

Una propuesta innovadora para el contrato de leasing habitacional desde la óptica de buenas prácticas internacionales de Chile y Colombia en vivienda de interés social, aplicado a la población de ingresos medios

Jeiny Lizano Vargas,
jeiny.lizano@asamblea.go.cr, Asamblea Legislativa, San José, Costa Rica
Carolina Barboza Leandro,
cbarboza40019@ufide.ac.cr, Universidad Fidélitas, San José, Costa Rica

Abstract

Based on the experience of the authors through the development of the Graduation Project under the Thesis modality to opt for the degree of Law Degree from the Fidélitas University, called “Analysis of the legal figure of the housing leasing contract and proposal for modification to Law 7052 for the inclusion in the Costa Rican legal system of this figure in the National Financial System for Housing”, this article is proposed. This investigation has detected the unfeasibility of the use of the figure in the current state of law 7052 of the National Financial System for Housing and Creation of the Housing Mortgage Bank (BANHVI) of November 13, 1986 and its reforms, in addition to the minimum existence of regulation in the topic that concerns us, therefore, based on the analysis of the legislation of two countries of the case under study, in conjunction with the criteria of the interviewees and the contribution of the authors, an approach has been made for a minimum regulatory base for an eventual regulatory proposal of the figure of housing leasing with application of the Family Housing Bonus subsidy granted by the Costa Rican State. However, what is proposed in the thesis project is not intended to have the last word on the subject and rather its purpose is to put the matter on the table for it to be investigated, assessing all the necessary elements that allow a proper discussion about it.

Keywords: Leasing, Financial Leasing, Financial Leasing, Housing Leasing, Housing Leasing, application of the subsidy, Social interest housing, family bonus

Resumen

Con base en la experiencia de las autoras mediante el desarrollo del Proyecto de Graduación bajo la modalidad de Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho de la Universidad Fidélitas, denominado “Análisis de la figura jurídica del contrato de leasing habitacional y propuesta de modificación a la ley 7052 para la inclusión al ordenamiento jurídico costarricense de esta figura en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, es que se propone este artículo.

En esta investigación se ha detectado la inviabilidad de la utilización de la figura en el estado actual de la ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, además de la poca regulación existente en el tópico que nos ocupa, por lo cual a partir del análisis de la legislación de dos países del caso en estudio, aunado al criterio experto de los entrevistados y el aporte de las autoras, se ha realizado un planteamiento de una base mínima regulatoria para una eventual propuesta normativa de la figura de leasing habitacional con aplicación del subsidio del Bono Familiar de Vivienda que otorga el Estado costarricense. No obstante, lo propuesto en el proyecto de tesis, se motiva a otros investigadores para continuar trabajando en este tema, para ellos se recomienda valorar todos los elementos necesarios que permitan una discusión al respecto.

Palabras clave: Leasing, Leasing Financiero, Arrendamiento Financiero, Leasing Habitacional, Arrendamiento Habitacional, aplicación del subsidio, vivienda de interés social, bono familiar.

1. Introducción

A propósito de la investigación, se detectó la inviabilidad jurídica de la figura del leasing habitacional (modalidad del leasing financiero) dentro del ordenamiento jurídico costarricense, específicamente en la ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, por lo cual, el tema reviste de amplia importancia en el tanto uno de los principales inconvenientes para solucionar el déficit habitacional que aqueja a la población con menores ingresos ha sido el acceso a las oportunidades de financiamiento existentes.

Un extracto de la población que es beneficiaria de la ley 7052 mediante el subsidio del Bono Familiar de Vivienda, aun considerando esa donación del Estado no logra solventar su necesidad de vivienda propia, ya sea porque el monto total entre subsidio y crédito para el cual califican de acuerdo a sus ingresos es insuficiente en comparación con el valor de una solución habitacional o bien porque los esquemas de financiamiento convencionales consideran varios elementos, uno de ellos es que el cliente debe realizar un pago inicial conocido también como “la prima” (dinero inicial disponible que cubre un porcentaje del valor total de la vivienda), para ser sujeto a un crédito.

La inclusión de esta figura impactaría de manera directa a un extracto de la población, que no tiene la posibilidad de obtener financiamiento con el mecanismo tradicional de crédito con garantía hipotecaria por diferentes razones, sin embargo, sí tiene la capacidad de asumir el pago de una cuota periódica durante un plazo determinado previamente pactado en un contrato de leasing habitacional con aplicación del subsidio.

