



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021

**MIVAH-AJ-0093-2021**

Señora  
Irene Campos Gómez  
Ministra

**ASUNTO: Criterio Proyecto de Ley Expediente Legislativo N°22455, denominado “*Ley de Arrendamiento Habitacional y sus diferentes modalidades (Originalmente denominado Ley de Arrendamiento Habitacional con opción de compra-venta*”**

**Estimada señora:**

Reciba un cordial saludo. En atención a la consulta formulada por la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos de la Asamblea Legislativa según oficio N° AL-CPOECO-1660-2021 de 28 de octubre del 2021, remitido por correo electrónico de la misma fecha, del cual se solicitó prórroga según oficio número MIVAH-DMVAH-0579-2021 de 04 de noviembre de 2021, fue requerida consulta al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre el texto sustitutivo del Proyecto de Ley Expediente Legislativo N° 22455 “**Ley de Arrendamiento Habitacional y sus diferentes modalidades**”, al respecto se emite el criterio jurídico requerido de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**Observación general:**

En cuanto a las generalidades del proyecto de ley en estudio, su exposición de motivos, alcance y finalidades, esta Asesoría Jurídica emitió el criterio MIVAH-AJ-0051-2021 de 8 de julio del 2021, conservándose lo indicado en ese sentido general sobre el texto sustitutivo.



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 2 de 8

### **Aspectos y consideraciones puntuales:**

Una de las principales preocupaciones que se aprecia desde la óptica del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, y que a nuestro juicio requiere de un mayor cuidado y tratamiento por parte del legislador es en torno a la figura del arrendamiento operativo sin opción de compra, visto en relación con el arrendamiento para vivienda regulado en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N°7527 de 10 de julio de 1995 y sus reformas.

Debe establecerse en la propuesta de ley una mayor gama de características diferenciadoras, más claras para distinguir este arrendamiento operativo sin opción de compra del arrendamiento para vivienda establecido en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Lo anterior porque un cuerpo normativo, el del proyecto de ley en estudio tiene fines más mercantilistas y de dinamización de la economía, pero el otro, el de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, es más protector de los arrendatarios donde privan las cláusulas de irrenunciabilidad de derechos, bajo determinadas estipulaciones de contratación, siendo perfecto el consentimiento desde que convienen en cosa y precio mediante manifestaciones verbales inclusive y de nulidad de cláusulas -entendiéndose por no puestas- cuando se incumplen las prohibiciones expresas sobre las acciones y conducta del arrendador hacia el arrendatario como por ejemplo la fijación antojadiza de precios de alquiler y sus aumentos o que afecten el pleno uso y goce de la cosa arrendada.

Prohibiciones de las cuáles el proyecto de ley en estudio es carente, observándose una relación contractual que estaría según el régimen del proyecto de ley en estudio así creado,



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 3 de 8

exenta de las prohibiciones establecidas en el artículo 1068 del Código Civil<sup>1</sup>, pues al excluir definitivamente las disposiciones de la Ley N°7527 (Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos) según se indica en el artículo 37 del texto del proyecto de ley, se estaría excluyendo la posibilidad de que en este tipo de arrendamiento, no se apliquen esas prohibiciones dado que el Legislador no hace ninguna reserva de este tipo en el proyecto de ley, como sí se contempla respecto del arrendamiento para vivienda en la Ley N°7527, artículo 10, el que dispone: *"(...)En el arrendamiento, son de aplicación las prohibiciones contenidas en el artículo 1068 del Código Civil o las de cualquier otra disposición legal imperativa. La contravención a estas normas producirá la nulidad del contrato, con derecho a la reparación por daños y perjuicios."*

