interpretación de esta ley y de su reglamento, tienen el carácter de definiciones:

- a) **Arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles, con o sin opción de compra:** Se refiere al arrendamiento financiero en el cual la propiedad del inmueble objeto de arrendamiento, es transferida a favor de un tercero, sea un fondo de inversión o vehículo de propósito especial o un fideicomiso, por mandato fiduciario o a título fiduciario, quien actuará como arrendador financiero indirecto, en favor o interés de una persona física o jurídica propietaria del bien inmueble, que será sometido a los términos de los contratos que estipula la presente ley, o de un arrendador financiero debidamente autorizado y por cuya cuenta se adquiere y arrienda el bien.

- b) **Arrendante, arrendadora, arrendador financiero:** Es la entidad, física o jurídica, operador o entidad financiera que adquiere o entrega el derecho a usar el bien inmueble a cambio de un pago que le realizará al propietario, en los términos y condiciones acordados por las partes en el respectivo contrato de arrendamiento.
- c) **Arrendatario:** Es la persona, entes o patrimonios que, al celebrar un contrato de arrendamiento financiero u operativo definido en la presente ley, obtiene derecho al uso y disfrute de un bien inmueble a cambio de una cuota convenida que, de acuerdo con los términos del contrato, vaya a cubrir diferentes aspectos tales como el alquiler y conceptos complementarios que se definan en el respectivo contrato (cuota de mantenimiento, pago de servicios públicos, etc).
- d) **Contrato de Leasing:** Es el contrato consensual mediante el cual el arrendador traspasa el derecho de usar el bien a cambio de un pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado, el cual es calculado tomando en consideración la amortización de todo o de parte sustancial del precio de compra del inmueble y los costos financieros y de mantenimiento asociado a la administración del bien inmueble. Adicionalmente, y según corresponda, de si trata de un leasing financiero con o sin opción de compra, se considerará como parte de la cuota de alquiler el ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra y/o para ser usado en la cancelación del valor residual o precio estimado del inmueble al final del contrato.
- e) **Cuota de alquiler:** Es la prestación que el arrendatario de un contrato de leasing se obliga a pagar al arrendador, por el uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, por un plazo del contrato. Para los efectos de estimación, y dependiendo de la modalidad de leasing financiero escogido por un cliente incorporará los siguientes componentes:

- i) Renta pura de arriendo;
 - ii) Carga financiera sobre el valor del inmueble;
 - iii) Gastos adicionales que contemple el contrato (mantenimiento del edificio, seguros, etc) ;
 - iv) Pago de un monto de ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra del valor residual estimado del inmueble al final del contrato y/o como parte de la futura prima para la consecución de un crédito que permita la compra del inmueble al precio futuro pactado.
- f) **Leasing financiero de bienes inmuebles:** Es un contrato mediante el cual el arrendador, la arrendadora o el arrendante financiero se compromete a otorgar el uso o goce temporal de un bien al arrendatario, obligándose este último a pagar por un plazo determinado una renta periódica que cubra el valor original del bien, más gastos adicionales contemplados en el contrato y el ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra y/o para ser usado en la cancelación del valor residual estimado del inmueble al final del contrato.
- g) **Leasing financiero con opción de compra-venta:** Es un contrato mediante el cual el arrendador financiero (promitente vendedor) se compromete a otorgar el uso o goce temporal de un bien inmueble a solicitud de un interesado (promitente comprador), los que entrega a título de arrendamiento por un plazo determinado y del cual recibe a cambio, el derecho de pago de una renta o cuota por alquiler, más gastos adicionales que contemple el contrato y el ahorro correspondiente a la acumulación de la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra del valor residual estimado del inmueble al final del contrato y/o como parte de la futura prima para la consecución de un crédito que permita la compra del inmueble al precio futuro pactado.