Tal como lo aplican países como Chile y Colombia, en los cuales existe legislación para que las familias que califican para obtener el subsidio de vivienda del Estado puedan optar por utilizar la figura financiera del leasing habitacional y aplicarle el monto de dinero correspondiente al subsidio a la operación financiera, con la finalidad de que el valor total de la vivienda sea menor y más accesible para las familias.

2. Metodología

La metodología se fundamentó en una investigación pura, también conocida como básica, la cual busca el mejor entendimiento de un determinado tema, con el objetivo de producir o generar conocimiento científico que aporte contenido teórico al tema abordado y su vez soluciones al mismo, que es precisamente lo que se procura, proponer reformas y herramientas jurídicas que son necesarias para aplicar la figura del leasing habitacional con aplicación del subsidio del Estado. Además, es de tipo descriptiva y explicativa.

Población

Los sujetos de estudio responden a personas con características homogéneas en cuanto al tópico. Se tomarán en cuenta a diferentes actores del sector, entre ellos, el Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda Licenciado en Administración de Empresas y Licenciado en Derecho Dagoberto Hidalgo Cortés, la Gerente General de la Federación de Mutuales de Costa Rica Licenciada en Administración de Negocios Lilliam Agüero Valerín, el asesor jurídico de la Asociación Bancaria Costarricense Licenciado en Derecho Mario Gómez, el asesor jurídico de la Cámara Costarricense de la Construcción Máster en Derecho Adolfo Gell Loría, el Gerente General de asuntos legales de la Entidad Autorizada Fundación Costa Rica Canadá Licenciado en Derecho Steve Montero Ramírez, el presidente de la Asociación Nacional de Empresarios de Vivienda Ingeniero en Construcción y Master Administración de Empresas Minor Rodríguez Rodríguez, y al Diputado de la República Licenciado en Derecho Alejandro Pacheco Castro.

Técnicas

Se utilizaron entrevistas, mediante la técnica de entrevista semiestructurada que consistió en desarrollar una serie de preguntas abiertas prediseñadas como guía durante el desarrollo, sin embargo, conforme a su evolución, se realizaron otras preguntas para aclarar, ampliar o sustentar la información, lo que permitió a nivel metodológico llegar a las conclusiones de manera elaborada y no de manera abrupta, siendo la primera la forma más estructurada para el fin necesario.

Esta técnica fue el complemento perfecto con las fuentes escritas que dieron lugar al inicio y fundamentación de la investigación.

Estrategia de análisis

Al ser un análisis de datos, el enfoque de la investigación es cualitativo, siendo que su objetivo no es medir, sino cualificar y describir el fenómeno social.

3. Resultados

Es de suma importancia hacer un análisis consecuente del tema del leasing habitacional con aplicación del subsidio, partiendo de lo poco que conocemos en Costa Rica del tema, sin embargo se cuenta con la experiencia internacional que da el abordaje comparativo, especialmente en el caso de Chile y Colombia, tomando las acciones de estos países para contraponerlas a la realidad de Costa Rica como una especie de “laboratorio” en Centroamérica, que es en realidad lo que podría ser la implementación del modelo exitoso de esos países donde se ha logrado establecer como una alternativa de acceso a la vivienda para una gran cantidad de personas.

Según el Informe Final de Evaluación Programa Subsidio Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Subsecretaría de Chile, los resultados han sido positivos, hace referencia a que a pesar de que la cuestión del déficit habitacional no se ha solucionado, siempre y cuando el programa aporte al debilitamiento de esta problemática va a ser sostenible, siempre que cumpla con los objetivos planteados al inicio de este dirigiéndose a las familias que necesitan del subsidio para acceder a una vivienda. A pesar de que el programa no tiene un período de vida útil se puede determinar que es sostenible y sustentable en tanto la problemática continúe y al mismo tiempo siga disminuyendo.

En relación con el tema de la eficacia, se desprende del informe que la resolución de contratos por no pago en 12 años suman solamente 486, es decir un 2%, en relación con los 24407 subsidios que se entregaron en ese lapso. Esto permite determinar que se han venido evaluando efectivamente a los deudores del contrato de leasing y que la figura ha permitido que miles de familias hayan podido acceder a la vivienda con un mecanismo diferente al del crédito hipotecario tradicional.

En Colombia, la Licenciada Rodríguez Castillo, en el documento llamado “El impacto que han tenido los subsidios de vivienda familiar sobre los montos de colocación de créditos hipotecarios y sobre el crecimiento de las ventas en los inmuebles en los periodos comprendido entre el 2013 al 2017”, indica que “... Los resultados muestran que efectivamente el leasing habitacional es una mejor opción para una familia de ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos, pues no debe hacer parte de ningún programa de ahorro programado, y al final del crédito se paga menos que en el crédito hipotecario...”. (p.13).

Esta afirmación es coincidente con lo analizado para Costa Rica, en relación a que este producto financiero podría atender a la población de ingresos medios, que no tienen la posibilidad de contar con un ahorro o bancarizarse mediante la figura de crédito hipotecario, pero si tienen la capacidad de pagar mes a mes una cuota en un plazo determinado, y por medio de la aplicación del subsidio a la figura de leasing habitacional esto ya no sería una limitante.

El análisis comparativo, remite casi de inmediato a las posibilidades de aplicación del modelo, casi sin contemplaciones, al tener Costa Rica una experiencia previa en cuanto a la figura del Bono Familiar de Vivienda, no solo desde su aplicación en la Ley de Vivienda, sino desde los años cuarenta con el proyecto del entonces presidente de la República Dr. Rafael Ángel Calderón Guardia, y con la implementación de manera posterior y ya en la etapa de la segunda República con la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

De acuerdo con la revisión de la literatura, los principales resultados que se obtienen a partir del análisis comparativo del leasing habitacional con aplicación del subsidio, que corresponde en orden a las experiencias en la República de Chile, seguidamente de Colombia, con la dinámica que tiene en el contrato de leasing habitacional.

Realizado el análisis de esta figura dentro del marco que la regula donde se pueden destacar varios aspectos importantes contenidos en la Ley General número 19.281 llamada, “Establece Normas Sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa” de Chile, mediante la cual se establecen las normas primordiales para el Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa. En este sentido los postulantes pueden ser solamente personas físicas mayores de edad, que deben hacer apertura de una cuenta bancaria, que tienen por objeto que en ella tengan ya sea un ahorro metódico o un ahorro voluntario, así como también el subsidio al que tuvieren derecho, con el fin de ir cancelando la compra final de la vivienda arrendada en el plazo convenido. Siendo importante resaltar que este tipo de opción es perfectamente aplicable a la realidad de Costa Rica.

Es importante mencionar en este apartado, que la misma ley chilena citada anteriormente, regula el llamado “Subsidio Habitacional para el Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa”. Según este marco legal, el titular de la cuenta de ahorro que quiera acceder a un subsidio por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe de ser una persona que no posea otra vivienda, además de otros requisitos de orden socioeconómicos. La finalidad de este subsidio por parte del Estado será que pueda financiar el pago de la compraventa del inmueble o bien saldar los costos al inicio del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Por otro lado, la experiencia de la República de Colombia, cuenta con legislación robusta y gran experiencia en la materia, lo que les ha permitido la implementación y ejecución de la aplicación del subsidio en las operaciones de leasing habitacional y

este se ha convertido en una eficiente herramienta con la que pueden contar las personas postulantes para acceder a una vivienda en condiciones más flexibles, siendo sin duda una oportunidad de análisis para la implementación futura en Costa Rica.

El análisis de esta experiencia comparativa, muestra que la base regulatoria de las operaciones de leasing habitacional en la República de Colombia, se fundamenta en el decreto número 1787 del año 2004 “por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003”, el cual regula dos modalidades, una en la cual la figura se destina para la adquisición de vivienda familiar y la otra para vivienda no familiar, este las define ampliamente, la diferencia entre ellas es que una es destinada a la adquisición de vivienda de uso habitacional y la otra no, en su artículo 2°, reza;

“...el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición...” (Gobierno de Colombia decreto 1787, 2004, pág. 1).

Por lo anterior estamos frente a una definición apegada a la naturaleza jurídica de la figura del leasing, tratándose este de una operación financiera inminente, ya que se está ante un dador o arrendante que será el autorizado para financiar al tomador o arrendatario en términos de facilidades crediticias con claras funciones en cuanto a sus obligaciones.

Una vez clarificada la definición, es necesario mencionar las reglas que se establecen para la utilización de la figura, que para efectos de este análisis se destacan las más relevantes, estas se encuentran en el artículo 4° del decreto, de las cuales hacemos hincapié en dos, el inciso b, que indica que el contrato debe contemplar una opción de adquisición a favor del arrendatario y el inciso d que refiere a que el valor residual para ejecutar esa adquisición no podrá ser superior al 30% del valor comercial del bien al momento de la celebración del contrato. Coincidimos en que la opción de compra es parte integral del contrato de leasing habitacional y que el valor residual debe regularse y establecerse para que al final del plazo estipulado sea accesible para el arrendatario materializar la compra.

En relación con el plazo, se percibe que en las entrevistas aplicadas a los expertos de Costa Rica, una gran parte de estos, coinciden en que el plazo del contrato debe ser corto o medio, para que posteriormente el arrendante financiero mediante un crédito hipotecario ejecute la compraventa.

Adicionalmente por un tema de seguridad jurídica para todas las partes el inciso j del artículo 4° del decreto, exige que el contrato debe celebrarse por escrito, con lo cual coincidimos, sin embargo, el artículo 13° del mismo decreto expone que los contratos no requieren elevarse a escritura pública, únicamente cuando se ejerza la compra y se dé la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional.

Al inicio de la investigación se consideró analizar también la legislación de Panamá, sin embargo, se determinó no profundizar en su estudio, al realizar un análisis más amplio se descubrió que ninguna de las normativas existentes en la materia, regula la aplicación de un subsidio del Estado asociado al leasing habitacional, por esta razón la información existente es nula para efectos de este desarrollo.

Por lo anterior, se considera que los resultados más importantes del análisis del tema de leasing habitacional y el ejercicio ineludible de comparación de dos realidades, la chilena y colombiana, hacen del asunto a discutir, un tema apasionante, en el tanto el resultado nos obliga a promover desde las instancias de Gobierno, sea la Asamblea Legislativa, Poder Ejecutivo, Ministerios responsables y las organizaciones sociales, entre otros, un cambio de paradigma para poder implementar la experiencia que se comenta.

Los principales resultados que se obtienen del análisis de la legislación vigente aplicable en Costa Rica al leasing habitacional dan como resultado asegurar que no existe un marco jurídico general ni especial para regular la figura como tal, ni la aplicación del subsidio en ella.

Sin embargo, las Entidades Financieras pueden utilizarla, debido a que la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional número 1644 autoriza a los bancos comerciales para que por medio de sociedades anónimas efectúen operaciones de crédito bajo la figura de leasing financiero.

Es importante hacer mención que al no existir una norma que regule todos los aspectos relacionados con la figura, al contrato de leasing habitacional actualmente se deben de realizar por analogía con las normas existentes, como el Código Civil, Código Procesal Civil, Código de Comercio, incluso en la Ley de arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Otro aspecto necesario por conocer es que ante la imperante necesidad de regular la figura de leasing en el país, por el crecimiento del uso comercial, el Ministerio de Hacienda si regula la figura mediante el decreto número 32876, llamado “Medidas tendientes a evitar el abuso en detrimento del interés fiscal de la figura del Leasing”, este versa específicamente sobre el tratamiento fiscal aplicable a esta figura.

Sobre este particular, es menester indicar lo externado en la entrevista realizada a la Licenciada Agüero, la cual indicó que un ejemplo de beneficio fiscal podría ser: “...que la tasa del Impuesto al Valor Agregado sea diferenciada, ya que esto se traduciría en un valor total de la solución menor y esto ayuda al beneficiario.” (L. Agüero, comunicación personal, 13 de febrero de 2023)

Por otro lado, lo externado por el experto Gómez, cuando indica que se requieren beneficios fiscales, tales como: “Que el único momento en que se da el traspaso del bien inmueble sea al momento de ejecutar la opción de compra ya que este se pagaría sobre un bien depreciado y significaría un menor costo para las familias”, además que “...la cuota de arrendamiento sea deducible y no como un incentivo si no por un tema de justicia, para lograr el fin social que tiene el leasing habitacional.” (M. Gómez, comunicación personal 21 de febrero de 2023).