El otro tema que preocupa abonado a lo ya indicado, es que en relación con esa falta de diferenciación entre figuras de ambos cuerpos normativos entre arrendamiento operativo y arrendamiento de Ley General, es que el arrendatario necesita seguridad jurídica en la relación contractual y con mayor razón en un tema tan relevante como es la fijación del precio, aspecto que se considera no puede quedar supeditado al reglamento, y es que bajo el régimen del proyecto de ley en estudio hace falta una norma que regule exactamente y con precisión cómo será la fijación del aumento del precio de vivienda para alquiler bajo esa figura en la que el arrendatario que tomó el contrato, no está pensando en la opción de compra de vivienda y ha tomado el contrato sólo para alquiler, según se nota en la definición que se da de arrendamiento operativo en los artículos 2 incisos b) y d) y 3 inciso a) que disponen:

---

1 Código Civil "Artículo 1068.- *No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona:*

1º.- *Los empleados públicos, corredores, peritos, los tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan como tales empleados, corredores, etc.*

2º.- *Los abogados y procuradores, las que se rematen del ejecutado a quien defendieren.*

3º.- *Los Jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del Juzgado, y los abogados o procuradores que intervengan en el litigio, los derechos o cosas corporales litigiosas. La prohibición de este artículo comprende no sólo a las personas dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos o afines."*



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 4 de 8

*"ARTÍCULO 2- Definiciones*

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

*(...)*

*"b) Arrendamiento Operativo: Es el contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a vivienda, donde el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble su propiedad, **para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por cierta renta convenida** y por un plazo pactado, **sin existir una opción de compra sobre la propiedad en uso**. La cuota de alquiler convenida entre las partes puede cubrir diferentes aspectos, tales como, el alquiler de la vivienda y **conceptos complementarios que se definan en el respectivo contrato**.*

*(Subrayado no es del original)*

*(...)*

*d) Arrendatario Operativo: Es la persona física o jurídica que, al celebrar un contrato de arrendamiento definido en la presente ley, obtiene el derecho al uso y disfrute de un bien inmueble a cambio de una cuota de alquiler convenida que, de acuerdo con los términos del contrato."*

Inciso éste último que se encuentra incompleto en el sentido concreto y se presta a indeterminación.

Y el artículo 3 inciso a) que señala:

*"ARTÍCULO 3- Modalidades de arrendamiento habitacional*

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

*a) Arrendamiento Operativo: Esta modalidad de arrendamiento podrá ser realizado por operadores financieros y no financieros, los cuales debidamente acreditados quedan*



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 5 de 8

*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 los mismos acuerden, por un plazo determinado y que no goza de la condición de disponer de una opción de compra."*  
(Subrayado no es del original)

Según se aprecia de lo expuesto en el proyecto de ley, se deja a libre voluntad y determinación de las partes todos los aspectos "complementarios" acordados contractualmente, pero esa indeterminación no es del todo buena, dado que termina abarcando aspectos esenciales como podrían ser el plazo, sus prórrogas, mecanismo y determinación de la fijación de aumento de la cuota en el arrendamiento operativo<sup>2</sup>, lo que podría generar complejos problemas a futuro en relación con la aplicación del régimen de la Ley General de Arrendamientos Urbanos por la enorme desigualdad que se podría generar en desprotección de los arrendatarios dado que un arrendador bajo la figura del arrendamiento general de vivienda, perfectamente podría mutar hacia el otro régimen porque le resulta más favorable a sus intereses económicos porque no tendría un tope en la fijación de la cláusula de aumento de la cuota que se paga por arrendamiento como sí la tiene y es obligatorio observar en el régimen general conforme lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley N° 7527.

---

<sup>2</sup> Solamente se enuncia como uno de los elementos del contrato en cuanto a este tema, lo dispuesto en el inciso j) del **artículo 20 del proyecto de ley en estudio** que señala lo siguiente: "ARTÍCULO 20- *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 de la presente Ley, los contratos de arrendamientos tendrán las siguientes características y condiciones fundamentales: (...) i) Fórmula o metodología para el cálculo de la cuota de alquiler y el uso de los fondos.*" Nótese que es sólo una enunciación de la fórmula para la cuota del alquiler, sin que en ninguna otra parte del proyecto de ley se mencione o se diga algo sobre el método de fijación de reajuste de esa cuota, aspecto que por interés público en cuanto al equilibrio de las prestaciones, el legislador debería atender y no supeditar al reglamento.