- h) **Leasing o arrendamiento operativo:** Es el contrato por el cual una persona, patrimonio autónomo o ente, denominado arrendadora, entrega en arrendamiento a una persona, denominada arrendatario, por un plazo determinado un bien inmueble que ha adquirido, con el objeto de que el arrendatario los use durante dicho plazo, el arrendatario adquiere la obligación de pagar una renta o cuota al arrendante, no pudiendo dar por terminado el contrato antes del vencimiento del plazo pactado, salvo pacto en contrario.
- i) **Proveedores o empresas de servicios:** Para la prestación de los diferentes servicios contemplados en la presente ley, tales como el control de cobro y pagos de arrendamiento, mantenimiento de edificios, aseguramiento, entre otros, los operadores autorizados quedarán habilitados para contratar los servicios de empresas privadas o públicas, nacionales o extranjeras.
- j) **Valor residual o precio pactado para el ejercicio de la compra futura del inmueble:** Es el monto que las partes de un contrato de leasing financiero con opción a compra han acordado que corresponderá pagar al arrendatario que ejerza la opción de compra de los bienes objeto de leasing financiero con opción de compra.
- k) **Vivienda:** Para efectos de la presente ley, se entiende por vivienda a la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas. Para los fines de la presente ley el arrendamiento puede incluir los espacios de estacionamientos, bodegas, y cualquier otra área que así se acuerde entre las partes involucradas en la perfección del presente contrato.

ARTÍCULO 3. Ámbito de aplicación.

- a) La presente Ley aplica a los contratos de arrendamiento operativo y arrendamiento financiero, con o sin opción de compra de inmuebles, destinados para vivienda con opción de compra que se suscriban a partir de la entrada en vigencia de la presente legislación, así como a los que se adecúen a dicho cuerpo normativo.
- b) La ley aplicará tanto para las viviendas terminadas, como para las que están por construirse.
- c) En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, siempre que el proyecto urbanístico cuente con las debidas autorizaciones legales de la normativa constructiva costarricense.
- d) Serán sujetos factibles para someterse a arrendamiento operativo o financiero, con o sin opción de compra, las viviendas que los Operadores Autorizados posean en sus balances, que hayan recibido en dación de pago, como consecuencia del incumplimiento de pago de sus propias operaciones crediticias. Igualmente podrán adquirir vivienda en este mismo estado otros intermediarios financieros o empresas privadas.
- e) En el arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles, el arrendador financiero indirecto puede brindar la ejecución del servicio sin el conocimiento o juicio sobre el inmueble objeto de contrato de leasing financiero.
- f) La presente ley no se aplica a los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otro.

ARTÍCULO 4. Operadores Autorizados

Para los efectos de la presente ley se reconoce la existencia de tres tipos de operadores financieros autorizados para realizar los programas permitidos en la presente ley:

- a) Entidades financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras

- b) Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión reguladas por la Superintendencia General de Valores
- c) Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional debidamente autorizadas para la prestación de los servicios de arrendamiento definidos en la presente ley.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) creará un registro para el seguimiento y control de los Operadores Autorizados que pueden brindar el negocio de Arrendamiento Operativo y Arrendamiento Financiero, con o sin opción de compra.

ARTÍCULO 5. Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional.

Para los efectos de esta ley, las sociedades inmobiliarias de leasing habitacional tendrán como objeto la adquisición y/o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con opción de compra venta. Adicionalmente, quedan autorizadas estas sociedades para actuar como arrendador financiero indirecto, brindando el servicio de administración de alquileres, según los términos de los contratos que estipula la presente ley, para terceros, personas físicas, jurídica o institucionales.

Estas sociedades deberán constituirse como sociedades anónimas, y se regirán por las normas aplicables a las sociedades comerciales, y quedarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras, quien determinará por medio de la vía reglamentaria las condiciones para el funcionamiento de estas sociedades.

ARTÍCULO 6. Entidades Financieras como dueños de sociedades inmobiliarias.

Las entidades financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Valores podrán constituir filiales o subsidiarias como Sociedades Inmobiliarias de Leasing Habitacional las que, en su constitución y operación, se sujetarán a las normas aplicables a las disposiciones que al respecto establezca la Superintendencia General de Entidades Financieras.