Pese a existir un decreto del Ministerio de Hacienda que regula la figura de leasing habitacional, el Banco Hipotecario de la Vivienda, no puede aplicar el subsidio a la figura, aún en esas circunstancias de poco asidero legal, debido a que la norma que lo regula, ley número 7052, establece que la única forma de aplicación del subsidio dentro de una operación financiera es mediante el esquema tradicional de crédito con garantía hipotecaria.

Por otra parte, decreta que los bienes inmuebles al momento de otorgar el crédito con subsidio deben de inscribirse a nombre de la pareja en el matrimonio y, en caso de unión de hecho, a nombre de la mujer, para los adultos mayores y las personas con discapacidad sin núcleo familiar deberá inscribirse a su nombre, asimismo, sobre el inmueble deberá constituirse el régimen de patrimonio familiar tanto en caso de matrimonio como en unión de hecho.

En consecuencia, la norma excluye cualquier otra forma de financiamiento y de tenencia del bien inmueble que soporte la inscripción del subsidio otorgado en calidad de donación por el Estado costarricense.

4. Discusión

Se ha tratado de explicar lo relacionado al tratamiento fiscal, como se mencionó anteriormente, el decreto vigente en Costa Rica, únicamente permite que el arrendatario o dador deduzcan del impuesto sobre la renta la parte de la cuota que va destinada a los elementos que se deprecien, sin embargo, tratándose de un bien inmueble más bien estos tienden a ganar valor, por lo cual es necesario que el tratamiento fiscal se analice a la luz de otros elementos y no únicamente a la depreciación del bien, sumado a esto, es necesario tomar en consideración lo externado por los expertos, por lo que con esta figura se busca que desde el punto de vista financiero sea un buen negocio para las empresas autorizadas, que les permita tener réditos en función de su giro de negocio, y, que esto se traduzca en beneficios, en términos de mejores condiciones de acceso para las personas o familias que utilicen la figura.

Respecto al plazo de vigencia del contrato de leasing habitacional con aplicación del subsidio, existen divergencias entre las respuestas de los entrevistados y lo que ocurre en tradición legal sobre los plazos de este tipo de contrato, debido a que utilizar plazos cortos o medios, podría no responder al fin que busca la figura de leasing habitacional, debido a que en ningún momento de la vigencia del contrato este pretende que la operación se convierta en una figura de crédito hipotecario. Incluso esto podría provocar que los arrendantes no logren ser sujetos de crédito y pierdan la posibilidad de ser propietarios del bien inmueble del que están haciendo uso y goce.

De lo anterior se desprende en la discusión que existe falta de regulación clara y precisa, hay una confusión de conceptos y de aplicación de la figura del leasing financiero para bienes inmuebles de uso habitacional en Costa Rica, el tema del plazo es fundamental en esta operación financiera, a mayor plazo mayor posibilidad de acceso para las familias, a la luz de la doctrina se indica que estos plazos van desde los ocho años hasta los 35 años y que dicha inversión será recuperable en el largo plazo.

En relación con el incumplimiento contractual, las partes puede acudir a la vía judicial ordinaria, de acuerdo con el Código Procesal Civil, este es un aspecto medular que se debe considerar al momento de formular la discusión, sobre un contrato de esta naturaleza.

Este proceso sería poco eficiente para dirimir ese conflicto, debido a que los procesos ordinarios se caracterizan por ser de plazos más extensos y de acuerdo con la naturaleza de la figura y del giro del negocio de los arrendantes es imperante contar con un mecanismo más ágil.

Por lo anterior y como soporte de la discusión, se considera que se requiere de un procedimiento expedito y ágil para la restitución del bien inmueble al arrendante, sin colocar al arrendatario en indefensión, y que, de regularse esta figura, se considere el procedimiento de desahucio administrativo que es de carácter sumarísimo, regulado en el Reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública N°37262-MSP o incluso valorar que sea por medio de una cláusula arbitral. Siendo esta última una de las posibilidades que utiliza Chile, en la cual en caso de incumplimiento la sociedad inmobiliaria recurre a este juez arbitro y este no estará obligado a guardar en sus procedimientos y en su fallo otras reglas que las que las partes hayan expresado en el contrato, con lo cual las partes se obligan a que en caso de incumplimiento hará abandono del bien inmueble sin necesidad de recurrir a otras vías.

En otro orden de cosas, es importante acotar que este tipo de contrato no se encuentra regulado en Costa Rica y por lo tanto es atípico. Esta es la razón por la cual no se inscribe ante el registro mercantil que tiene como fin la inscripción y publicidad de ciertos actos y contratos. Sin embargo, por un tema de seguridad jurídica en razón de los principios de publicidad y especialidad, aunado a la complejidad de los alcances pactados, es indispensable para su validez que se plasme de forma escrita física o digitalmente, además que se inscriba en un registro especial de garantías inmobiliarias o bien ante el Registro Inmobiliario del Registro Nacional mediante la respectiva escritura pública.

En cuanto a las formas de aplicación del subsidio en la operación financiera del leasing habitacional, los expertos y el análisis de la legislación de los países sujetos a estudio, concluyen que existe diversidad de formas de aplicación del subsidio en la operación financiera.

Esto permite comprender que es viable aplicar en un solo tracto al inicio de la operación financiera, lo cual resultará en que la cuota sea menor y más accesible para el arrendatario financiero, también podría aplicarse como parte del pago a la cuota de arrendamiento periódica de manera diferida, o bien al pago del valor residual previamente pactado si lo hubiese.

Es de relevancia denotar que existe coincidencia con el criterio de los expertos, en cuanto a que la población que podría optar por este tipo de financiamiento es la de ingresos medios, que tienen la capacidad de pago para asumir una obligación de una cuota periódica por un plazo determinado, que para efectos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda son familias que deben encontrarse entre los estratos de ingresos superiores a un salario y medio y hasta un máximo de 6 salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

5. Conclusiones

1. Por lo anterior, existe la necesidad de regular las disposiciones necesarias dentro de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, considerando que como mínimo se deben de plantear dos reformas a artículos existentes, específicamente el artículo 46 y el 56 de la Ley 7052, además de la creación de un nuevo capítulo que contemple todos los elementos de esta figura y del uso del subsidio en ella, considerando también, tratamientos especiales desde el punto de vista fiscal y tributario en razón de tratarse de vivienda de interés social.
2. A la luz del análisis de las normas existentes en Costa Rica, se valida que, las únicas normas que establecen hechos específicos para el leasing habitacional son las emitidas por el Ministerio de Hacienda, las cuales dan un concepto de leasing financiero que no existe ni en la doctrina, ni la jurisprudencia, ni la legislación de los países sujetos a estudio, y que es una especie de híbrido entre el leasing operativo y el financiero, además que, únicamente versan sobre el tratamiento contable y financiero de la figura. Lo cual es definitivamente insuficiente para efectos de una clara y adecuada aplicación de la figura.
3. En Costa Rica ni la doctrina ni la jurisprudencia son suficientes, debido a esto, existe mucho desconocimiento de quienes utilizan la figura de leasing habitacional, ante esta realidad, lo que existe es una profunda inseguridad jurídica para las partes. Aunado a esto, se requiere de un interés real de parte de los legisladores de brindarle a esta figura un marco legal independiente, para que no se tenga que aplicar el derecho por analogía, tendiente a confundir o a malas interpretaciones.
4. Precisamente el leasing habitacional se distingue de un crédito hipotecario por muchas razones, entre las cuales se puede indicar que en estas operaciones no existe lo que se conoce como prima o pago inicial, además de ser flexible en cuanto a los plazos, debido a que se pueden establecer plazos medianos y largos, que según las legislaciones analizadas, oscilan entre 8 y 30 años, para que la operación no se desnaturalice teniendo que convirtiéndose en otro tipo de figura financiera con el pasar de los años.
5. La participación de la figura del arrendante financiero requiere también de una regulación legal respecto a la tenencia de propiedad por parte de esos arrendantes, en especial por razones de responsabilidad frente a terceros. Surgen temas como la posible extinción del propietario, reclamos de terceros que afecten su patrimonio, etc. Además, en el caso de los arrendatarios, la figura debe contemplar los parámetros para calificar en este tipo de contratación, lo que, de igual forma, requiere de normativa puntual, que tampoco existe.

6. Recomendaciones

A la luz de las falencias, carencias, o necesidades halladas, para continuar o ampliar la discusión se recomienda;

- La creación de un marco jurídico que regule la figura de leasing habitacional con aplicación del subsidio, con el objeto de contar con una nueva forma de tenencia, abriendo de esta manera un “abanico” de opciones, que permitan que cada vez más personas tengan acceso al financiamiento para vivienda, a mejores y mayores oportunidades que proporcionen el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, en su entorno y en la sociedad.
- Emular las buenas acciones en esta materia de Chile y Colombia, con la finalidad de seguir construyendo nuevos mecanismos y herramientas que permitan a la población, independientemente de su estatus socioeconómico, tener una amplia variedad de opciones que los faculte y les facilite el proceso de tener una vivienda que sea adecuada y que dignifique sus vidas, sin que esto signifique el detrimento de otros derechos fundamentales como lo son la paz, la seguridad y la igualdad.
- El déficit habitacional del país, no se puede atender únicamente con los recursos del subsidio que da el Estado costarricense en calidad de donación a las familias, aquí es donde el financiamiento juega un rol muy importante, siendo las entidades financieras, las llamadas a contar con todos los mecanismos de financiamiento necesarios, existentes, asequibles y exitosos, para que en conjunto con el subsidio del Estado las familias de menores ingresos puedan asegurarse vivir con la tranquilidad de un techo digno que les resguarde. Por ello, recomiendan acciones en conjunto con el sector privado que promuevan alianzas estratégicas que potencien la labor que hace el Estado, incluso estas acciones privadas, podrían convertirse en parte de la responsabilidad social empresarial que maneja cada una de las empresas participantes y de esta manera cumplir su labor social.

7. Referencia

- Arias, F, (2012). El Proyecto de Investigación Introducción a la metodología científica. (sexta edición). Editorial Episteme. <https://abacoenred.com/wp-content/uploads/2019/02/El-proyecto-de-investigaci%C3%B3n-F.G.-Arias-2012-pdf-1.pdf>
- Arias-Gómez, J, Villasís-Keever, M; Miranda Novales, María Guadalupe. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio. Revista Alergia México, vol. 63, núm. 2, pp. 201-206. <https://www.redalyc.org/pdf/4867/486755023011.pdf>
- Asamblea Legislativa. (26 setiembre, 1953). Ley 1644. Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=9925&nValor3=0&strTipM=FN
- Asamblea Legislativa. (13 noviembre, 1986). Ley N°7052. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).
- Asamblea Legislativa. (01 enero, 1888). Ley 63. Código Civil. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN
- Asamblea Legislativa. (08 octubre, 2018). Ley 9342. Código Procesal Civil. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=81360&nValor3=0&strTipM=FN
- Asamblea Legislativa. República de Panamá. (1990). Ley N°7. Por medio de la cual se regula el Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles. Gaceta Oficial N°21580 del 16 de julio de 1990. http://www.sice.oas.org/investment/NatLeg/PAN/L_ArrendFinMuebles_s.pdf
- Barboza, C y Lizano, J (2023). Tesis “Análisis de la figura jurídica del contrato de “leasing habitacional” y propuesta de modificación a la ley 7052 para la inclusión al ordenamiento jurídico costarricense de esta figura en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.”
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1995). Decreto 120. Reglamenta Títulos III, IV y V de la Ley N°19.281 Sobre arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=9581>
- Montoya Agudelo, B., Giraldo Molina, L. (2019). El impacto que han tenido los subsidios de vivienda familiar sobre los montos de colocación de créditos hipotecarios y sobre el crecimiento de las ventas en los inmuebles en los periodos comprendidos entre el 2013 al 2017. Práctica de Administración Financiera, Tecnológico de Antioquía, Colombia. <https://dspace.tdea.edu.co/bitstream/handle/tda/526/EL%20IMPACTO%20QUE%20HAN%20TENIDO%20LOS%20SUBSIDIOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Poder Ejecutivo. (2006). Decreto Ejecutivo 32876. Medidas tendientes a evitar el abuso en detrimento del interés fiscal de la figura del Leasing. La Gaceta 9 de febrero del 2006. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NR TC&nValor1=1&nValor2=56429&nValor3=61855&strTipM=TC

Poder Ejecutivo. (31 agosto, 2012). Ley 37262. Reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=73176&nValor3=0&strTipM=FN

Portal Único del Estado Colombiano. (3 junio, 2004) Decreto 1787. Por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=13827#0>