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 6 de 8

Otro aspecto en la misma línea de reflexión expuesta, el proyecto en estudio pretende denominar a la Ley como “**Ley de Arrendamiento Habitacional y sus diferentes modalidades**”

Es denominación no es posible sea utilizada toda vez que afecta directamente el principio de seguridad jurídica, siendo que esta denominación hace creer a cualquier ciudadano incluso operadores del derecho, que esa ley regula toda la materia relacionada con arrendamiento de vivienda, lo cual no es cierto, toda vez que se encuentra en plena vigencia y aplicación la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N°7527. Nos cuestionamos, que podría hacer pensar a un ciudadano que requiere de habitación mediante arrendamiento mediante cual ley determina cuáles son sus derechos. El conflicto sin duda sería inevitable y el legislador debe actuar para dar soluciones no crea conflictos y en ese sentido la institucionalidad consultada debe hacer las advertencias.

Las anteriores son reflexiones que consideramos se deben tener en cuenta para establecer una regulación más justa y equitativa que no vaya a generar distorsiones, disparidades e inequidades y quebranto al principio de seguridad jurídica en su aplicación, según se aprecia con alta probabilidad de provocar eventual desigualdad hacia los arrendatarios, aspecto que desde el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, tratándose de arrendamiento para vivienda bajo la modalidad de arrendamiento operativo sin opción de compra no debería ser de recibo en tanto podría crear barreras de acceso a vivienda para segmentos de la población con menos oportunidades de tener vivienda propia.

Por lo que, en procura de no generar confusión en la aplicación de uno u otro régimen, que sin duda transgrede el principio de seguridad jurídica, lo pertinente para una buena técnica legislativa, es que se afinen y determinen esos detalles y aspectos señalados en el texto del proyecto de ley, los que no quedan establecidos ni bien referenciados con la simple exclusión



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 7 de 8

que se hace respecto de la "*No aplicación de otras disposiciones normativas en los (sic) referido al alquiler*" inserta en el artículo 37 del texto propuesto.

En cuanto al evidente contenido de carácter financiero que atañe la reglamentación de la ley que finalmente se apruebe, se sugiere señalar la necesidad de que esa labor se lleve a cabo con el auxilio y coordinación de los órganos técnicos con especialidad en este tipo de materia.

De conformidad con lo indicado consideramos que, en atención a las competencias institucionales del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, no hay alguna otra observación puntual por realizar.

### **Conclusión:**

Expresadas las anteriores consideraciones, se evacua la consulta formulada, teniendo presente que la adopción del proyecto de ley en estudio no riñe, altera, restringe y/o limita las competencias institucionales del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, más que ampliar dicho ámbito en cuanto a la atribución de su reglamentación y el fomento de las modalidades de incentivos públicos para promover la construcción y vivienda en alquiler, según se dispone en el artículo 36 del texto propuesto, que dice:

*"En el interés de incentivar el ahorro para acceder a una vivienda y mejorar la habitabilidad de la población nacional, queda autorizado por medio de esta Ley, el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Ministerio de Vivienda y Asentamiento(sic) Humanos (MIVAH), las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y cualquier otra entidad pública, para promover 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."*



Asesoría Jurídica

18 de noviembre del 2021  
MIVAH-AJ-0093-2021  
Página 8 de 8

En consecuencia, la adopción del proyecto de ley en estudio es estrictamente un asunto de política legislativa, constituyendo el presente criterio una opinión jurídica no vinculante en los términos del artículo 303 de la Ley General de la Administración Pública.

Sin otro particular, atentamente,

Javier Peralta Beer

Jefe

rchm

C.  
Archivo

**Expediente AJ-038-2021**