ARTÍCULO 7. De la venta o traspaso judicial o extrajudicial

En caso de enajenación judicial o extrajudicial de la propiedad objeto del leasing habitacional por causas atribuibles del Operador Autorizado, no se extinguirá el contrato, ni se afectarán los derechos del arrendatario, quedando el nuevo arrendador adquiriente del bien obligado a respetar el contrato vigente, mientras el arrendatario financiero cumpla sus obligaciones de pago de renta

ARTÍCULO 8. Uso de la frase Leasing Habitacional

Únicamente los Operadores Autorizados por la presente ley para ejercer las actividades de arrendamiento operativo y financiero, podrán utilizar la frase **Leasing Habitacional** en el nombre, razón social, denominación comercial, descripción, anuncios o en cualquier otro medio que pueda inducir a pensar que se dedican a la actividad de leasing habitacional en los términos que se detallan en la presente ley.

CAPÍTULO II

CUENTAS DE AHORRO PARA CONTROL DEL SISTEMA DE PAGOS DE ARRENDAMIENTOS

ARTÍCULO 9. Sistema de Control de Pagos

Para el control y cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios acogidos a la presente ley, y la posible validación de los derechos de los arrendadores en las instancias judiciales como consecuencia de un posible incumplimiento de las obligaciones contractuales de los arrendatarios, la presente ley obliga a que los participantes de esta figura realicen la apertura y formalización de cuentas de ahorro individualizadas.

ARTÍCULO 10. Características de cuenta de abono individualizada

El arrendador debe indicar la cuenta de abono (número, tipo y moneda de la cuenta), en una empresa del sistema financiero o bursátil, en la que el arrendatario estará obligado, al inicio del contrato, a realizar el importe de pago mensual que haya acordado para la cancelación de los siguientes rubros:

- i. Prima o adelanto por pago de la vivienda en alquiler
- ii. Cuota de garantía o depósito por mantener el estado de la vivienda.
- iii. Renta o cuota de arrendamiento financiero convenida por mes o la periodicidad que así se acuerde.
- iv. Cuota mensual ordinaria de mantenimiento del inmueble donde se encuentre la vivienda en arrendamiento
- v. Ahorro para la constitución de la prima o enganche de la compra de vivienda opcional
- vi. Otros conceptos definidos como complementarios en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Los fondos existentes en las cuentas de ahorro o depósito para los fines indicados, en cualquiera de los Operadores Autorizados, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna.

ARTÍCULO 11. De las características y condiciones básicas de las cuentas de ahorro para el programa de leasing habitacional.

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que pueda determinar el Reglamento a esta Ley, las cuentas de ahorro tendrán las siguientes características y condiciones fundamentales:

- a) Se denominarán “cuentas de ahorro para arrendamiento de viviendas con opción de compra y venta.”
- b) Solamente podrán ser abiertas por personas físicas mayores de 18 años.
- c) La apertura, administración y operación de estas, deberá de cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de

Destrucción Masiva dispuesto por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF)

- d) Los recursos que se depositen en ellas constituirán un fondo separado e independiente del patrimonio del “Operador Autorizado”. En caso de que el “Operador Autorizado” sea intervenida o entre en proceso de liquidación, dichos fondos deberán de ser trasladados a otro “Operador Autorizado”.
- e) Los “Operadores Autorizados” deberán de tener a disposición de los interesados, por medios impresos o tecnológicos, toda la información necesaria, para que puedan conocer las características y condiciones del producto y capacitará a su personal, para que puedan explicarlo al ahorrante, en terminología simple y fácil de entender.
- f) Los “Operadores Autorizados” deberán diseñar un contrato en el cual queden claramente expresadas las características, condiciones y costos del servicio, así como los derechos y obligaciones de cada una de las partes.

Por la vía reglamentaria, se dispondrá el contenido específico de los formularios para cada uno de los contratos de arriendo de la presente ley.

ARTÍCULO 12. Obligación de pago al arrendador.

