

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

**REDACCIÓN FINAL**

**ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y SUS DIFERENTES MODALIDADES**

**EXPEDIENTE N.º 22.455**

**11 DE AGOSTO DE 2022**

**PRIMERA LEGISLATURA**

**PRIMER PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS**

**DEPARTAMENTO COMISIONES LEGISLATIVAS  
ÁREA COMISIONES LEGISLATIVAS III**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA REPÚBLICA DE COSTA RICA****DECRETA:****ARRENDAMIENTO HABITACIONAL Y SUS DIFERENTES MODALIDADES****CAPÍTULO I****OBJETO, DEFINICIONES, ALCANCES DE LA LEY Y  
OPERADORES AUTORIZADOS****ARTÍCULO 1.- Objeto**

La presente ley tiene como objetivo establecer la normativa general que regula dos diferentes modalidades de arrendamiento habitacional: arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero, así como los derechos y las obligaciones de las partes involucradas en este tipo de operaciones.

**ARTÍCULO 2.- Definiciones**

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

- a) Aporte de ahorro: corresponde a los depósitos periódicos en dinero que, de acuerdo con los términos del contrato de arriendo, se hagan en la cuenta de ahorro que se mantenga en una entidad de intermediación financiera o en la cuenta de inversión de una empresa bursátil, con el fin de acumular fondos suficientes para el ejercicio de la opción de compraventa de la vivienda.
- b) Arrendamiento con opción de compra: es el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, en el cual las partes acuerdan que el arrendador concedente se obliga a ceder temporalmente, al arrendatario optante, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios, por un plazo determinado, al final del cual el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, de acuerdo con esta normativa y lo contemplado en el reglamento de la presente ley.
- c) Arrendador concedente: es un operador no financiero autorizado para brindar el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles con opción de compra.
- d) Arrendatario optante: se refiere a la persona física o jurídica que define o determina el inmueble a adquirir o construir y que se compromete al uso y disfrute de este, a cambio del pago de una renta convenida en concepto de arrendamiento con opción de compra.

e) Arrendamiento financiero o conocido como *leasing* habitacional: es un contrato mediante el cual el arrendador 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 cuota de alquiler que cubra el precio de compra del inmueble 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.

Para los efectos de la presente ley un arrendamiento financiero debe cumplir con la transferencia sustancial de todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente al usuario del activo, en este caso el inquilino, y cumplir con las disposiciones establecidas actualmente en las normas internacionales de contabilidad.

f) Arrendador financiero: es un operador financiero autorizado por la Superintendencia General de Entidades Financieras o por la Superintendencia General de Valores, para dedicarse al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

g) Arrendatario financiero: se refiere a la persona física o jurídica, que define o determina el inmueble a adquirir o construir a un arrendador financiero y que se compromete al uso y disfrute de este, a cambio del pago de un alquiler en concepto de arrendamiento con opción de compra o al pago al final del contrato de un valor residual para la adquisición de la vivienda.

h) Arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles con opción de compra: se refiere al arrendamiento financiero en el cual el propietario o arrendador transfiere el inmueble objeto de arrendamiento 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, con el fin de que este tercero actúe en su nombre, favor o interés como arrendador financiero indirecto y por cuya cuenta se adquiere y arrienda el bien a un arrendatario, que se catalogará como arrendatario financiero indirecto.

i) Contrato de arrendamiento financiero: es el contrato de arrendamiento consensual, mediante el cual el arrendador traspassa 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 asociados a la administración del bien inmueble. Adicionalmente, se considerará de forma opcional, 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.

j) Cuota de alquiler: es la prestación que el arrendatario de un contrato de arrendamiento financiero se obliga a pagar al operador, sea financiero o no financiero, por el uso o goce de los bienes objeto de arrendamiento, por un plazo del contrato. Para los efectos de estimación y determinación de su monto, y dependiendo de la modalidad de arrendamiento 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, entre otros convenidos por las partes); 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.

k) Fondo de inversión: es un vehículo financiero compuesto por el patrimonio de una pluralidad de inversionistas que pueden ser personas y/o empresas, que es administrado a través de sociedades administradoras de fondos de inversión. Para la recepción de los fondos de los inversionistas, correspondientes al pago de alquiler y/o la prima para el ejercicio de la opción de compra, el fondo podrá registrar la apertura de una o varias cuentas individualizadas.