Una vez abonados los conceptos en la cuenta, conforme a lo indicado en el numeral precedente, el Operador Autorizado es responsable del control de pago del plan de arrendamiento respectivo, de la acreditación de los recursos en los estados financieros de la entidad autorizada o de los fondos de inversión que se estén utilizando para este fin; y de la transferencia correspondiente de los recursos que correspondan de dichos pagos, según se haya pactado, a los arrendadores, físicos o jurídicos, que actúen a través de un arrendamiento financiero indirecto.

ARTÍCULO 13. Vigencia de la cuenta de ahorro.

Es responsabilidad del arrendador mantener la cuenta de abono habilitada con las características y para los fines indicados en el numeral precedente. Dicha cuenta de abono debe mantenerse abierta, en tanto el Arrendador tenga contratos de arrendamiento vigentes y suscritos en el marco de la presente ley, salvo en aquellos supuestos previstos en la normatividad vigente, en los que deba efectuarse el cierre de la cuenta.

En el supuesto que se cierre la cuenta de abono, el arrendador debe comunicar al arrendatario, mediante carta notarial, la información de la nueva cuenta de abono, con una anticipación no menor de siete días calendario al vencimiento de la siguiente renta mensual. En caso, de que el arrendador no cumpla con comunicar el cambio de cuenta en el plazo antes indicado, el arrendatario puede consignar extrajudicialmente la cancelación de la renta pagada a dicha cuenta.

Si la notificación de la referida carta notarial comunicando la nueva cuenta, se produce fuera del plazo antes indicado, impidiendo al arrendatario realizar el abono respectivo en la fecha acordada en el contrato de arrendamiento, no podrá considerarse como incumplimiento de pago.

ARTÍCULO 14. Obligación de emisión de estados de cuenta.

Los operadores autorizados para la prestación de los servicios estipulados en la presente ley tendrán la obligación de llevar un registro individualizado del plan de pagos de cada arrendatario o de los titulares de las cuentas de ahorro, en términos que disponga el reglamento de esta ley.

CAPITULO III

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 15. De las características y condiciones básicas de los contratos de arrendamiento de leasing habitacional

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que pueda determinar el reglamento a esta Ley, los contratos de arrendamientos tendrán las siguientes características y condiciones fundamentales:

- a) El contrato deberá constar por escrito
- b) Identificación precisa de las partes, el domicilio legal de cada una de ellas, e información de contactos familiares o laborales, incluyendo dirección electrónica que se utilizará como referencia oficial para notificaciones.
- c) Identificación y descripción de los bienes inmuebles sujetos al arrendamiento operativo o financieros, con o sin opción de compra.
- d) Detalle del uso o componentes del pago de la renta, sea en intereses financieros, pagos de seguros, pagos de mantenimientos, ahorro para formación de prima, etc.
- e) Tasa de interés nominal y efectiva para la determinación de la porción del alquiler que corresponde a intereses.
- f) Determinación del valor residual para completar la compra de la vivienda bajo opción de compra
- g) Determinación del precio de venta futuro de la casa bajo opción de compra.
- h) Determinación de beneficiarios del contrato en caso de fallecimiento del arrendatario.
- i) Formula o metodología para el cálculo de la cuota de alquiler y el uso de los fondos.
- j) Facultades, obligaciones y derechos del arrendador financiero y del arrendatario.

ARTÍCULO 16. Registro público de los contratos de arrendamiento

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que pueda determinar el reglamento a esta Ley, los contratos de arrendamientos de la presente ley estarán sometidos a un registro administrativo público, para lo cual deberá de realizar la inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad. Para los efectos estadísticos en esta materia, corresponderá al Ministerio de Vivienda llevar dicha información.

ARTÍCULO 17. Consentimiento para el uso del registro histórico de pagos

A través de los contratos de arriendo a formalizar, el arrendatario dispondrá de la discrecionalidad para autorizar, a través de las disposiciones que disponga el Consejo Nacional de Supervisión del sistema Financiero (CONASSIF), al Operador Financiero a ceder la información de pago histórica de por él realizado en el arriendo de la vivienda, a fin de que la misma sea utilizada para evaluar su capacidad financiera, actual o futura, por parte de empresas del sistema financiero nacional e internacional o de entidades públicas.

ARTÍCULO 18. Cesión del Contrato de Arrendamiento Financiero del Bien Inmueble, con o sin opción de compra-venta

- a) **Cesión del Arrendatario Financiero:** Un tercero, bien por cesión de derechos de parte de el arrendador, por subrogación o cualquier otro título, podrá, previa autorización del arrendador, subrogarse en el lugar del arrendatario, pudiendo inclusive, modificar los términos del contrato de común acuerdo con el arrendador financiero directo o indirecto, siempre y cuando el contrato siga recayendo sobre el mismo bien inmueble.
- b) **Cesión del Arrendante:** Podrá ceder el contrato de leasing habitacional un arrendador financiero, directo o indirecto, a otro arrendador financiero, directo o indirecto, autorizado para sin necesidad de aceptación del arrendatario financiero. En este caso, el arrendador financiero informará por escrito al arrendatario financiero el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva.

La cesión de los contratos de leasing o los derechos de crédito de dichos contratos a un tercero, el cesionario o acreedor garantizado, según sea el caso, asume las obligaciones que le corresponden al arrendador únicamente en lo que concierne a él o los contratos que se hubieren cedido en venta o en garantía.

ARTÍCULO 19. Vigencia de los derechos del contrato de arriendo

El arrendatario no pierde la opción de compra en los términos pactados ni los fondos acumulados en su cuenta de ahorro individual en el contrato de leasing habitacional cuando por cualquier forma de financiamiento o garantía crediticia el arrendador

hace cesión o constituya fideicomiso de administración o garantía por medio de los bienes objeto del contrato de leasing habitacional o de los flujos de dinero que proviene de los derechos de cobro de dichos contratos.

CAPITULO IV

DE LA OPCIÓN DE COMPRA Y DEL DESALOJO

ARTÍCULO 20. Opción de Compra.

Para ejercer la opción de compra, el arrendatario debe haber cumplido con el pago de las rentas mensuales pactada, en todos sus componentes, sea de intereses, ahorro y pago complementarios, descritos en el contrato de arriendo respectivo y pagar el valor residual estimado de la vivienda o realizar el pago correspondiente a la prima definida sobre el precio de compra pactado con el arrendador de la vivienda arrendada.

Para el ejercicio de la opción en cualquiera de los términos pactados, sea como valor residual o prima para la compra de la vivienda pactada, el arrendatario dispondrá de la totalidad de los fondos que tenga acumulados en su cuenta individual de ahorro que define el presente programa.

ARTÍCULO 21. Del desalojo de la casa arrendada.

Dará derecho a Arrendador para pedir la resolución judicial de la terminación del contrato de arrendamiento operativo o financiero, sea con opción o sin de compra-venta, y el consecuente desalojo de la vivienda arrendada, por cualquiera de las siguientes causales:

- a) Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual y no ejercicio de la opción de compra-venta pactada en el arrendamiento financiero con opción de compra-venta.
- b) El no pago de tres aportes sucesivos o la acumulación de cuatro aportes de renta total, sea pago del arriendo, más ahorro y pagos complementarios, sin cancelar, aun cuando estos últimos no fueren sucesivos, sustentando dicho

incumplimiento mediante carta notarial, adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de ahorro del arrendatario.

- c) El Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación judicial.
- d) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.

ARTÍCULO 22. Proceso de Ejecución del Desalojo

Para ejecutar procesos de desalojo se utilizará la figura jurídica conocida como proceso de monitorio arrendaticio referenciada en la Ley N° 9342 Código Procesal Civil.

ARTÍCULO 23. Indemnización de daños

Por medio de resolución judicial, basada en la restitución de la vivienda, se realizará la indemnización de perjuicios que corresponda al arrendador de la propiedad sujeta a desalojo, la cual se pagará con cargo al saldo total de la cuenta, de ahorro del arrendatario o beneficiario, en lo que corresponde a la formación del ahorro para el ejercicio de la compra de la vivienda por medio de valor residual o de la acumulación para la prima correspondiente al ejercicio proyectado de compra de la vivienda a un precio pactado.