l) *Leasing* habitacional: es una alternativa de financiación de vivienda a través de un contrato de arrendamiento financiero, donde se cancelan cuotas mensuales de alquiler con la posibilidad de decidir si el cliente, actuando como inquilino, quiere ser propietario de la vivienda, ejerciendo la opción de compra que se pacta al inicio del contrato.

m) Ley de impuesto sobre la renta (LISR): corresponde al cuerpo normativo vigente que establece las condiciones y características que regulan el pago del impuesto sobre la renta.

n) Operadores: comprende las entidades autorizadas para brindar las diferentes opciones de arrendamiento que contempla la presente ley.

o) Precio de compra de la vivienda: corresponde al precio pactado desde el inicio del contrato para el ejercicio de la opción de compra o del monto total a cancelar bajo la modalidad de arrendamiento financiero.

p) Proveedores o empresas de servicios: para la prestación de los diferentes servicios contemplados en la presente ley, tales como el control de cobros y pagos de arrendamiento, mantenimiento de edificios, aseguramiento, entre otros servicios derivados del negocio, los operadores autorizados quedarán habilitados para contratar dichos servicios a terceros.

q) Salario base: corresponde al monto equivalente al salario base mensual del oficinista 1 que aparece en la relación de puestos de la Ley de Presupuesto

Ordinario de la República. La Corte Suprema de Justicia comunicará, por medio de publicación en el diario oficial La Gaceta, las variaciones anuales que se produzcan en el monto del salario referido.

r) Valor residual o precio de venta del inmueble para el ejercicio futuro de la compra del inmueble: es el monto que las partes de un contrato de arrendamiento financiero, con opción a compra, han acordado que corresponderá pagar al arrendatario para completar la compra de la vivienda.

s) Vivienda: se entiende por vivienda la edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso habitacional 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.- Modalidades de arrendamiento habitacional

Para la presente ley se pretende regular la ejecución de las siguientes modalidades de arrendamiento habitacional:

a) Arrendamiento con opción de compra: esta modalidad de arrendamiento solo podrá ser realizado por operadores no financieros, los cuales debidamente acreditados quedan autorizados a celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble, bajo el cual las partes acuerdan que el arrendador se obliga a ceder temporalmente, al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad para destinarlo a la vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios que estos acuerden, por un plazo determinado, al final del cual el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble.

b) Arrendamiento financiero: esta modalidad de arrendamiento solo podrá ser realizado por operadores financieros, los cuales debidamente acreditados quedan autorizados a celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble, bajo el cual las partes acuerdan que el arrendador se obliga a ceder temporalmente, al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad para destinarlo a la vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios que estos acuerden, por un plazo determinado, al final del cual el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble.

i) Para los efectos de la presente ley, los diferentes operadores de arrendamiento financiero deben atender en todos sus extremos las disposiciones que se dispongan respecto a la constitución de cuentas de ahorro para el control de los pagos de los arrendatarios, en lo referido a la acumulación de la prima para el ejercicio de la opción de compra o del valor residual de la vivienda.

ii) Por la vía reglamentaria, se dispondrán los contenidos mínimos de los contratos para cada una de las modalidades de arriendo y los formularios para capturar la información de las cuentas de pago y de ahorro que los

arrendatarios deben registrar para el control de sus pagos, correspondiente a la formación de la prima para el ejercicio de la opción de compra o del pago del valor residual.

#### ARTÍCULO 4.- Operadores autorizados (OA)

Para los efectos de la presente ley se reconoce la existencia de cinco tipos de operadores, de tipo financiero y no financiero, autorizados para brindar las figuras de servicio de arrendamiento habitacional reconocidas y autorizadas a través de esta ley:

- a) Entidades financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef).
- b) Sociedades administradoras de fondos de inversión reguladas por la Superintendencia General de Valores (Sugeval).
- c) Sociedades inmobiliarias de *leasing* habitacional debidamente autorizadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) y la Superintendencia General de Valores (Sugeval), para la prestación de los servicios de arrendamiento definidos en la presente ley.
- d) Entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- e) Sociedades anónimas dedicadas al desarrollo, la construcción, el alquiler y el mantenimiento de bienes inmuebles.

La Superintendencia General de Entidades Financieras, la Superintendencia General de Valores y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) crearán un registro para el seguimiento y control de los operadores autorizados que pueden brindar el negocio de arrendamiento operativo y financiero.

Las sociedades anónimas del enunciado e) del presente artículo serán reconocidas como operadores no financieros. Las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que no sean reconocidas por la Sugef, serán reconocidas como operadores no financieros.

Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) llevar un registro para el seguimiento y control de los operadores no financieros autorizados que pueden brindar las modalidades de servicio de arrendamiento contempladas en la presente ley.

Las superintendencias citadas y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) deberán publicar, en sus sitios web, la información de los operadores financieros y no financieros autorizados para brindar las modalidades de servicio de arrendamiento contempladas en la presente ley.

#### 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. 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, jurídicas o institucionales.

Estas sociedades se registrarán por las normas aplicables a las sociedades mercantiles y quedarán sometidas a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras, quien determinará y autorizará el funcionamiento de estas.

#### ARTÍCULO 6.- Entidades financieras como dueños de sociedades inmobiliarias

Las entidades financieras, debidamente reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef), quedarán autorizadas para realizar directamente las operaciones de arrendamiento financiero desde sus balances o 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 Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

#### ARTÍCULO 7.- Ámbito de aplicación

a) La presente ley aplica a los contratos de arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero que se suscriban a partir de la entrada en vigor 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 en construcción o por construirse.

c) En el caso de las viviendas en construcción, se podrá celebrar, previamente, un contrato de promesa de arrendamiento con opción de compra, siempre que el proyecto urbanístico cuente con las debidas autorizaciones legales de la normativa constructiva costarricense.

d) Serán sujetos elegibles para someterse a arrendamiento financiero, aquellas viviendas que los operadores autorizados de tipo financiero posean en sus balances contables, que hayan recibido en dación de pago, como consecuencia del incumplimiento de pago de sus propias operaciones crediticias. También, los operadores autorizados de tipo financiero podrán realizar arrendamiento financiero con viviendas adquiridas producto de remates judiciales, como las procedentes de algún tipo de adjudicación administrativa o judicial, sea por medio hipotecario, fiduciario o de otra fuente, e igualmente podrán realizar, las entidades financieras autorizadas, arrendamiento financiero de las viviendas procedentes de cualquier cesión que haga el arrendante inicialmente autorizado.

e) En el arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles, el arrendador financiero indirecto puede brindar sus servicios sin el conocimiento o juicio sobre el inmueble objeto de contrato de *leasing* financiero y que le está siendo cedido.

f) En lo referido a las entidades reguladas por la Superintendencia General de Valores (Sugeval), estas podrán participar de las modalidades de arrendamiento financiero de acuerdo con lo delimitado por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, Ley 7732 y los reglamentos emitidos por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

g) La presente ley no se aplica a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente u otra.

#### ARTÍCULO 8.- Venta o traspaso judicial o extrajudicial

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

#### ARTÍCULO 9.- Uso de la frase *leasing* habitacional

Únicamente los operadores autorizados por la presente ley, para ejercer las actividades de arrendamiento 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 arrendamiento financiero habitacional en los términos que se detallan en la presente ley.

#### ARTÍCULO 10.- Registro e información contable

Los registros contables de los OA, tanto financieros como no financieros, que lleven a cabo actividades de arrendamiento en las modalidades que comprende la presente ley, deben llevar su contabilidad de acuerdo con las normas contables que disponga la legislación costarricense al momento de su operación y con las modificaciones que se vayan estableciendo al respecto de este en el tiempo.

## CAPÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

#### ARTÍCULO 11.- Arrendador

Los diferentes tipos de arrendadores dispondrán al menos de los siguientes derechos y obligaciones:

- a. El arrendador, al momento de que el arrendatario ejerza la opción de compra, debe entregar el bien objeto de contrato libre de gravámenes, anotaciones, limitaciones o contingencias judiciales o administrativas. Se exceptúan aquellos



gravámenes o limitaciones propios del inmueble, como servidumbres y otras que fueron revelados previamente al comprador.

b. En caso del arrendamiento con opción de compra, el arrendador cedente debe permitir al arrendatario que ejerza el derecho de opción de compra, siempre que cumpla con las clausuras pactadas.

c. El arrendador cedente y el arrendador financiero deben hacer del conocimiento del arrendatario optante y financiero si el bien objeto de arrendamiento financiero tiene gravámenes, anotaciones, limitaciones o desperfectos que afecten los derechos del arrendatario, sometiéndose en todo caso al saneamiento por vicios ocultos que afecten los bienes objeto del contrato.

d. El arrendador cedente que provea vivienda para alquiler a partir de sus propios desarrollos inmobiliarios, previa demostración de esta condición, podrá optar por programas crediticios ante las entidades de intermediación financiera reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef), con el objetivo de que se pueda acceder a beneficios de reducción en las tasas de interés para el financiamiento de la construcción de vivienda para alquiler, con o sin opción de compra.

e. El arrendador, en las modalidades de la presente ley, gozará de los beneficios fiscales que se declaran en el inciso e) del artículo 35, correspondiente a los beneficios fiscales, si la fuente de financiamiento de sus operaciones de construcción y compra para vivienda de alquiler han sido por medio de emisiones de valores de oferta pública.

f. Le corresponde al arrendador pagar todos los tributos, impuestos, las tasas, multas, sanciones, los recargos, las infracciones o penalizaciones que graven la tenencia, posesión, explotación o circulación de los bienes dados en arrendamiento financiero.

g. En caso de que no se ejerza la opción de compra, el arrendador podrá disponer libremente del bien, pudiendo volver a otorgar un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra sobre este.

## ARTÍCULO 12.- Arrendatario

El arrendatario, en sus diferentes modalidades de arriendo, tiene las siguientes obligaciones y derechos:

a. Pagar la renta y cualquier otro compromiso de pago por uso y explotación del inmueble que habita declarado en el contrato de *leasing*, en la forma, el plazo y el lugar convenidos.

b. Es responsable por la pérdida, destrucción y el deterioro de la casa, a partir del momento en que recibe sin objeción el bien objeto del *leasing*.

c. Es el único responsable, penal y civilmente, por cualquier daño o perjuicio que se cause a terceros o a sus bienes, con ocasión del uso, disfrute o la posesión del bien, sin importar si el daño se causó intencionalmente o por descuido, imprudencia, negligencia o impericia del arrendatario, empleados, personeros o cualquier persona contratada por él o a quien él hubiera entregado el bien objeto del *leasing*.

d. Si al finalizar el plazo del contrato de arrendamiento, el arrendatario optante o financiero no ejerce la opción de compra, este arrendatario debe devolver el bien al arrendador en estado de servir y con el deterioro razonable de acuerdo con su uso.

e. La no ejecución de la opción de compra, en un plazo no mayor a tres meses después de la fecha pactada de recompra, conllevará a la pérdida de los recursos acumulados en su cuenta de ahorro o inversión. No puede, en ningún caso, solicitar que se le devuelva lo que pagó bajo las figuras de arrendamiento de la presente ley; salvo que le hubiese sido expresamente pactado en el contrato de arriendo o de *leasing* financiero, o bajo una sentencia judicial debidamente declarada en firme.

f. Salvo pacto en contrario, corresponden al arrendatario todos los gastos ordinarios, extraordinarios y necesarios para la conservación, uso y para todos aquellos que se generan con ocasión de la posesión del bien, incluyendo los servicios públicos en beneficio del inmueble, gastos de mantenimiento y seguros.

g. Los arrendatarios que cumplan en todos sus extremos con el plan de pagos convenidos en las modalidades de alquiler con opción de compra y/o de arrendamiento financiero, particularmente la ejecución de la opción de compra, podrán optar, ante las entidades de intermediación financiera reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef), que se les aplique un sistema de calificación del riesgo del crédito diferenciado y basado en la trayectoria y calidad del historial de pago en su modalidad de arriendo, esto a modo de calificador para determinar la capacidad de pago del posible crédito habitacional que podría obtener el arrendatario o su familia.

#### ARTÍCULO 13.- Proveedor o empresa de servicios

Las empresas proveedoras de servicios inmobiliarios tienen las siguientes obligaciones y derechos:

a. Salvo pacto en contrario, deben aceptar del arrendador o del arrendatario los reclamos que se hagan por desperfectos, mal funcionamiento o vicios ocultos que tengan los productos o servicios que se presten bajo el contrato de *leasing*.

b. Cumplir con cualquier otra obligación que asuman, en virtud del contrato de arriendo y arriendo financiero.

### CAPÍTULO III

## CUENTAS INDIVIDUALIZADAS PARA CONTROL DEL SISTEMA DE PAGOS DE LOS ARRENDAMIENTOS

#### ARTÍCULO 14.- 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, en sus diferentes modalidades, la presente ley obliga a que la persona arrendataria realice la apertura y formalización de cuentas de ahorro o pago individualizadas en una empresa del sistema financiero nacional, sea bancos o sociedades de fondos de inversión.

La cuenta de ahorro individualizada, en el caso de la modalidad de arrendamiento financiero o arrendamiento financiero indirecto, corresponderá a la cuenta de ahorro o de inversión donde se realice el pago del arriendo pactado más el pago del monto correspondiente a la distribución temporal para la constitución de la prima necesaria para el ejercicio de la opción de compra, más cualquier otro pago convenido con el arrendador financiero. Los montos correspondientes a los ahorros acumulados para la prima solo estarán disponibles cuando se ejecute la opción de compra respectiva o por compensación por de la no ejecución de la opción de compra, cuya condición de aviso deberá estar señalado en el reglamento de la presente ley.

Para los casos de las modalidades de alquiler con opción de compra, el arrendador dispondrá del cien por ciento (100%) del monto depositado en la cuenta (Sugef) y la Superintendencia General de Valores (Sugeval), donde los arrendatarios realicen la cancelación del pago de su cuota de pago de alquiler, atender las disposiciones operativas que estimen conveniente para asegurar, además de la acumulación del ahorro dispuesto por los arrendatarios, la transferencia de los recursos por concepto de pago a operadores autorizados que brinden las modalidades de alquiler con opción de compra.

#### ARTÍCULO 15.- Características de cuenta de pago individualizada

El arrendador, indistintamente de su modalidad de arrendamiento, debe indicar la cuenta de pago (número, tipo y moneda de la cuenta), en una entidad supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) o en un fondo de inversión financiero, a cargo de una sociedad administradora de fondos de inversión, en la que el arrendatario estará obligado, al inicio del contrato, a realizar el 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 opcionada.
- vi. Otros conceptos definidos como complementarios en el correspondiente contrato de arrendamiento.

Para abrir la cuenta, a que se refiere este artículo, no será necesario que los interesados hayan suscrito el contrato de arrendamiento de la vivienda con opción de compra, a que se refiere la presente ley.

Los fondos existentes en las cuentas de ahorro o inversión, de las entidades de intermediación financiera y/o en las de fondos de inversión para los fines indicados, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna.

#### ARTÍCULO 16.- Características y condiciones básicas de las cuentas de ahorro para el programa de arrendamiento financiero

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

- a) Para el arrendamiento con opción de compra, el pago del alquiler y sus debidos componentes debe realizarse en una entidad de intermediación financiera o en una cuenta de un fondo de inversión. Para el caso de que bajo esta modalidad se haya reconocido un monto de ahorro para el ejercicio de la opción de compra, será responsabilidad del arrendante poder demostrar a las entidades financieras, que vayan a realizar el financiamiento total de la vivienda, la porción del pago del alquiler que se va a acumular como ahorro o inversión para constituir la prima para el ejercicio futuro de la opción de compra.
- b) Para el arrendamiento financiero, el pago del alquiler y sus debidos componentes debe realizarse en una entidad de intermediación financiera o en una cuenta de un fondo de inversión. Estas entidades deben proveer el control respectivo para reconocer y distribuir el monto de pago del arriendo y el monto de ahorro dispuesto por el arrendatario financiero. Será responsabilidad de los OA financieros poder demostrar el comportamiento de pago del arrendatario y la conformación del ahorro para el ejercicio de la prima.
- c) Los pagos por concepto de arriendo de las modalidades de la presente ley serán cuentas individualizadas e independientes de otras cuentas de ahorro o inversión que los arrendantes pudieran tener para otros fines dentro del sistema bancario o bursátil nacional.
- d) Será obligación de las entidades de intermediación financiera garantizar que exista un control individualizado de los pagos para cada uno de los arrendatarios que tenga bajo su servicio un determinado arrendador, de forma tal que, en la cuenta del operador autorizado se identifique, de forma individualizada, el cumplimiento de pago y de ahorro de la prima que haga cada arrendatario.

- e) Las cuentas de ahorro solamente podrán ser abiertas por personas físicas mayores de dieciocho años.
- f) La apertura, administración y operación de estas deberá 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). Será responsabilidad del arrendante velar por el cumplimiento de estas disposiciones.
- g) Los recursos que se depositen en las cuentas individualizadas de los operadores autorizados constituirán un fondo separado e independiente del patrimonio del operador autorizado. En caso de que el operador autorizado sea intervenido o entre en proceso de liquidación, dichos fondos deberán de ser trasladados a otro operador autorizado.
- h) Los OA deberán tener a disposición de los interesados, por medios impresos o tecnológicos, toda la información necesaria para que puedan conocer las características y condiciones del monto de alquiler cancelado y de ahorro acumulado a título personal.
- i) A través del reglamento de la presente ley se determinarán los contenidos mínimos de información de pago y ahorro que deberán incorporar en los contratos de arriendo, que se utilizarían para las diferentes modalidades de arriendo antes definidas.

#### ARTÍCULO 17.- Obligación de pago al arrendador

Una vez abonados, a través de la cuenta del operador autorizado, los conceptos convenidos de pago en la cuota mensual de alquiler, el intermediario financiero o bursátil es el responsable de la transferencia y acreditación diferenciada de tales recursos a favor de los arrendadores, en sus diferentes modalidades.

#### ARTÍCULO 18.- Vigencia de la cuenta de pago

Es responsabilidad del arrendador, sea financiero o no financiero, mantener la cuenta de pago habilitada con las características y para los fines indicados en el numeral 16 de esta ley. Dicha cuenta de pago debe mantenerse abierta, en tanto el arrendador mantenga contratos de arrendamiento vigentes y suscritos en el marco de la presente normativa, salvo en aquellos supuestos previstos vía reglamento.

El arrendador debe notificar previamente al arrendatario ante el cierre de la cuenta de pago, mediante comunicación formal, sea por medio de correo electrónico o carta impresa, la información de la nueva cuenta de pago, 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 judicialmente la cancelación de la renta pagada a dicha cuenta.

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

#### ARTÍCULO 19.- Obligación de emisión de estados de cuenta.

Las entidades de intermediación financiera, reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) y las sociedades administradoras de fondos de inversión, reguladas por la Superintendencia General de Valores (Sugeval) deberán poner a disposición de los arrendatarios, en sus diferentes modalidades de arriendo, la información de los ahorros y pagos que se hayan realizado por concepto de sus contratos de arriendo en las cuentas definidas por el arrendador.

### CAPÍTULO IV CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

#### ARTÍCULO 20.- Características y condiciones básicas de los contratos de arrendamiento de *leasing* habitacional

Sin perjuicio de los requisitos adicionales que pueda determinar el reglamento de la presente ley, los contratos de arrendamientos tendrán las siguientes características y condiciones fundamentales:

- a) El contrato deberá constar por escrito, sea en formato físico o digital.
- 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.
- d) Detalle del uso o componentes del pago de la cuota de alquiler mensual, 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 del inmueble objeto opción de compra.
- h) Determinación de beneficiarios del contrato en caso de fallecimiento del arrendatario.
- i) Fórmula 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.

La información por recopilar para atender lo dispuesto en este artículo debe cumplir con las disposiciones de la Ley 8687, Ley de Notificaciones Judiciales, de 4 de diciembre de 2008 y la Ley 8968, Ley de Protección de la Persona frente al Tratamiento de sus Datos Personales, de 7 de julio de 2011.

#### ARTÍCULO 21.- Registro público de los contratos de arrendamiento

Para los efectos de control estadísticos de la presente ley—corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos llevar un registro informativo correspondiente a la identificación de las partes involucradas, arrendador, arrendatario, ubicación específica de la propiedad (provincia, cantón y distrito). Dicho registro estará protegido para los efectos legales de toda aquella información que se considere sujeta a confidencialidad por fines comerciales y protección a datos personales.

#### ARTÍCULO 22.- 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, cumpliendo con las disposiciones que establezca el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), el ceder, a empresas del sistema financiero nacional, la información de pago histórica por concepto del arriendo de la vivienda, a fin de que esta sea utilizada para evaluar su capacidad financiera, actual o futura; dicha información no sustituirá la información crediticia proporcionada por el sistema CIC.

#### ARTÍCULO 23.- Cesión del contrato de arrendamiento del bien inmueble

Un tercero, bien por cesión de derechos de parte del 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 en sus diferentes modos, sea no financiero o financiero, directo o indirecto, siempre y cuando el contrato siga recayendo sobre el mismo bien inmueble. 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. El arrendador cedente y el arrendador financiero podrán ceder sus derechos sin requerir la autorización o el consentimiento del arrendatario.

La cesión de los contratos de arrendamiento financiero 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 hubieran cedido en venta o en garantía.

#### ARTÍCULO 24.- Vigencia de los derechos del contrato de arrendamiento

El arrendatario, optante o financiero, no pierde la opción de compra en los términos pactados en sus respectivos contratos, ni los fondos acumulados en su cuenta de ahorro individual, 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 provienen de los derechos de cobro de dichos contratos.

## CAPÍTULO V OPCIÓN DE COMPRA Y DESALOJO

### ARTÍCULO 25.- Opción de compra

Para ejercer la opción de compra, el arrendatario, sea optante o financiero, debe haber cumplido con el pago de las rentas mensuales pactado, 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, optante y financiero dispondrá de la totalidad de los fondos que tenga acumulados en su cuenta individual de ahorro que define presente ley. El no ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario optante o financiero, en un plazo no mayor a los tres meses después de vencida la fecha del contrato de arriendo, brinda el derecho al operador autorizado a disponer inmediatamente del ahorro total acumulado en la cuenta individual del arrendatario, para compensar el no ejercicio de dicho acto. Todo esto sin perjuicio de que las partes, por mutuo acuerdo, puedan convenir un plazo mayor a los tres meses señalados anteriormente.

### ARTÍCULO 26.- Desalojo de la vivienda arrendada

Dará derecho al arrendador para pedir la resolución judicial de la terminación del contrato de arrendamiento habitacional, indistintamente de su modalidad, sea con opción de compra o arrendamiento financiero, por cualquiera de las siguientes causales:

- a) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo contractual y no ejercicio de la opción de compra pactada en el arrendamiento financiero con opción de compra.
- b) El no pago de la totalidad de tres cuotas de alquiler sucesivas, sea pago del arriendo, más ahorro y pagos complementarios o la no cancelación de cuatro cuotas de alquiler, cuando estas últimas no sean sucesivas, sustentando dicho incumplimiento mediante el estado de cuenta del arrendatario.
- c) El uso del inmueble a fin distinto del de vivienda.
- d) Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas o por medio de firma digital de las partes.

En caso de que la resolución judicial falle a favor del arrendador, este dispondrá, de manera inmediata, del ahorro total acumulado en la cuenta individual del arrendatario para compensar el no ejercicio de dicho acto.



#### ARTÍCULO 27.- 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 9342, Código Procesal Civil, de 3 de febrero de 2016.

#### ARTÍCULO 28.- Indemnización de daños

Por medio de resolución judicial, basada en la restitución de la vivienda, se realizará la indemnización de los perjuicios que se le ocasionen al arrendador de la propiedad sujeta a desalojo, la que consistirá en el no ejercicio de la opción de compra, por lo cual se le pagará al arrendante un beneficio equivalente al derecho de pago del saldo total que el arrendatario mantenía en su cuenta individual de ahorro.

### CAPÍTULO VI FUENTES DE FINANCIAMIENTO

#### ARTÍCULO 29.- Fuentes generales de financiamiento

Los operadores autorizados que lleven a cabo proyectos de construcción o compra de vivienda para alquiler, que utilicen las modalidades de arriendo promovidos en la presente ley, pueden financiar dichas operaciones con recursos provenientes de su capital propio, por medio de créditos o por medio de "oferta pública de valores", según lo establecido por la Ley Reguladora del Mercado de Valores, 7732, de 17 de diciembre de 1997 o por cualquier otra fuente permitida por otra ley.

#### ARTÍCULO 30.- Financiamiento por cesión de los derechos de crédito por pagos de las rentas

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

Cuando la cesión de derechos de un arrendador financiero se realice con motivo de una titularización se atenderá estrictamente lo establecido en el Reglamento sobre Financiamiento de Proyectos de Infraestructura, del Reglamento sobre Procesos de Titularización, aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, en el artículo 13 del acta de la sesión 1124-2014, celebrada el 8 de setiembre de 2014, publicado en el diario oficial La Gaceta 190, de 3 de octubre de 2014.

## CAPÍTULO VII ASPECTOS FISCALES

### ARTÍCULO 31.- Tratamiento contable de las cuotas de arrendamiento

A través del reglamento de la presente ley se establecerán las disposiciones contables que aplicarían para el registro contable de los pagos de las diferentes modalidades de arrendamiento habitacional, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento financiero.

### ARTÍCULO 32.- 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 financiero la porción de alquileres correspondientes a intereses que se paguen debido al *leasing* financiero podrá deducirse, siempre que el arrendatario financiero y contribuyente, persona natural o jurídica, sea el deudor solidario de la obligación.

De acuerdo con la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, de 3 de diciembre de 2018, 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 salarios base.

### ARTÍCULO 33.- Otros gastos deducibles

Para los arrendamientos financieros de bienes inmuebles o arrendamiento con opción de compra se reputarán deducibles los gastos en que incurra el arrendador, de acuerdo con el artículo 7° de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley 7092, de 21 de abril de 1988.

### ARTÍCULO 34.- 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 la normativa, 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 este. En todo caso, el arrendador financiero será solidariamente responsable por el pago correspondiente de sus impuestos.

**ARTÍCULO 35.- Beneficios tributarios de la presente ley**

Para los efectos de la determinación de los beneficios fiscales que otorga la presente ley, aplicarán los siguientes criterios:

- a) Se reconocerá una exoneración del cincuenta por ciento (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 arrendamiento financiero de la presente ley. Esta disposición aplica si la transferencia del inmueble se hubiera realizado directamente a favor del arrendatario del contrato de arrendamiento financiero, cuando sea realizada por persona, física o jurídica, distinta del 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 cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente ley.
- b) Se modifica el artículo 29 de la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, para que los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley 7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán aplicar una reducción del treinta por ciento (30%) del ingreso bruto, como gasto deducible, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.
- c) Se adiciona el inciso 5 al artículo 29 de la Ley 9635, Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, para que los operadores autorizados, sean de tipo financiero o no financieros, que realicen operaciones con los activos debidamente registrados, apliquen una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto como gasto deducible, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.
- d) Exoneración del cincuenta por ciento (50%) del impuesto de traspaso de las propiedades, cuando estas sean adquiridas por cualquier operador autorizado en la presente ley y por un plazo de cinco años.
- e) Aquellos operadores autorizados que deban pagar impuesto sobre la renta por las utilidades generadas provenientes de proyectos para la construcción o compra de vivienda en alquiler, financiados a través de valores de oferta pública, recibirán un crédito fiscal en el año subsecuente que corresponderá al cincuenta por ciento (50%) del impuesto efectivamente cancelado por concepto de dichas utilidades, aplicable a cualquier impuesto en el año subsecuente.

Los valores de oferta pública emitidos al amparo del artículo 10 de la Ley 7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, que además cumplan en su uso con los requisitos establecidos en esta ley, gozarán de los beneficios establecidos en este artículo.

Los valores de oferta pública que emita el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), que cumplan con los fines de uso establecidos en esta ley, gozarán de los beneficios establecidos en este artículo.

## CAPÍTULO VIII DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 36.-** Incentivos públicos para promover la construcción y adquisición de vivienda en alquiler

En el interés de incentivar el ahorro para acceder a una vivienda y mejorar la habitabilidad de la población nacional, quedan autorizados, por medio de esta ley, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), el Ministerio de Vivienda y Asentamiento Humanos (Mivah), las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y cualquier otra entidad pública, para que promuevan programas de ahorro para vivienda, subsidios para el arrendamiento de vivienda en alquiler, así como para canalizar fondos para estimular la construcción de vivienda en alquiler.

**ARTÍCULO 37.-** No aplicación de otras disposiciones normativas en lo referido al alquiler

En el caso de los arrendamientos financieros y los arrendamientos con opción de compra, los contratos de alquiler sujetos a las disposiciones establecidas en la presente ley quedan excluidos de las obligaciones expuestas en la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.

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. La presente ley no afectará las condiciones de los contratos de alquiler existentes, sujetos actualmente a la Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos ni los modelos de alquiler de opción de compraventa vigentes e igualmente no limitará la existencia futura de estas modalidades a partir de la entrada en vigor de la ley.

## CAPÍTULO IX 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 emitir la normativa para la regulación de la figura de arrendamiento habitacional y todo aquello que se estime sea necesario incorporar para que las entidades financieras reguladas, sean intermediarias financieras y/o bursátiles, puedan brindar un producto de arrendamiento con opción de compra y de arrendamiento financiero.

TRANSITORIO II.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) elaborar el reglamento de la presente ley en un plazo no mayor a seis meses, contado a partir de la fecha de la publicación de esta ley.

Rige a partir de su publicación.

Firmada en San José, en la sala de sesiones del Área de Comisiones Legislativas III, a los once días del mes de agosto de dos mil veintidós.

Paola Nájera Abarca

Rosaura Méndez Gamboa

Andrea Álvarez Marín

Manuel Esteban Morales Díaz

Carlos Felipe García Molina  
**Diputadas y diputados**