CAPÍTULO V

FUENTES DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 24. Fuentes generales de financiamiento.

Las personas, patrimonios, u operadores autorizados que lleven a cabo operaciones de leasing habitacional, pueden financiar dichas operaciones con recursos provenientes de su capital propio, por medio de créditos, por medio de oferta pública bursátil o por cualquier otra fuente permitida por ley.

ARTÍCULO 25. Financiamiento por cesión de los derechos de crédito por pagos de las rentas

Para financiar sus operaciones, el arrendador puede ceder o dar en garantía mobiliaria los créditos que tiene a su favor, proveniente del flujo futuro de pagos de las rentas o cuotas que corresponden a los contratos de leasing habitacional.

Cuando la cesión de derechos de un arrendador financiero, se realice con motivo de una titularización, la cesión tendrá efectos entre las partes y será oponible a tercero, sin necesidad de consentimiento o autorización previa del arrendatario financiero, En estos casos, la entidad cesionaria no requerirá ser un Operador Autorizado ni disponer de una autorización para dedicarse al negocio de arrendamiento financiero.

Todo lo anterior, siempre y cuando, la empresa arrendante que actúe como cedente asuma las gestiones de recuperación y administración de la cartera cedida, por lo cual no requerirá de autorizaciones previas de los organismos de supervisión.

CAPÍTULO VI

ASPECTOS FISCALES

ARTÍCULO 26. Rentas o cuotas del leasing.

El valor de las rentas o cuotas de arrendamiento pactadas en el contrato y facturadas por el arrendador deben ser registradas por el arrendatario como gasto deducible de su renta bruta para el cálculo del impuesto sobre las rentas (ISR) del periodo fiscal correspondiente, durante la vigencia del contrato.

ARTÍCULO 27. Intereses, diferenciales de precios y otros cargos.

Cuando como consecuencia de los contratos de leasing financiero sobrevengan intereses, diferenciales de precios y otros cargos, financieros o no, estos se contabilizan por el arrendador como ingresos habituales; y por el arrendatario como gastos deducibles, en rubros diferentes a la renta o cuota pactada del leasing.

ARTÍCULO 28. Renta Gravable y gastos deducibles

Los pagos de alquiler, tanto en su componente de alquiler como ahorro e intereses financieros, serán renta gravable para el arrendador de los inmuebles.

Para el arrendatario, la porción de alquileres correspondientes a intereses que se paguen debido al leasing financiero, con o sin opción de compra, podrán deducirse, siempre que el arrendatario financiero y contribuyente, persona natural o jurídica, sea el deudor solidario de la obligación.

De acuerdo con Ley para el Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley N° 9635, el arrendamiento de vivienda estará exento del pago del Impuesto del Valor Agregado (IVA) siempre y cuando la renta total a cobrar no exceda 1.5 de un salario base.

ARTÍCULO 29. Otros gastos deducibles

Para los arrendamientos financieros de bienes inmuebles se reputarán deducibles los gastos en que incurra el arrendador, al tenor del contrato, en concepto de gastos del bien objeto, tales como primas de los contratos de seguro que amparen dicho bien y demás erogaciones normales incurridas en la utilización y preservación del bien.

ARTÍCULO 30. Efectos del arrendamiento financiero.

Para los efectos tributarios el arrendamiento financiero generará los siguientes efectos:

- a) El arrendador debe registrar los bienes que mantiene en arrendamiento dentro del balance general y presentarlos como una cuota por cobrar amortizable en el plazo del contrato. El arrendador debe facturar la renta o cuota total pactada en el contrato y calcular el Impuesto al Valor Agregado (IVA) sobre el total facturada.

Del monto total facturado por concepto de rentas o cuotas menos el monto amortizable del bien, constituyen renta bruta sujeta a los efectos

del Impuestos sobre la Renta (ISR) en el periodo impositivo que se devengue.

- b) Cuando el arrendatario incorpora los bienes objeto del contrato de leasing habitacional a su balance, éste debe contabilizarlos como bienes en arrendamiento financiero por el valor total del contrato y amortiza conforme a las rentas o cuotas del periodo fiscal al que corresponda.
- c) Cuando el arrendatario ejerza la opción de compra, éste debe contabilizarla como adquisición de activo fijo y aplicar a partir de ese momento, las depreciaciones conforme al tipo de bien que se trate y quedará sujeto a las disposiciones que al tratamiento ordinario de activos disponga el Ministerio de Hacienda.
- d) Cuando el arrendatario no ejerza la opción de compra, corresponderá al Ministerio de Hacienda establecer las directrices que considere conveniente para dicha situación.
- e) En los contratos de arrendamiento financiero, el arrendatario financiero, con o sin opción de compra-venta, será responsable del pago de cualquier impuesto, tasa, gravamen, contribuciones, sensaciones, infracción o penalizaciones sobre el bien objeto del contrato o que deban pagarse en razón de su uso o tenencia.

ARTÍCULO 31. Contrato de Mandato o Fideicomiso o Fondo de Inversión

Cuando en el contrato de arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles un tercero actúe en interés de un arrendador financiero indirecto, sea persona física u Operador Autorizado, las consecuencias fiscales del arrendamiento financiero de bienes inmuebles previstas en los artículos que recaerán sobre el patrimonio del arrendador financiero indirecto.

De ser varios los arrendadores indirectos, las consecuencias fiscales del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles recaerán sobre el patrimonio de estos a prorrata de sus respectivas participaciones en el mismo. En todo caso, el arrendador financiero será solidariamente responsable por el pago correspondiente de sus impuestos.

ARTÍCULO 32. Pago del Impuesto sobre las ganancias de capital en la venta de los inmuebles sujetas al leasing habitacional

Para los efectos de del impuesto de las ganancias de capital sobre la compra y venta de inmuebles sujetos a la presente ley de leasing habitacional, aplicarán los siguientes criterios:

- a) Se reconocerá una exoneración del 50% al impuesto de las ganancias de capital sobre la transferencia de bienes inmuebles, que será aplicable a los traspasos de bienes inmuebles a favor del Operador Autorizado, que se realice como parte de operaciones de leasing habitacional de la presente ley, si la transferencia del inmueble se hubiese realizado directamente a favor del arrendatario del contrato de leasing, cuando sea realizada por persona, física o jurídica, distinta al arrendatario, en la forma y en los casos en que dicho impuesto aplicaría bajo la legislación nacional. Este beneficio fiscal se aplicará por un plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor de la presente ley.

- b) Todo bien inmueble que, al finalizar el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, sea traspasado al arrendatario, estará sujeto al Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles en la forma y en los casos que la legislación nacional establece. Para efectos del pago del impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles se considerarán sujetos a este impuesto aquellos inmuebles cuya compraventa se perfeccione una vez concluyan la primera operación de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y sea el arrendatario inicial quien ejerza la opción de compra.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 33. No aplicación de otras disposiciones normativas en los referido al alquiler

Los contratos de alquiler sujetos a las disposiciones establecidas en la presente ley, y con tal, definidos como contratos de leasing habitacional, quedan excluidos de las obligaciones expuestas en la Ley 7527, Ley General de arrendamientos urbanos y suburbanos.

Las partes podrán acordar el uso de una cláusula arbitral para dirimir los conflictos en la ejecución de un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

CAPÍTULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I. El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif) tendrá un plazo hasta de seis meses, contado a partir de la fecha de la publicación de esta ley, para aprobar la normativa para la regulación de la figura leasing habitacional, indicada en los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 de la presente ley , cuyo objeto sea incorporar dentro del giro los servicios ordinarios de las entidades financieras reguladas el poder de dar en arrendamiento operativo y financiero bienes inmuebles de uso residencial, con o sin opción de compra.

Rige a partir de su publicación.

Karine Niño Gutiérrez

Diputada

El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada