

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
CARRERA DE DERECHO  
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y SEMINARIOS**



## **TESIS DE GRADO**

**“MARCO LEGAL PARA LA IMPLEMENTACION DEL  
LEASING HABITACIONAL EN LAS MUTUALES DE  
AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA”**

(Tesis para optar el grado de Licenciatura en Derecho)

**Postulante: Miguel Angel Sejas Oliver**

**Tutor: Dr. Andrés Valdivia Calderón de la Barca**

**La Paz - Bolivia**

**2010**

..

## ***Dedicatoria***

***A Jesús nuestro señor, por las bendiciones recibidas  
y por ser la fortaleza de mi vida.***

***A mi amada esposa Valeria, a mis amados hijos  
Valeria Belén y Jhamil Adrián.***

***A mis amados padres Juan y Ruth.***

***A mis queridos hermanos.***

## ***Agradecimientos***

***Expreso mi gratitud al Dr. Andrés Valdivia Calderón de la Barca, por el apoyo recibido en este trabajo de tesis.***

***El agradecimiento se hace extensivo a los profesores del tribunal de tesis y a todas aquellas personas e instituciones relacionadas con el tema, por brindar su tiempo y cooperación en la realización del presente trabajo.***

**“MARCO LEGAL PARA LA IMPLEMENTACION DEL LEASING  
HABITACIONAL EN LAS MUTUALES DE AHORRO Y PRESTAMO PARA  
LA VIVIENDA”**

<b>INDICE</b>	<b>Pág.</b>
DEDICATORIA .....	I
AGRADECIMIENTOS .....	II
INDICE .....	III
<b>DISEÑO DE LA INVESTIGACION .....</b>	<b>1</b>
Enunciado del título del tema.....	2
<b>1. IDENTIFICACION DEL PROBLEMA .....</b>	<b>¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
<b>2. PROBLEMATIZACION .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DELIMITACIONES DE LA INVESTIGACION .....</b>	<b>5</b>
3.1.Delimitación temática .....	5
3.2.Delimitación temporal.....	5
3.1.Delimitación espacial .....	5
<b>4. FUNDAMENTACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION .....</b>	<b>6</b>
<b>5. OBJETIVOS DE LA TESIS .....</b>	<b>6</b>
5.1.Objetivo general .....	6
5.2.Objetivos específicos .....	7
<b>6. MARCO TEORICO .....</b>	<b>7</b>
<b>7. HIPOTESIS DE TRABAJO .....</b>	<b>9</b>
7.1.Variable .....	9
7.1.1.Independiente .....	9
7.1.2.Dependiente .....	9
<b>8. METODOS UTILIZADOS EN LA INVESTIGACION .....</b>	<b>10</b>
8.1.Generales.....	10
8.2.Específicos .....	10
<b>9. TECNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACION .....</b>	<b>11</b>
9.1.Estudio documental o acumulación de datos bibliográficos .....	11
9.2.Entrevista estructurada .....	11
<b>10. DETERMINACION DEL UNIVERSO Y MUESTRA .....</b>	<b>11</b>

<b>DESARROLLO DEL DISEÑO DE PRUEBA DE LA TESIS .....</b>	<b>14</b>
<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>.....</b>
<b>MARCO TEORICO .....</b>	<b>22</b>
1.1. LAS MUTUALES DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA .....	24
1.1.1. Generalidades .....	24
1.1.2. Creación y Evolución del Sistema Mutualista para la Vivienda .....	26
1.1.3. Decreto Supremo N° 6582 de 23 de Septiembre 1963 .....	26
1.1.4. Decreto Supremo N° 6816 de 3 de Julio 1964 .....	28
1.1.5. Decreto Ley N° 7585 de 20 de Abril de 1986 .....	30
1.1.6. Decreto Supremo N° 21060 de 29 de Agosto de 1985 .....	35
1.1.7. Decreto Supremo N° 22203 de 26 de Mayo de 1989 .....	38
1.1.8. El Sistema de Ahorro y Préstamo .....	38
1.2.EL LEASING .....	44
1.2.1. Generalidades .....	44
1.2.2. Antecedentes .....	46
1.2.3. Conceptualización .....	47
1.2.4. Clases de Leasing.....	50
1.2.5. Aspectos Esenciales del Arrendamiento Financiero.....	57
1.2.6. Diferencias entre Leasing Operativo y Leasing Financiero .....	58
1.3.LEASING HABITACIONAL .....	60
1.3.1. Consideraciones Previas .....	60
1.3.2. Conceptualización.....	63
1.3.3. Operativa del Leasing Habitacional .....	65
1.3.4. El Leasin Habitacional frente al Tradicional Crédito Hipotecario .....	66
1.3.5. Ventajas del Leasing Habitacional .....	68
1.3.6. Comparación del Leasing Habitacional con otros contratos.....	70
1.4.LEGISLACION NACIONAL.....	75
1.4.1. Ley N° 843 de 20 de Mayo de 1986 .....	76
1.4.1. Decreto Supremo N° 24049 de 29 de Junio de 1995 .....	76
1.4.2. Decreto Supremo N° 23261 de 15 de Septiembre 1992 .....	78
1.4.3. Ley N° 1488 de Bancos y Entidades Financieras.....	80
1.4.4. Ley N° 1864 de Propiedad y Crédito Popular .....	82
1.4.5. Decreto Supremo N° 25959 de 21 de Octubre de 2000 .....	84
1.4.6. Ley N° 2297 de Fortalecimiento de la Normativa de Supervisión Financiera .....	91
1.5.LEGISLACION COMPARADA.....	94
1.5.1. Chile .....	94
1.5.2. Argentina .....	100
1.5.3. Colombia .....	103
1.5.4. Perú.....	104
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>106</b>

<b>DISEÑO TEORICO DE LA INVESTIGACION .....</b>	<b>106</b>
2.1. FORMULACION DEL PROBLEMA. ....	107
2.2. OBJETIVOS. ....	108
2.3. HIPOTESIS.....	108
2.4. DEFINICION Y OPERACIONALIZACION DE VARIABLES .....	109
<b>CAPITULO III.....</b>	<b>111</b>
<b>DISEÑO O DISPOSITIVO DE PRUEBA.....</b>	<b>111</b>
3.1. ARGUMENTACION DEL TIPO DE INVESTIGACION Y TIPO DE DISEÑO DE INVESTIGACION. ....	112
3.2 DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE ESTUDIO, POBLACION Y MUESTRA DE LA INVESTIGACION.....	113
3.3 METODOS Y TECNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION.....	115
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>119</b>
<b>EVALUACION DE RESULTADOS .....</b>	<b>119</b>
4.1.PRESENTACION Y PROCESAMIENTO DE LOS RESULTADOS.....	120
4.2 INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS EN RELACION CON EL PROBLEMA PLANTEADO E HIPOTESIS.....	125
4.3 PROPUESTA CONCRETA DE SOLUCION AL PROBLEMA DE INVESTIGACION .....	127
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>129</b>
1. CONCLUSIONES A LOS OBJETIVOS ESPECIFICOS .....	130
1.1.Conclusiones al Primer Objetivo .....	130
1.2.Conclusiones al Segundo Objetivo .....	131
1.3.Conclusiones al Tercer Objetivo .....	132
1.4.Conclusiones al Cuarto Objetivo.....	133
1.5.Conclusiones al Quinto Objetivo .....	134
2.CONCLUSIONES AL OBJETIVO GENERAL.....	134
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>137</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>141</b>

# **DISEÑO DE LA INVESTIGACION**

**MARCO LEGAL PARA LA IMPLEMENTACION DEL  
LEASING HABITACIONAL EN LA MUTUALES DE  
AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA**



# 1. IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

En Bolivia, las instituciones de intermediación financieras juegan un rol de gran importancia, ya que se han convertido en el medio más utilizado por la población para tener la posibilidad de adquirir una vivienda, a través de un préstamo a largo plazo. Sin embargo, en muchos casos, acceder al mismo representa una dificultad, ya que se deben cumplir con determinados requisitos, los cuales la mayor parte de la población no los reúne, ya sea por no contar con la garantía hipotecaria que exigen, o bien porque los ingresos familiares de acuerdo a los parámetros de calificación son insuficientes para cubrir las cuotas de pago.

El problema de la investigación radica en la prohibición establecida en la Ley de Bancos y Entidades Financieras y en la falta de una normativa expresa sobre el leasing financiero habitacional.

El contrato de leasing financiero habitacional, ha sido incorporado en la legislación de otros países en América Latina como una respuesta al déficit habitacional y con la finalidad de favorecer el acceso a la vivienda, mediante operaciones alternativas a los créditos tradicionales.

Las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda son entidades especializadas, que en los últimos cuarenta años han efectuado financiamiento para que las personas tengan oportunidades de acceso a una vivienda, su objeto principal es el motivo por el cual se les debería permitir realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional, que como dijimos es una operación financiera por el cual una entidad financiera arrienda una vivienda a una persona natural, con una renta fija durante todo el contrato y eventualmente ejercer la opción de compra, una vez cumplido el plazo pactado de antemano, al momento de firmar el contrato de arriendo.

## 2. PROBLEMATIZACION

Las prohibiciones existentes en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, no permiten a las Mutuales realizar operaciones de arrendamiento para el financiamiento de viviendas, lo cual determina que muchas personas que no pueden obtener un préstamo se vean resignadas a la utilización del sistema de alquiler o anticretico, como su única alterativa de “techo ajeno”.

Por dicha razón, la modificación del artículo 74 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, constituye el primer paso para permitir que las asociaciones de ahorro y préstamo, puedan realizar operaciones de arrendamiento financiero, para que de esta manera, los sistemas mutualistas, puedan ofrecer alternativas a las formas tradicionales de financiamiento de viviendas.

El estudio del contrato de leasing en general y del leasing financiero habitacional en particular, considerando la doctrina y legislación de otros países, adquiere significación en cuanto el aporte del análisis teórico, permitirá establecer las ventajas de su implementación para el financiamiento de viviendas.

### **Formulación del Problema:**

¿Las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda deberían estar autorizadas para realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional?

## **3. DELIMITACIONES DE LA INVESTIGACION**

### **3.1. Delimitación Temática**

El presente trabajo de investigación basa su estudio en el análisis de normas referentes a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda; el arrendamiento financiero en la legislación boliviana; y la legislación vigente en diversos países sobre arrendamiento financiero en general y arrendamiento financiero habitacional, ya sea con carácter general o en alguna de sus instituciones, para establecer analogías y diferencias.

### **3.2. Delimitación Temporal**

Se toma como periodo de referencia para la presente investigación desde el 20 de mayo de 1986 fecha de promulgación de la Ley No.843, que incorporó como sujetos pasivos del impuesto al valor agregado a quienes realicen operaciones de arrendamiento financiero con bienes muebles, extendiéndose por periodo de tiempo razonable hasta el 31 de diciembre del 2007.

### **3.3. Delimitación Espacial**

La presente investigación abarca toda la República, ya que la modificación que se pretende implementar en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, tendrá aplicación a nivel nacional. Como área de estudio se tomará a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda de la ciudad de La Paz.

## **4. FUNDAMENTACION E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACION**

Con la modificación de la Ley de Bancos y Entidades Financieras (Ley No. 1488 de 14 de abril de 1993 modificada mediante Ley No.2297 de 20 de diciembre de 2001), se podrá lograr la utilización del leasing habitacional en las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, para que una persona pueda usar y gozar de una vivienda, pagando un canon mensual, teniendo la posibilidad de poder adquirir dicho bien a la conclusión del contrato.

En el contexto de la realidad nacional, el estudio que se pretende realizar demuestra que miles de personas que ocupan como arrendatarios un inmueble, podrían aplicar el canon de alquiler que pagan, en una operación de leasing habitacional con la opción de que al cumplimiento del contrato puedan adquirir el inmueble objeto del arrendamiento financiero habitacional.

## **5. OBJETIVOS DE LA TESIS**

### **5.1 Objetivo General**

Determinar si las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, deberían estar autorizadas para realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional.

El objetivo general es proponer un marco legal para incluir a las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda para que realicen operaciones de Arrendamiento Financiero.

Al incluir este marco legal estaremos proponiendo una alternativa para superar el problema del déficit habitacional que no puede encontrar soluciones únicamente con la intervención del Estado, sino que se requiere de la participación de personas de derecho privado.

## **5.2. Objetivos específicos**

- Analizar las disposiciones legales que regulan a las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.
- Efectuar un análisis del Leasing, su origen, evolución, definición, características y clasificación.
- Realizar un análisis del Arrendamiento Financiero Habitacional.
- Analizar la evolución del Arrendamiento Financiero en la Legislación Boliviana.
- Efectuar un análisis de la legislación comparada.

## **6. MARCO TEORICO**

Analizar los principales conceptos relacionados a la temática del leasing o arrendamiento financiero.

El termino leasing proviene del verbo ingles “to lease”, que de acuerdo a su traducción significa arrendar, sin embargo es utilizado no para indicar el contrato de locación sin más, sino mas bien para conceptuar un típico instrumento de financiación que tiene como su base la locación pero que no se agota en ella<sup>1</sup>.

En términos generales, tanto en la legislación anglosajona como en la legislación hispana, se entiende bajo el termino leasing distintas operaciones cuyo núcleo

---

<sup>1</sup> BOUNICORE, Vincenzo, *El Leasing*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995.

esencial como base de la relación jurídica es la locación, pero de acuerdo a las modalidades operativas puede dar lugar a distintas subclasificaciones, entre las que cabe resaltar: a) el leasing operativo caracterizado particularmente porque en su realización interviene de manera directa el fabricante o proveedor y, b) el leasing financiero en el que interviene necesariamente una empresa o entidad de financiamiento, otorgándole al arrendador la opción de compra, o en su caso la renovación del contrato a la finalización del mismo.

El contrato de leasing presenta una serie de ventajas que en criterio del autor Enrique Luis Abatti se resumen en las siguientes:

- a. Pone a disposición de la empresa la utilización de nuevos medios con la tecnología moderna de empleo cada vez más frecuente.
- b. Posibilita la construcción o renovación de los activos de empresas sin necesidad del empleo en forma inmediata de recursos propios, ya que proporciona los canales necesarios de financiamiento.
- c. Permite la utilización inmediata de los bienes de producción y evita inmovilizaciones inútiles de capital, con la posibilidad para el tomador de - si le conviene y así lo decide - hacer uso de una opción de compra de los bienes locados.
- d. Viabiliza la permanente utilización de los bienes locados.

La importancia de su aplicación práctica ha determinado que sea reconocido y regulado en la mayoría de los países en los cuales los métodos de financiamiento han ido implementándose como actividades propias de la función que desempeñan las instituciones bancarias. En nuestro país fue introducido a

partir de la promulgación de la Ley 843 y su Decreto Supremo Reglamentario como una operación gravada con el Impuesto al Valor Agregado.

## **7. HIPOTESIS DE TRABAJO**

La hipótesis que se propone tentativamente relaciona dos o más variables, al determinar que existe un impedimento expreso en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, que imposibilita a las Mutuales de Ahorro y Préstamo efectuar operaciones de arrendamiento financiero habitacional para el financiamiento de viviendas, ante esta situación se plantea la siguiente hipótesis:

***“La inclusión de las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda en la Ley de Bancos y Entidades Financieras para que realicen operaciones de arrendamiento financiero habitacional, como una alternativa para la compra de vivienda”.***

### **7.1. Variables**

A partir de la hipótesis de trabajo planteada, se han identificado las siguientes variables.

#### **7.1.1. Independiente**

Ley de Bancos y Entidades Financieras.

#### **7.2.2. Dependiente**

Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, para que realicen operaciones de arrendamiento financiero habitacional

## 8. METODOS UTILIZADOS EN LA INVESTIGACION

### 8.1. Generales

**Método Jurídico - Descriptivo.** Puesto que en la presente investigación se revisaron las normas existentes en Bolivia dentro del campo jurídico partiendo de normas generales como es el Código Civil y concluir con Decretos del Poder Ejecutivo con referencia al tema.

### 8.2. Específicos

**Método Deductivo.** Una vez analizadas las normas legales respectivas, la investigación propone una modificación a una de ellas, permitiendo a las Mutuales realizar operaciones de leasing financiero habitacional.

- **Método Documental.** Basada en la acumulación de datos bibliográficos, análisis y valoración de los documentos referidos al problema de investigación.
- **Método de Criterio de Expertos o Informantes claves.** Este fue practicado directamente a personas con un conocimiento amplio en Derecho Comercial y Empresarial, como ser: abogados especialistas en el campo, economistas, administradores de empresas y otros con conocimiento del mismo.



## **9. TECNICAS UTILIZADAS EN LA INVESTIGACION**

La técnica empleada en la investigación es de carácter documental, basada en el acopio de datos bibliográficos y otras fuentes secundarias, de la siguiente manera:

### **9.1. Estudio Documental o Acumulación de datos bibliográficos.**

Como primer paso se acumuló toda la disposición legal con referencia al tema de investigación, luego se recolectaron textos sobre Derecho Comercial; Leasing Financiero en general, Leasing Financiero Habitacional, revistas especializadas.

### **9.2. Entrevista Estructurada.**

Dirigida a personas versadas en la materia, como ser: abogados especialistas en Derecho Comercial, Banca; Economistas y otros profesionales con experiencia en el rubro, como ser administradores de empresa en los cargos de finanzas, créditos, operaciones.

## **10. DETERMINACION DEL UNIVERSO Y MUESTRA**

La técnica de muestreo es la no probabilística intencional, puesto que, “suponen un procedimiento de selección informal y un poco arbitrario. La elección de los sujetos no depende de que todos tengan la misma probabilidad de ser elegidos, sino de la decisión de un investigador o grupo de encuestadores”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, Pág. 231.

“La utilidad de la muestra no probabilística para un determinado diseño de estudio que requiere no tanto una representatividad de elementos de una población, sino una cuidadosa y controlada elección de sujetos con ciertas características especificadas previamente en el planteamiento del problema”<sup>3</sup>.

Por lo tanto, nuestra unidad de análisis está constituida por las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda del sistema financiero nacional que son las entidades que se encuentran limitadas de prestar dicho servicio, siendo contrario a su mismo objeto.

## **Población**

“Una vez definida la unidad de estudio, se procede a delimitar la población que va a ser estudiada y sobre la cual se pretende generalizar los resultados. Así, una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”<sup>4</sup>. Dado que la presente investigación se realiza a partir de un período de tiempo determinado, se establece tanto a las Mutuales así como a los ahorristas de las mismas como población a ser tomada en cuenta, porque son éstos quienes son sujetos de investigación del presente trabajo por la implementación o modificación de la Ley de Bancos y Entidades Financieras a objeto de permitir a las Mutuales practicar operaciones de leasing financiero habitacional.

## **Muestra**

Al ser una muestra no probabilística, tenemos las siguientes clases de muestras:

---

<sup>3</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, Pág.231.

<sup>4</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, Pág. 232.

Sujetos Tipo.- La muestra ha sido seleccionada intencionalmente como punto de referencia. De acuerdo a las entrevistas, se tomó como muestra a las 2 Mutuales mas representativas del Sistema Financiero Nacional (Mutual La Primera y Mutual La Paz ), quienes coinciden en la capacidad que tienen dichas entidades para prestar servicios de leasing financiero habitacional.

**DESARROLLO DEL DISEÑO DE PRUEBA  
DE LA TESIS**

## INTRODUCCION.

La vivienda constituye un bien duradero, quizás el más importante activo físico de cualquier familia boliviana, cuyo precio suele ser varias veces superior a los ingresos que percibe una persona laboralmente activa, motivo por el cual para quienes no cuentan con recursos propios que les permitan comprar directamente un bien inmueble, la adquisición de una vivienda se hace viable mediante la obtención de un crédito a largo plazo, que permita diferir en el tiempo la forma de pago, sin que esto represente un gran impacto dentro de la economía familiar. Dicha adquisición no sólo representa una decisión privada de compra que implica muchos años y un esfuerzo de largo plazo, sino también una motivación importante para el ahorro familiar.

Sin embargo, las posibilidades que tienen las personas de obtener un préstamo para vivienda se ven limitadas por los requisitos exigidos por cualquier institución financiera, lo que determina que aquellas que se ven imposibilitadas de obtener un préstamo, deban buscar opciones como el alquiler para tener un lugar donde habitar.

De acuerdo al último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadística, se ha establecido que en el área urbana, la vivienda alquilada constituye el segundo tipo de tenencia de vivienda más común entre la población, por cuanto, 295.691 personas viven en alquiler<sup>5</sup>. Según datos estadísticos, en 1976 el 14.92% de la población vivía en vivienda alquilada; en 1992 se incremento al 16.40% y en el año 2001 se ha establecido que el 16.49% de la población vivía en alquiler, lo que demuestra que el porcentaje de la población que vive en alquiler ha ido incrementándose con el transcurrir de los años, razón por la cual, el brindar alternativas de financiamiento para tener acceso a una vivienda, a aquellos

---

<sup>5</sup> INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA, *Bolivia: Características de la Vivienda*, La Paz, 2002.

sectores de la población que viven en alquiler, en especial para aquellos con bajos ingresos y limitada capacidad de ahorro, tiene una enorme importancia.

Entre estas nuevas alternativas de financiamiento, tenemos el leasing, contrato de origen norteamericano que toma su denominación del verbo inglés “to lease” que significa arrendar, y que fue implementado en algunos países latinoamericanos hace más de 17 años, y hace más de 40 años a nivel mundial.<sup>6</sup>

Se han dado diversas definiciones de leasing, entre ellas la del tratadista español Ariol Amat que lo define como: “El contrato de alquiler de bienes por un período de tiempo determinado y con el cual el arrendatario, se obliga al pago de forma irrevocable de una serie de cuotas fijas y se responsabiliza del mantenimiento, seguros, impuestos. Al finalizar el contrato, el arrendatario puede comprar el bien, devolver el bien o firmar un contrato por un nuevo bien”<sup>7</sup>

En Bolivia, la Ley No.2297 de fecha 20 de diciembre de 2001 (Ley de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera) define el leasing como: “El contrato mercantil celebrado por las sociedades de arrendamiento financiero de giro exclusivo; en su condición de arrendador y una persona natural o jurídica como arrendatario, en virtud del que, el arrendador traslada en favor del arrendatario, el derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, mediante el pago de un canon en cuotas periódicas, otorgando en favor del arrendatario la opción de comprar dichos bienes, por el valor residual del monto total pactado. El arrendamiento financiero por su carácter financiero y crediticio, es de naturaleza jurídica distinta a la del arrendamiento normado por el Código Civil.”<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> UNIAPRIAVI, Financiamiento de Viviendas y Titularización de Hipotecas en América Latina, Lima, 1999.

<sup>7</sup> AMAT, Oriol, *El Leasing*, Editorial Deusto, Madrid, 1992.

<sup>8</sup> GACETA JUDICIAL DE BOLIVIA, Ley No.2297 Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera, La Paz, 2001.

Entre los diferentes tipos de leasing, se encuentra el leasing financiero habitacional, utilizado en países como Chile y Colombia principalmente, cuyas características esenciales son las siguientes:

- a) La adquisición del inmueble por parte de una entidad financiera o de una sociedad arrendadora autorizada, para otorgarlo en arrendamiento.
- b) La institución financiera, percibe cuotas mensuales, aplicando parte a la amortización del capital y el resto a gastos de financiación, seguros.
- c) Posibilita la adquisición del bien inmueble en arrendamiento al vencimiento del contrato, previo el pago de un valor residual.

Ahora bien, el leasing de forma general es un negocio jurídico financiero, son generalmente las instituciones bancarias las que lo realizan. Sin embargo la vivienda representa un problema social y económico, cuya solución radica en la satisfacción de esa necesidad primaria, la misma que no puede ser lograda si no es través de la asignación eficiente de recursos financieros, aprovechando además experiencias adquiridas por entidades que tienen por objeto la implementación de soluciones habitacionales, como resultan ser las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, quienes deberían ser las que realicen operaciones de leasing financiero habitacional, dentro de un marco jurídico acorde con las posibilidades y necesidades de la población boliviana.

La Ley No.2297 de 20 de Diciembre de 2001 (Ley de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera), que modifica la Ley de Bancos y Entidades Financieras de 1993, establece, que las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda son entidades de intermediación financiera no bancarias, constituidas como asociaciones civiles, autorizadas a realizar operaciones de intermediación financiera y a prestar servicios financieros al público.

Sin embargo, en el contexto en el que trabajan las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda y siendo su objeto principal precisamente la vivienda, se ven limitadas de poder ofrecer a la población boliviana, alternativas innovadoras a los tradicionales créditos hipotecarios, como ser el arrendamiento financiero habitacional para el financiamiento de viviendas a largo plazo, debido a las restricciones existentes en la propia Ley de Bancos.

### **Antecedentes del problema de investigación.**

En Bolivia, las instituciones financieras juegan un rol de gran importancia, ya que se han convertido en el medio más utilizado por la población para tener la posibilidad de adquirir una vivienda, a través de un préstamo. Sin embargo, en muchos casos, acceder al mismo representa una dificultad, ya que se deben cumplir con determinados requisitos, los cuales la mayor parte de la población no los reúne, ya sea por no contar con la garantía hipotecaria que exigen, o bien porque los ingresos familiares de acuerdo a los parámetros de calificación son insuficientes para cubrir las cuotas de pago.

El problema de la investigación radica en la prohibición establecida en la Ley de Bancos y Entidades Financieras y en la falta de una normativa expresa sobre el leasing financiero habitacional.

### **Argumentación de la importancia del tema objeto de estudio.**

El contrato de leasing financiero habitacional, como veremos en el desarrollo del presente trabajo de investigación, ha sido incorporado en la legislación de otros países, con la finalidad de favorecer el acceso a la vivienda, mediante operaciones alternativas a los créditos tradicionales.



Las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda son entidades especializadas, que en los últimos cuarenta años han efectuado financiamiento para que las personas tengan oportunidades de acceso a una vivienda, su objeto principal es el motivo por el cual se les debería permitir realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional, que como dijimos es una operación financiera por el cual una entidad financiera arrienda una vivienda a una persona natural, con una renta fija durante todo el contrato y eventualmente ejercer la opción de compra, una vez cumplido el plazo pactado de antemano, al momento de firmar el contrato de arriendo.

### **Significación Teórica.**

Las prohibiciones existentes en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, no permiten a las Mutuales realizar operaciones de arrendamiento para el financiamiento de viviendas, lo cual determina que muchas personas que no pueden obtener un préstamo gente se vean resignadas a la utilización del sistema de alquiler o anticretico, como su única alterativa de “techo ajeno”.

Por dicha razón, la modificación del artículo 74 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, constituye el primer paso para permitir que las asociaciones de ahorro y préstamo, puedan realizar operaciones de arrendamiento financiero, para que de esta manera, los sistemas mutualistas, puedan ofrecer alternativas a las formas tradicionales de financiamiento de viviendas.

El estudio del contrato de leasing en general y del leasing financiero habitacional en particular, considerando la doctrina y legislación de otros países, adquiere significación en cuanto el aporte del análisis teórico, permitirá establecer las ventajas de su implementación para el financiamiento de viviendas.

### **Significación Práctica.**

Con la modificación de la Ley de Bancos y Entidades Financieras (Ley No. 1488 de 14 de abril de 1993 modificada mediante Ley No.2297 de 20 de diciembre de 2001), se podrá lograr la utilización del leasing habitacional en las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, para que una persona pueda usar y gozar de una vivienda, pagando un canon mensual, teniendo la posibilidad de poder adquirir dicho bien a la conclusión del contrato.

En el contexto de la realidad nacional, el estudio que se realiza demuestra que miles de personas que ocupan como arrendatarios un inmueble, podrían aplicar el canon de alquiler que pagan, en una operación de leasing habitacional con la opción de que al cumplimiento del contrato puedan adquirir el inmueble objeto del arrendamiento financiero habitacional.

# **CAPITULO I**

## **MARCO TEORICO**

## **I.1: MARCO TEÓRICO**

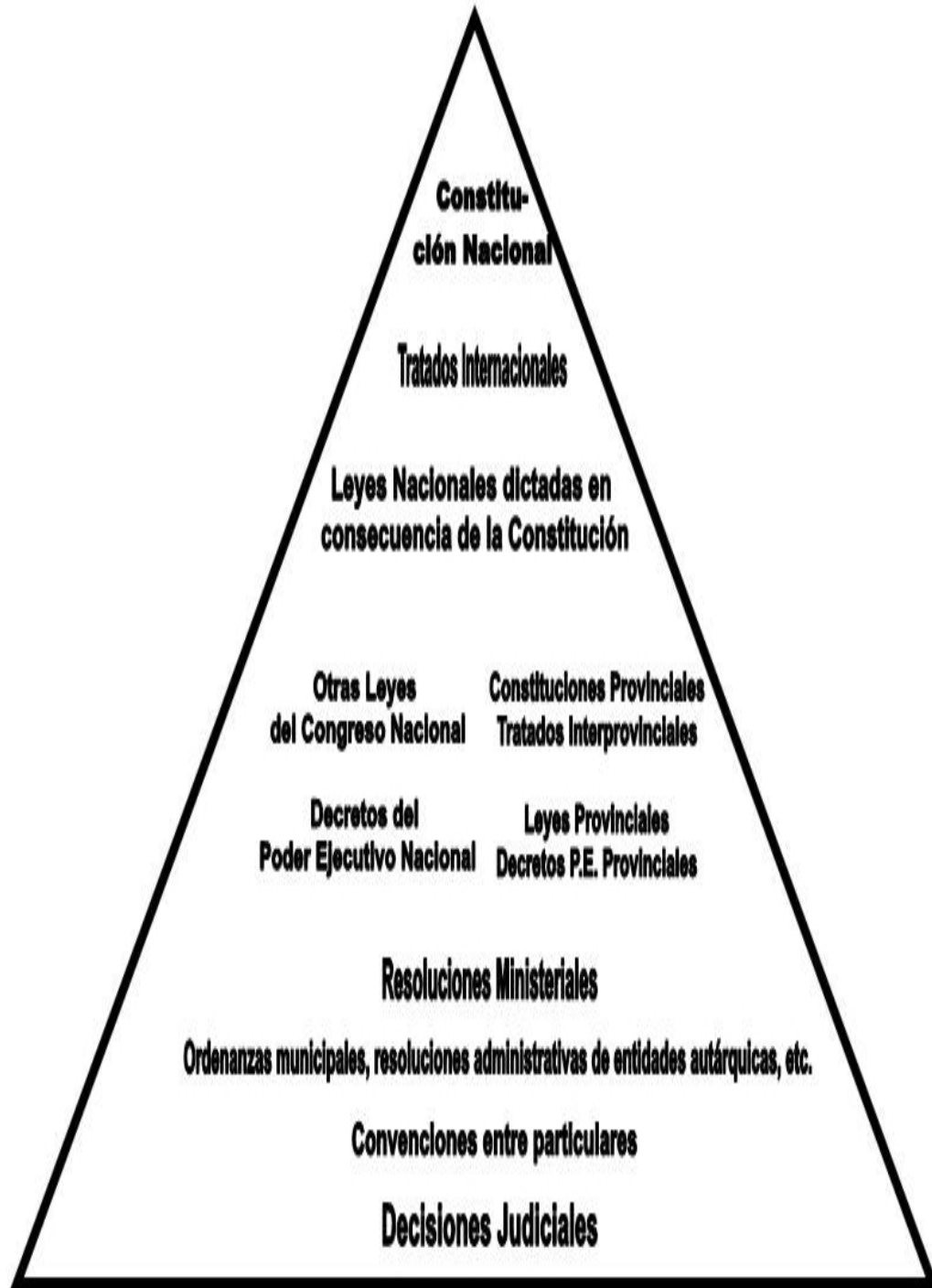
El punto de partida en la presente investigación es el estudio de las Mutuales, como Entidades de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, pasando por los conceptos, clasificación, y todo lo relacionado con el leasing o arrendamiento financiero, a continuación una parte dedicada exclusivamente al leasing o arrendamiento financiero habitacional, para continuar con un estudio de las normas legales vigentes en nuestro país con relación al tema y concluir el presente capítulo con la legislación comparada.

El artículo 19 del proyecto de constitución política del estado, aprobado en el 25 de Enero del 2009 establece que “toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria”.

“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural”.

# Sistema Jurídico

## Pirámide Jurídica (Kelsen)



## **1.1 LAS MUTUALES DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA.**

### **1.1.1. Generalidades.**

En el derecho positivo nacional no se establece un concepto preciso de lo que se entiende por asociación; sin embargo, en la doctrina se ha definido, lato sensu, como “la pluralidad de personas con independencia jurídica a cuyas decisiones y acuerdos se concede el valor de actos de voluntad, con poder de disponer y obligar su patrimonio”<sup>9</sup>. El derecho de asociación, entendido por algunos autores como un derecho de origen natural por cuanto es consecuencia de la sociabilidad humana, permite la mejor consecución de ciertos fines que individualmente no se podrían lograr. En ese sentido la Nueva Constitución Política del Estado en su art. 21 inc. 4) establece que los bolivianos tienen derecho “a la libertad de reunión y asociación, en forma pública o privada con fines lícitos”<sup>10</sup>.

El Código Civil en su art. 52 reconoce la calidad de personas colectivas entre otras, a las asociaciones mutualistas, determinando que se regulan por las normas contenidas en el Libro Primero Título II capítulo I, sin perjuicio de las leyes y disposiciones especiales que les conciernen; diferenciándolas de las sociedades civiles y mercantiles que se regulan por las normas contenidas en el Libro Tercero Parte Segunda Título II del Código Civil y Libro Tercero Título II del Código de Comercio, respectivamente.

---

<sup>9</sup> ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Tomo I, Editorial Driskill S.A., 1996, Buenos Aires, Argentina.

<sup>10</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Nueva Constitución Política del Estado, Edición Oficial, La Paz, 2009.

En ese contexto, el reconocimiento de personería jurídica de las asociaciones se encuentra establecido en el art. 58 y sgtes. del Código Civil, cuya disposición es aplicable a todo tipo de asociaciones, y que establecen cuales son los requisitos de constitución, reconocimiento y extinción de las mismas.

Sin embargo las asociaciones que tienen la calidad de entidades de intermediación financiera requieren además la autorización respectiva de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras (actual ASFI), conforme a lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras (Ley No. 1488 de fecha 23 de abril de 1993, modificada por la Ley 2297 de fecha 20 de diciembre de 2001), lo que a su vez determina su diferencia con otras asociaciones privadas que para el cumplimiento de sus fines y objetivos no requieren de ninguna otra autorización emanada de una entidad fiscalizadora.

Si bien existen características comunes a todas las asociaciones, como la finalidad no lucrativa, las circunstancias relacionadas con los fines propuestos a tiempo de su constitución determinan que, las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda como entidades de intermediación financiera sean incorporadas en el ámbito de aplicación de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, la que otorga la autorización de funcionamiento para realizar determinadas operaciones, así como las prohibiciones como las que resultan ser las operaciones de arrendamiento financiero (leasing financiero), prohibición que es motivo de la presente investigación y para cuyo fin se pasa a considerar su regulación normativa, evolución de este tipo de asociaciones, naturaleza y operaciones que pueden realizar.

### **1.1.2.Creación y Evolución del Sistema Mutualista para la Vivienda.**

El sistema de ahorro y préstamo para la vivienda creado en la década de los sesenta para coadyuvar a la solución del problema habitacional, nació bajo la inspiración mutualista, haciendo hincapié en el ahorro previo como condición para el acceso al crédito destinado a soluciones habitacionales.

Desde la creación del sistema en el año 1963 hasta la fecha, no se han mantenido por cierto, invariables o estáticas, ni las operaciones que pueden efectuar y tampoco los organismos que ejercitan el control y supervisión sobre estas entidades, conforme se desprende del análisis de las normas que se efectúa a continuación.

### **1.1.3.Decreto Supremo No. 6582 de 23 de Septiembre 1963.**

“Con la finalidad de conjurar el déficit de vivienda familiar”<sup>11</sup>, el Poder Ejecutivo mediante Decreto Supremo No.06582 de fecha 23 de septiembre de 1963, determinó “sumar al esfuerzo del Estado el concurso de la actividad privada, dictando normas que también estimulen la creación de ahorros destinados al financiamiento de viviendas familiares”<sup>12</sup>.

El citado Decreto Supremo constituye el primer antecedente normativo sobre el sistema de ahorro y préstamo para la vivienda y a través del mismo se autorizó el establecimiento de las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, como personas de derecho privado, sin fines de lucro, y cuyas funciones quedaron determinadas a recibir de

---

<sup>11</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6582 de 23 de septiembre de 1963, La Paz, 1963.

<sup>12</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6582 de 23 de septiembre de 1963, La Paz, 1963.



sus asociados depósitos en cuentas de ahorro para su inversión, con otros recursos que pudieran financiar, exclusivamente en préstamos a sus propios asociados con destino a la adquisición construcción y mejoramiento de vivienda.

El reconocimiento de la personería jurídica y la autorización de funcionamiento se encontraba a cargo del Banco Boliviano de la Vivienda. Conforme a dicha disposición y a los estatutos aprobados, los órganos directivos y de administración de las asociaciones se encontraban conformados por la asamblea de asociados como autoridad superior de la asociación, la junta directiva como órgano administrativo y un gerente general como principal ejecutivo.

Uno de los aspectos más importantes de la norma en análisis, se encuentra relacionado a las operaciones autorizadas para la realización de sus fines y que está referida al fomento del ahorro como una condición previa para acceder a un posterior préstamo, aspecto que definió la naturaleza de este tipo de asociaciones estableciendo la necesaria relación entre ahorro y préstamo, que la distinguía de otro tipo de entidades financieras en las que el ahorro no constituía un requisito o condición previa para acceder a un préstamo, de ahí el nombre de asociaciones de ahorro y préstamo.

A tal efecto, vale decir para fomentar el ahorro y encontrar mecanismos de financiamiento para solucionar de alguna forma el déficit habitacional, con el concurso de entidades de derecho privado, el art.52 del Decreto Supremo No. 6582 estableció de manera expresa que los asociados podrían obtener préstamos una vez que hubiesen cumplido con una antigüedad de por lo menos un año, y que hubiesen mantenido en su cuenta de ahorro individual un promedio anual no inferior a 600 pesos

bolivianos, y tener un saldo efectivo en la cuenta no inferior al 10% del valor del préstamo.

En síntesis, como consecuencia de este Decreto Supremo se incorporó dentro de la legislación positiva a las entidades privadas, concretamente a las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda como actores en la búsqueda de soluciones al problema habitacional, creándose la operativa del ahorro y préstamo para lograr dicha finalidad.

#### **1.1.4. Decreto Supremo No. 6816 de 3 de Julio 1964.**

El poder ejecutivo con el fin de reorganizar las entidades encargadas de solucionar el problema de vivienda en el país, dictó el indicado Decreto Supremo que estableció como su contenido y objeto un "conjunto de normas que tienden a resolver de forma gradual y progresivamente el problema habitacional de la población boliviana, mediante la construcción de viviendas de interés social y la movilización de todos los recursos públicos y privados, humanos, materiales y financieros en armonía con el desarrollo económico y social del país. Se inspira en los principios constitucionales de universalidad, solidaridad social, autonomía de gestión, unidad de gestión y se encuentra bajo la tutela permanente del Estado"<sup>13</sup>.

El Decreto Supremo de referencia, por otra parte, creó el Consejo Nacional de Vivienda (CONAVI), el que a su vez contaba con dos órganos para la ejecución de las políticas de vivienda y el cumplimiento de sus funciones establecidas en el Decreto Supremo No.06534 de 26 de julio de 1963<sup>14</sup>; a saber:

---

<sup>13</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6816 de 3 de julio de 1964, La Paz, 1964.

<sup>14</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6534 de 26 de julio de 1963, La Paz, 1963.

- a. El Servicio Técnico de la Vivienda, encargado de cumplir las funciones de investigación y evaluación de las necesidades habitacionales, la elaboración de planes y proyectos específicos, y ejecución de urbanizaciones y viviendas de interés social.
- b. El Servicio Financiero de la Vivienda, encargado de la dirección planificación y coordinación de la política económica financiera del régimen de vivienda, teniendo además a su cargo la recaudación administración e inversión de todos los recursos creados con destino a ese fin.

Con relación a las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, se le delegó al Servicio Financiero de la Vivienda la facultad de informar sobre las solicitudes de reconocimiento de personería jurídica y de actuar como Caja Central, con las atribuciones de vigilar, fiscalizar, dictar reglamentos, regular tasas de intereses, servir de asegurador de los depósitos y garantizar y avalar los préstamos que las asociaciones obtengan.

Comentario especial merece la disposición contenida en el Art. 30 del Decreto Supremo No.6816, a través del cual se normó “Que para las personas que no puedan adquirir vivienda propia por ninguno de los sistemas establecidos en la misma, el Servicio Técnico de la Vivienda y el Servicio Financiero de la Vivienda podrán construir viviendas para ser alquiladas, conforme a las previsiones de las normas reglamentarias respectivas”<sup>15</sup>

Como se advierte, las soluciones al problema habitacional no solo se dan a través de mecanismos que tiendan a la adquisición y perfeccionamiento

---

<sup>15</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6816 de 3 de julio de 1964, La Paz, 1964.

del derecho propietario, sino también por medio del arrendamiento. Y es el que el déficit habitacional no se soluciona únicamente a través del ejercicio del derecho propietario sino también por medio de otras modalidades que permiten el uso de inmuebles destinados a la vivienda; en el caso del arrendamiento, como se desprende del Decreto Supremo No.6816 de 3 de julio de 1964, constituye una forma de solución habitacional para quienes no tenían las condiciones exigidas por las disposiciones legales señaladas precedentemente, vale decir el ahorro previo y la capacidad de pago.

#### **1.1.5. Decreto Ley No.7585 de 20 de Abril de 1966.**

En fecha 20 de abril de 1966 se promulgó el Decreto Ley No.07585, que reguló durante casi treinta años el “sistema” de ahorro y préstamo para la vivienda conformado por las mutuales. Dicho Decreto Ley, a tiempo de ratificar que las indicadas instituciones son personas jurídicas sin fines de lucro, cuya creación tiene por objeto fomentar el ahorro y propender a la construcción, adquisición y mejoramiento de viviendas; normó las funciones de la Caja Central de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (CACEN), estableciendo los requisitos de constitución, organización y funciones de las asociaciones mutuales, incluyendo además normas expresas con relación a los ahorros, los préstamos, y el régimen de seguros de dichas operaciones.

#### **Caja Central de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.**

Las funciones de la Caja Central que fueron reconocidas al Servicio Financiero de CONAVI mediante Decreto Supremo No.6816, fueron transferidas a CACEN mediante el Decreto Ley No.7585, incluyéndose de

manera sistematizada y mucho más completa normas relativas tanto a su organización cuanto las correspondientes a sus funciones y atribuciones.

Así se determinó que la creada Caja Central de Ahorros y Préstamos se encontraba administrada por 5 directores: uno de ellos designados por el Ministerio de Hacienda y los otros cuatro nombrados por las asociaciones.

En cuanto a sus funciones y atribuciones, corresponde puntualizarse las siguientes:

- a. Autorizar la existencia de las asociaciones; así como dictaminar ante la Superintendencia de Bancos (actual ASFI) su cancelación.
- b. Ejercitar las facultades de fiscalización e inspección de las mutuales.
- c. Dictar y modificar las disposiciones que debía regir a dichas mutuales.
- d. Establecer tasas de interés, comisiones, amortizaciones y demás prestaciones que perciban las asociaciones.
- e. Garantizar o avalar préstamos que las asociaciones obtengan de otras fuentes de crédito.
- f. Promover y estimular el ahorro en el sistema de ahorro y préstamo para la vivienda.

## **Constitución de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.**

El Decreto Ley No.07585, a tiempo de reconocer la personería jurídica de la única Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda que fue creada conforme al Decreto Supremo No.6582, (Mutual La Primera), autorizó: “La constitución de las asociaciones mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda”<sup>16</sup>, bajo las siguientes condiciones:

- a. La constitución de una asociación requería la solicitud de 5 o más personas denominadas organizadoras.
- b. Solicitar por escrito a la Caja Central para organizar la nueva entidad.
- c. Acompañarse a la solicitud el nombre de la asociación, domicilio y región donde realizaría sus operaciones, un estudio socio económico de la región y una estimación financiera de la futura asociación.
- d. Otorgada la solicitud de constitución y efectuadas las verificaciones pertinentes respecto de la responsabilidad, honorabilidad, capacidad y solvencia de los organizadores y de las posibilidades económicas de la asociación, el Directorio de CACEN tenía la facultad de expedir la autorización de funcionamiento de las asociaciones.

Como se puede apreciar, la constitución de las asociaciones mutuales estaba sujeta a un régimen especial, contenido en el Decreto Ley No. 7585, siendo facultad privativa de la Caja Central el conocer y conceder la correspondiente autorización de constitución y funcionamiento. Al amparo de dichas normas fueron creadas y constituidas todas las mutuales.

---

<sup>16</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 7585 de 20 de abril de 1966, La Paz, 1966.

## **Objeto de las Mutuales de Ahorro y Préstamo.**

De conformidad a lo dispuesto por el art. 30 del Decreto Ley No.7585, las asociaciones mutuales podían realizar las siguientes operaciones:

- a. Recibir depósitos en cuentas individuales de toda clase de personas, es decir, naturales y jurídicas.
- b. Obtener préstamos de fuentes nacionales e internacionales.
- c. Conceder a sus asociados, préstamos hipotecarios.
- d. Redescontar hipotecas ante la Caja Central, o transferirlas en venta a terceros.
- e. Obtener préstamos de liquidez.
- f. Participar o servir de medio en un sistema de seguros que incluya:
  - Protección de los depositantes contra la insolvencia de la asociación.
  - Protección de la asociación contra toda falta de pago por parte de los prestatarios.
  - Protección de los herederos de un prestatario en caso de defunción de éste.
  - Protección de prestatario en caso de incapacidad permanente que lo inhabilite para pagar el préstamo.

- Seguro de incendio y deslizamiento de las propiedades objeto del crédito.
  
- g. Participar en un sistema de reajustes que le permita mantener el valor real de los préstamos que concede y de los depósitos que recibe.
  
- h. Fusionarse con otras asociaciones mutuales.
  
- i. Abrir sucursales dentro la región de sus operaciones.
  
- j. Adquirir bienes inmuebles para sus oficinas.
  
- k. Financiar a las empresas o sociedades constructoras para la edificación de viviendas.

Por disposición del Decreto Ley No.7585, las asociaciones mutuales contaban con la autorización para adquirir bienes inmuebles, especialmente terrenos, para el desarrollo de proyectos habitacionales. Esta autorización fue ratificada en el numeral 14 del art. 21 del Decreto Supremo No. 23261 de 15 de Septiembre de 1992.

Del análisis de las disposiciones precedentemente señaladas (Decreto Supremo No.6582, Decreto Supremo No.6816 y Decreto Ley No.7585), resulta importante destacar los siguientes aspectos:

- a. Que la conceptualización primigenia de las mutuales comprendía el fomento del hábito del ahorro como condición previa para acceder a un préstamo destinado a cubrir necesidades habitacionales.



- b. Que todos los créditos otorgados por dichas entidades, en virtud de su objeto único, necesariamente estaban destinados a la adquisición, remodelación, construcción y otros inherentes a la vivienda.
- c. La otorgación de préstamos a empresas o sociedades constructoras para la realización de proyectos habitacionales específicos.
- d. Finalmente la facultad que tenían de invertir en inmuebles con el objeto de construir por su cuenta unidades de vivienda para su venta con préstamo a sus ahorristas.

Consiguientemente se concluye que durante la vigencia del Decreto Ley No.7585, las mutuales entre sus operaciones activas quedaron limitadas a la otorgación de créditos destinados a la vivienda, reconociéndoseles exclusividad (art.96) de otorgar tales créditos con las modalidades establecidas en el indicado Decreto Ley, al prohibirse a cualquier otra persona natural o jurídica, la realización de operaciones correspondientes al giro de las asociaciones mutuales.

#### **1.1.6. Decreto Supremo No. 21060 de 29 de Agosto de 1985.**

A partir de 1985, y con los profundos cambios que se estaban dando tanto política como económicamente en nuestro país, se vio la necesidad de encarar de forma inmediata el agudo problema del déficit habitacional, mediante un plan que permita proporcionar un mayor número de viviendas a los sectores de menores ingresos y a las clases medias del país.

Es así que, se promulgó el Decreto Supremo No.21060 de 29 de agosto de 1985 y posteriormente el Decreto Supremo No.21660 de 10 de julio de

1987, a través de los que se establece un nuevo modelo económico social y se incorpora modificaciones al marco jurídico del sistema Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, primero, eliminando la garantía del Estado para las actividades de la Caja Central y segundo, restituyéndose a la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras (actual ASFI) la supervisión y fiscalización de las asociaciones mutuales. De igual manera las disposiciones relacionadas con los reajustes de los depósitos y préstamos de las mutuales, que también eran facultad de CACEN, son restituidas al Banco Central de Bolivia.

Por otra parte el Decreto Supremo No.21060 al disponer “el traspaso al Tesoro General de la Nación de la deuda externa de CACEN”<sup>17</sup>, en realidad liberó a las mutuales de la deuda externa impagable por estas entidades, debido a la desdolarización y los efectos de la hiperinflación.

Pero así como el Decreto Supremo No. 21060 liberó a las mutuales de la deuda externa y determinó la libertad de pacto sobre las tasas de interés, también les impuso obligaciones como entidades financieras, determinando la constitución de encaje legal al que no estaban sujetas antes del Decreto Supremo No.21060. Antes de dicha norma, las asociaciones mutuales constituían un “Fondo de Liquidez”<sup>18</sup> a cargo de la Caja Central (CACEN), con las características de un “cuasi” encaje legal, sin serlo jurídicamente, ya que el encaje legal tiene funciones monetarias y de garantía, radicadas en el Banco Central de Bolivia. De igual manera, el Decreto Supremo No.21660 obligó el establecimiento de previsiones sobre la cartera morosa, normas sobre concentración de crédito, revalorización de activos fijos, así como controles y sanciones a cargo de la autoridad fiscalizadora.

---

<sup>17</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, *Decreto Supremo No. 21060 de 29 de agosto de 1985*, La Paz, 1985.

<sup>18</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, *Decreto Supremo No. 21660 de 10 de julio de 1987*, La Paz, 1987.

Las asociaciones mutuales organizadas para funcionar dentro de un modelo de economía de capitalismo de Estado, en el que jugaban un rol de simples intermediarias de créditos concesionales logrados por el Estado y canalizados por CACEN, de pronto entran al mercado financiero como entidades que debían dejar atrás el paternalismo y restricciones que CACEN les había impuesto.

Muchas mutuales no lograron adaptarse a los nuevos tiempos o reglas, no sólo por el cambio del modelo económico, sino debido a que la supervisión ejercida por la Superintendencia de Bancos (actual ASFI), antes a cargo de CACEN, la que en 1987, dejó de ser intermediaria financiera de los créditos externos.

Sin embargo, otras mutuales, lograron acomodarse a los cambios de acuerdo a lo determinado en los Decretos Supremos Nos.21060 y 21660, captando dinero del público ahorrista, diversificaron sus operaciones y convirtiéndose en entidades de gran solvencia.

No obstante la adaptación de algunas mutuales al modelo de economía de mercado, la organización mutual puede considerarse inadecuada a los nuevos tiempos. Si bien es cierto que el éxito de algunas mutuales podría servir para demostrar todo lo contrario, en los hechos las limitaciones de una mutual son mayores que las de otras entidades de intermediación financiera, como las entidades bancarias constituidas como sociedades anónimas.

### **1.1.7. Decreto Supremo No. 22203 de 26 de Mayo de 1989.**

A través del Decreto Supremo de referencia se reglamentaron las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo No.21660, aprobándose a tal efecto el Estatuto de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras (Actual ASFI), determinándose que los fines y objetivos de ésta son los de cumplir y hacer cumplir las leyes, decretos y normas reglamentarias referentes al Sistema Financiero Nacional, velar por la estabilidad y solvencia de las entidades que la integran y precautelar los ahorros y depósitos del público.

En lo que se refiere al sistema Mutual de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, incluida la Caja Central, dicho Decreto Supremo incorporó a todas las mutuales bajo el ámbito de supervisión reconocida a la Superintendencia de Bancos (actual ASFI) y, consiguientemente, se ratifico de esa manera las funciones de control y fiscalización que, en virtud del Decreto Ley No.07585 ejercía la Caja Central.

### **1.1.8.El Sistema de Ahorro y Préstamo en el contexto de la Ley de Bancos y Entidades Financieras (Ley No.1488 de 23 de Abril de 1993 y Ley No.2297 de 20 de Diciembre de 2001).**

#### **Ley No.1488 de 14 de Abril de 1993.**

La Ley No.1488 de Bancos y Entidades Financieras, que abrogó la Ley General de Bancos de 1928, se caracteriza fundamentalmente por otorgar un enfoque y una legislación actualizada sobre las actividades de intermediación financiera y de servicios auxiliares, determinando que toda sociedad, corporación o empresa que efectúe estas actividades, quedan

comprendidas en el ámbito de aplicación de dicha ley y bajo control de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras (actual ASFI), independientemente de cuál hubiese sido su forma de constitución, estructura o naturaleza jurídica.

Los aspectos más importantes contenidos en la Ley No.1488, en opinión del abogado Ariel Carvajal Aviles<sup>19</sup> son los siguientes:

- a. La adopción del concepto operacional amplio de banca o de entidades financieras que realicen operaciones múltiples y combinadas, desarrollando sus actividades en los mercados monetarios y de capitales indistintamente, dejando la estructura de banca especializada o segmentada.
- b. La creación de Bancos Departamentales, orientados a contribuir al desarrollo de sus respectivas regiones.
- c. El adecuado control de los riesgos que implican la colocación de recursos en conglomerados económicos y en personas vinculadas a las entidades financieras.
- d. La adopción de los principios y métodos establecidos por el Comité de Basilea, respecto a las relaciones de solvencia y exigencias patrimoniales en función a los riesgos de los activos y contingentes.
- e. La inclusión de empresas de servicios financieros y otras entidades financieras no bancarias, como las cooperativas, mutuales, fondos

---

<sup>19</sup> CARVAJAL Aviles, Jose Ariel, Ley de Bancos y Entidades Financieras, Compilación Anotada y Concordada con Disposiciones Legales, Ediciones Jurídicas Temis, La Paz, 1993.

privados y otras entidades de financiamiento no gubernamental y cajas de préstamo prendario.

De conformidad a la definición contenida en el art. 1 y en el art. 74 y siguientes de la Ley No.1488 se mantuvo el reconocimiento de las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda como entidades privadas sin fines de lucro, que intermedian recursos financieros destinados a la vivienda, manteniéndose su especialidad u objeto único con relación a los créditos que podían otorgar, los que únicamente podían estar dirigidos a la compra de terrenos y construcción de viviendas, a la compra de viviendas individuales o en propiedad horizontal, a la construcción de proyectos habitacionales, condominios y edificios multifamiliares, financiamiento de contratos anticréticos, equipamiento de viviendas, perfeccionamiento de sucesiones hereditarias y otros derechos sobre propiedades inmuebles dedicados a la vivienda, así como también a créditos para la construcción y equipamiento de talleres de trabajo artesanal anexos a la vivienda.

### **Ley No. 2297 de 20 de Diciembre de 2001.**

La Ley No.2297 de fortalecimiento de la normativa y supervisión financiera, si bien reconoce a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda como entidades privadas sin fines de lucro, al modificar el art. 78 de la Ley No.1488 y definir las operaciones pasivas y activas que pueden realizar las mutuales, las incorpora como entidades financieras facultadas a realizar también otras operaciones que no tengan por objeto único el financiamiento de viviendas, vale decir, que se abandona su tradicional especialización facultándoles además la realización de otras operaciones que les permitan, en concordancia con la ley, su fortalecimiento y la realización de otras operaciones que anteriormente les

estaban prohibidas, estableciéndose no obstante limitaciones con relación a determinadas operaciones, como resulta ser el arrendamiento financiero que será analizado en el siguiente capítulo.

## **Operaciones Activas, Pasivas y de Servicios Auxiliares Financieros.**

El sistema financiero hace posible que las unidades económicas con superávit y las deficitarias se reúnan, intercambiando fondos por activos financieros para su mutuo beneficio. Cuando los fondos fluyen de las unidades económicas con superávit para una institución financiera y de ahí a una unidad económica deficitaria, el proceso se conoce como intermediación.

“El término intermediación involucra dos actos correlativos: por un lado, aquel mediante el cual se obtiene la titularidad de un bien o de un derecho y, por el otro, la transferencia de dicha titularidad a un tercero. No habría intermediación financiera si el intermediario no es deudor de quien le entrega el dinero y acreedor a su vez de aquel a quien se lo presta”<sup>20</sup>.

La Ley de Bancos y Entidades Financieras regula de manera separada las operaciones pasivas y las operaciones activas y de servicios financieros, entendidas las primeras como aquellas operaciones en las que la institución financiera capta fondos o recursos de terceras personas ya sean estas naturales o jurídicas, que tienen un excedente de fondos.

En cambio las operaciones activas son aquellas operaciones mediante las cuales una institución financiera coloca, concede y otorga recursos monetarios a terceros, ya sean estas personas naturales o jurídicas, mediante diversas formas crediticias.

---

<sup>20</sup> MEDIETA, Paz Pablo, *Actualidad Jurídico Financiera en Bolivia*, Editorial Juventud, año 1996.

Finalmente las operaciones de servicios auxiliares financieros son aquellas operaciones que la institución financiera otorga a sus clientes y que también representan ingresos para dicha institución.

#### **CUADRO EVOLUTIVO DE OPERACIONES AUTORIZADAS A LAS MUTUALES.**

<b>Operaciones Permitidas</b>	<b>DECRETO LEY No. 7585</b>	<b>Ley No.1488</b>	<b>Ley No. 2297</b>
Depósitos	X	X	X
Préstamos Hipotecarios	X	X	X
Préstamos Personales		X	X
Fideicomisos		X	X
Tarjetas de crédito			X
Emitir bonos			X

Fuente : Creación propia

Como podemos apreciar, con el transcurso del tiempo y las nuevas normas dictadas por el poder legislativo, el campo de accionar de las mutuales dentro del sistema financiero se ha ido ampliando, permitiéndoles efectuar nuevas operaciones financieras y ofrecer nuevas alternativas de financiamiento a sus asociados y a la población en general.

#### **Situación Actual de las Mutuales dentro del Marco Normativo.**

Las Mutuales de Ahorro y Préstamo mantienen la naturaleza jurídica reconocida en las normas que dieron lugar a la creación del sistema de ahorro y préstamo para la vivienda, es decir, son reconocidas como asociaciones civiles sin fines de lucro; encontrándose incorporadas en la ley de bancos como entidades de intermediación financiera no bancaria.



En la actualidad y de acuerdo a la normativa vigente, las Mutuales de Ahorro y Préstamo se encuentran autorizadas a realizar la mayoría de las operaciones pasivas y activas, que pueden ser realizadas por las entidades bancarias; sin embargo se establecen limitaciones o prohibiciones expresas entre las que se encuentran la prohibición de realizar las denominadas operaciones de servicios auxiliares del sistema financiero.

Finalmente el control y fiscalización de sus operaciones se encuentran a cargo de la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras (actual ASFI), entidad que tiene plenas facultades para ejercer y supervisar el control interno y externo, de las mutuales de ahorro y préstamo de acuerdo a las atribuciones reconocidas en la ley de bancos y entidades financieras.

### **Naturaleza Jurídica de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.**

En cuanto a la naturaleza jurídica de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, desde su creación, es decir, desde la promulgación del Decreto Supremo No.6582 del 23 de Septiembre de 1963 hasta la vigente Ley de Bancos y Entidades Financieras, han sido y son consideradas Asociaciones sin fines de lucro, cuyo objeto principal es efectuar préstamos a sus asociados con destino a la construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda, con la finalidad de buscar soluciones al déficit de vivienda familiar y satisfacer los requerimientos futuros de la sociedad boliviana.

La finalidad no lucrativa de las mutuales de ahorro y préstamo se encuentra caracterizada, como hace a la esencia de toda asociación, por el hecho de que no se distribuyen dividendos o utilidades entre los asociados.

Los asociados adquieren tal calidad por el simple hecho de aperturar una cuenta de ahorro, cuyos depósitos son de libre disponibilidad, no otorgándoseles derechos patrimoniales ni accionarios sino única y exclusivamente la posibilidad de acceder a un crédito. Lo que caracteriza a las asociaciones mutuales es la participación de una pluralidad de personas que persiguen una finalidad colectiva común: la promoción del ahorro y el financiamiento de la vivienda principalmente, ajena a la participación de beneficios en las utilidades que pudiese obtener la asociación, y que no supone la inversión de capital por parte del ahorrista en el contexto que efectúa un accionista o socio de las sociedades comerciales.

## **1.2. EI LEASING.**

### **1.2.1.Generalidades.**

El termino leasing proviene del verbo ingles "to lease", que de acuerdo a su traducción significa arrendar, sin embargo es utilizado no para indicar el contrato de locación sin más, sino mas bien para conceptuar un típico instrumento de financiación que tiene como su base la locación pero que no se agota en ella<sup>21</sup>.

En términos generales, tanto en la legislación anglosajona como en la legislación hispana, se entiende bajo el termino leasing distintas

---

<sup>21</sup> BOUNICORE, Vincenzo, *El Leasing*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995.

operaciones cuyo núcleo esencial como base de la relación jurídica es la locación, pero de acuerdo a las modalidades operativas puede dar lugar a distintas subclasificaciones, entre las que cabe resaltar: a) el leasing operativo caracterizado particularmente porque en su realización interviene de manera directa el fabricante o proveedor y, b) el leasing financiero en el que interviene necesariamente una empresa o entidad de financiamiento, otorgándole al arrendador la opción de compra, o en su caso la renovación del contrato a la finalización del mismo.

El contrato de leasing presenta una serie de ventajas que en criterio del autor Enrique Luis Abatti se resumen en las siguientes:

- e. Pone a disposición de la empresa la utilización de nuevos medios con la tecnología moderna de empleo cada vez más frecuente.
- f. Posibilita la construcción o renovación de los activos de empresas sin necesidad del empleo en forma inmediata de recursos propios, ya que proporciona los canales necesarios de financiamiento.
- g. Permite la utilización inmediata de los bienes de producción y evita inmovilizaciones inútiles de capital, con la posibilidad para el tomador de - si le conviene y así lo decide - hacer uso de una opción de compra de los bienes locados.
- h. Viabiliza la permanente utilización de los bienes locados.

La importancia de su aplicación práctica ha determinado que sea reconocido y regulado en la mayoría de los países en los cuales los métodos de financiamiento han ido implementándose como actividades propias de la función que desempeñan las instituciones bancarias. En

nuestro país fue introducido a partir de la promulgación de la Ley 843 y su Decreto Supremo Reglamentario como una operación gravada con el Impuesto al Valor Agregado.

### **1.2.2. Antecedentes.**

Durante el siglo XVIII surgen algunos antecedentes de la materia en el continente americano, propiamente en EE.UU., pero no es sino hasta el año 1870 cuando se empezaron a estructurar con más claridad esta clase de contratos, se practicaba para la venta de barcos, locomotoras y vagones de tren; y es así que paulatinamente se va avanzando en cuanto a lo que es leasing, logrando su consolidación con la comercialización de las máquinas de coser, ya que la empresa “Singer Sewing Machine Company”<sup>22</sup> implementó el arrendamiento con opción a compra, como una forma de lograr un acceso directo al público y, de esta manera, permitir que por una cuota establecida que debía cancelarse periódicamente durante un determinado tiempo, se podía utilizar una máquina de coser y al cancelar todas las cuotas acordadas, automáticamente se convertía en propietario.

Luego surge en 1920 la “Bell Telephone System” que decidió alquilar sus equipos en vez de venderlos, utilizando así el leasing. Pero es hasta 1952 cuando un empresario americano de apellido Boothe, recibe un pedido del ejército norteamericano de gran magnitud, y éste al ver que no podría cumplir con el cometido sino con la financiación necesaria, le lleva a alquilar con opción a compra todos los equipos necesarios, posteriormente hace partícipes a otras empresas y así llega a crear la “United States Leasing Corporation” con la intención de seguir creciendo, es ahí cuando tropieza con sus socios ya que los mismos no deseaban expandir, lo cual

---

<sup>22</sup> FANTOZZI, Augusto, *El Leasing*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995.

lleva a Boothe a crear la “Boothe Leasing Corporation” lo que permite una nueva modalidad de leasing, donde aparecen los intermediarios financieros entre arrendadores y vendedores y surge así lo que ahora se conoce como leasing financiero.

Con la idea de Boothe surge la “Equitable Life Insurance Society” en 1959 la cual otorgaba arrendamiento financiero con vagones de trenes.

Así en 1962, se creó la “American Association of Equipment Leassors” (Asociación Americana de Compañías de Leasing), que pretendía promover el leasing y la normativa apropiada para el desarrollo de esta figura, luego fue utilizado por las principales empresas como son Xerox e IBM, y así expandirse rápidamente, hasta lograr el interés de bancos y entidades financieras, logrando que en 10 años se establezcan más de 200 sociedades dedicadas al rubro, hasta que en 1965 llega a Europa, primero Inglaterra y luego adoptado en Latinoamérica.

### **1.2.3. Conceptualización.**

Dadas las distintas características y modalidades bajo las cuales se puede celebrar un contrato de leasing y en función de la normativa propia que cada país ha adoptado, ciertamente no es posible encontrar un concepto unívoco que permita definir al leasing en sus distintas manifestaciones. Consiguientemente resulta necesario examinar las definiciones mas aceptadas para tener una noción precisa de lo que es el leasing y, particularmente, el leasing financiero habitacional.

Para Guersi el leasing es un “método de financiación, por el cual el acreedor (vendedor - locador) financia al deudor (adquiriente - arrendatario) a los efectos de posibilitar la compra de un bien, de tal forma

que el deudor (comprador - locatario) reconoce a favor del acreedor (vendedor - locador) un pago periódico (mensual, trimestral, etc.), que puede caracterizarse como canon locativo o como parte de pago del precio si acepta la opción de compra, debiendo ese momento aceptar la oferta de venta, transformando la operatoria de locación a compraventa y pagar un valor residual para complementar el precio (total) de venta”<sup>23</sup>.

En el concepto dado por este autor, la característica típica del contrato de leasing se encuentra dada fundamentalmente por tratarse de un método de financiación, dentro del campo operativo.

Asimismo se establece que la base del contrato está dada en la locación y la consiguiente opción de compra, aspecto tipificante del contrato. En criterio de Guersi resulta el “método de financiación” caracterizado por la existencia de un canon locativo durante su ejecución que tiene esa característica en caso de que se interrumpa el contrato o bien no se acepte la opción de compra.

Dejando al margen de si el tipo contractual configura o no supuesto crediticio, está fuera de duda que en el mismo no comparece nota alguna de mediación. Se trata de un negocio cerrado entre dos partes y concebido como distinto e independiente de cualquier intervención de un tercero aportante de los recursos para su ejecución.

Este tipo de operativa en el que no interviene un tercero financiador es el llamado leasing operativo y normalmente es realizado por empresas fabricantes o proveedoras de determinados bienes, que con dicho contrato

---

<sup>23</sup> GHERSI, Carlos Alberto, *Contratos Civiles y Comerciales, Tomo II*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1992.

favorecen la comercialización de sus productos, y la incorporación para su uso y goce por quienes no pueden o no quieren adquirir de manera inmediata el derecho propietario.

Oriol Amat, conocido tratadista español, establece: “el leasing es un contrato de alquiler de bienes por un período determinado y con el cual el arrendatario se obliga al pago de forma irrevocable de una serie de cuotas fijas y se responsabiliza del mantenimiento, seguros, impuestos y otros gastos de conservación del bien contratado. Al finalizar el contrato, el arrendatario puede comprar el bien, devolver el bien o firmar un contrato por otro nuevo bien”<sup>24</sup>.

El concepto dado por el tratadista Oriol Amat, si bien da una noción comprensiva del leasing, asume una posición neutra al prescindir de caracterizarlo ya sea como un método de financiación directo que corresponde al leasing operativo o si se trata de un método de financiación en el que interviene un tercero como sucede en el leasing financiero.

Alterini, citando a Ferrari, manifiesta que “el contrato de locación financiera es aquel por el cual una parte concede a otra el goce de un bien contra un corrispectivo en cuotas y por un tiempo determinado, atribuyendo a ella la facultad de adquirir la propiedad del bien al vencimiento del contrato mediante el pago de un precio preestablecido”<sup>25</sup>.

Ya no se utiliza aisladamente el término “arrendamiento” para referirse a la operación, sino el de “arrendamiento financiero”, pues en criterio de Alterini el atributo financiero capta el aspecto teleológico del fenómeno,

---

<sup>24</sup> AMAT, Oriol, *El leasing*, Editorial Deusto, Madrid, 1992.

<sup>25</sup> ALTERINI, Lopez, *Reformas al Código Civil*, Ediciones Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1995.

vale decir la función de financiación que se cumple con el contrato de leasing.

Como se puede apreciar, son distintas las definiciones de leasing vertidas por los tratadistas, unas se refieren al leasing operativo, otras lo conceptualizan de manera general y, finalmente quienes le reconocen la calidad de contrato de arrendamiento financiero o leasing propiamente dicho, que será considerado de manera especial en el presente trabajo, a los fines del análisis del arrendamiento financiero habitacional.

#### **1.2.4. Clases de Leasing.**

El leasing, merced a sus características peculiares y en función a las modalidades que adopta se clasifica en: leasing operativo y leasing financiero, cuyo objeto pueden ser tanto bienes muebles como inmuebles.

El análisis de cada una de las clases de leasing precedentemente señalados, resulta necesario a los efectos de establecer de manera precisa los caracteres que los diferencian y las modalidades propias de cada una de ellas, a los fines de ingresar luego al estudio del arrendamiento financiero, toda vez que este se constituye en la base del leasing habitacional.

#### **Leasing Operativo.**

Es una modalidad contractual anterior al leasing financiero, “practicada por los fabricantes y proveedores de equipos. Se produce cuando un



fabricante o proveedor destina un bien de su propiedad para darlo en locación garantizando su calidad y funcionamiento”<sup>26</sup>.

Constituye una operación comercial en virtud de la cual únicamente intervienen el fabricante que actúa como proveedor o sociedad de leasing y el usuario o tomador. Este tipo de arrendamiento se caracteriza, a diferencia del financiero, por la ausencia de un tercero que financia la operación y, por otra parte, que tiene por objeto esencial conceder el uso y goce de uno o varios bienes, generalmente requeridos en actividades empresariales. La opción de compra no es esencial a la naturaleza de esta clase de leasing, sino que el usuario o tomador tiene la facultad de rescindir el contrato en cualquier momento, devolver el bien que ha elegido o suscribir un nuevo contrato por otro nuevo bien.

Este tipo de contrato es beneficioso en muchos casos, sobre todo tratándose de bienes que pueden sufrir una rápida depreciación o quedar obsoletos fácilmente, por lo que generalmente es aplicable a bienes con corto tiempo de vida. “En la médula de este sistema se encuentra el entendimiento de que el interés de las empresas actuantes en el campo económico no queda centrado tanto en adquirir bienes productivos e incorporarlos a su patrimonio, como en emplear dichos bienes en sus actividades negociables, al margen de que su propiedad les corresponda”<sup>27</sup>.

Tal vez sea la modalidad más difundida, en la cual las partes intervinientes son sólo dos: el tomador y el dador, porque es el mismo fabricante quien ofrece al tomador la financiación, y cuyas características son las siguientes:

---

<sup>26</sup> BOUNICORE, Vincenzo, *El Leasing*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995.

<sup>27</sup> CORRALES, Romeo Jose Antonio, *Sociedades de Financiación, Leasing y Factoring*, Editorial Civitas, Madrid, España, 1991.

- a. Se da en bienes que requieren un servicio de mantenimiento riguroso y en aquellos que se deprecian rápidamente.
- b. Las empresas celebran estos contratos por períodos cortos, entre seis y veinticuatro meses.
- c. La opción de compra rara vez se ejerce y existe una renovación del bien objeto del leasing. El dador corre no sólo el riesgo crediticio sino además con la obsolescencia del bien.
- d. Suele incluirse en el canon periódico un concepto de mantenimiento y seguro.

## **Leasing Financiero.**

### **Introducción.**

El surgimiento del convencionalmente llamado arrendamiento financiero dentro del ámbito de financiación, implica un giro de 180 grados respecto a las técnicas tradicionales de financiación de bienes, sean estos muebles o inmuebles.

El arrendamiento financiero configura una operación de financiación de mediano o largo plazo que se materializa entre una entidad financiera autorizada y una persona natural o jurídica para la facilitación del uso de un bien, con la opción de adquirir la propiedad de dicho bien al vencimiento contractual.

El leasing financiero se inserta en el mercado financiero como una nueva técnica de crédito, complementaria a las ya tradicionales operaciones financieras, que no pretende bajo ningún punto de vista reemplazar a los métodos clásicos, pero sin duda, contribuye al ampliar la gama de posibilidades existentes para obtener determinados bienes.

Al constituir una alternativa de financiación de bienes, no muy conocida en nuestro medio, resulta necesario efectuar un análisis de los componentes que constituyen este tipo de operaciones financieras, sus alcances, y, sin duda, las posibilidades que abarcan la realización de este tipo de financiamiento, en un país en el cual es necesario ofrecer a la población alternativas para el acceso a bienes, especialmente bienes inmuebles que le permitan mejores condiciones de vida.

### **Conceptualización.**

Para el autor Vincenzo Buonocore consiste en “un contrato de locación financiera que tiene por objeto la cesión en goce a un sujeto de bienes muebles o inmuebles por parte de otro sujeto - empresa de leasing - que los adquiere o los hace construir bajo expresa indicación del primero, al solo fin de cederlos en locación o, de cualquier forma, en goce. El usuario se compromete a corresponder un canon periódico como equivalente de dicho goce. Es facultad del usuario convertirse en propietario de los bienes locados, al vencimiento del periodo convenido, contra el pago de un precio residual predeterminado.”<sup>28</sup>.

De donde podemos destacar que se trata de una operación financiera por la cual se permite el uso y goce de un determinado bien por parte de un

---

<sup>28</sup> BOUNICORE, Vincenzo, *El Leasing*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995.

usuario a cambio del pago de un canon periódico. Una característica llamativa radica en el hecho de que la empresa financiadora puede adquirir un determinado bien o construir uno para darlo en arrendamiento financiero, lo cual le permite ofrecer a la persona interesada en acceder a una operación de arrendamiento, el financiamiento de una gama de bienes.

Para el autor Sydney Bravo Melgar el arrendamiento financiero es "aquel mediante el cual una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que éste adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato en las condiciones que acordaren, o finalmente restituir el bien materia del contrato o hacer uso de la opción de compra."<sup>29</sup>

Definición que trae a colación ciertos aspectos importantes y característicos de una operación de esta naturaleza, como resulta ser: primero: la compra del bien por parte de la empresa de leasing de acuerdo a la elección del tomador; segundo: el pago de un canon por un periodo de tiempo determinado e irrevocable, resultante del plazo que vaya a ser estipulado en el contrato de arrendamiento financiero; tercero: que el arrendatario corre con los riesgos y gastos de conservación del bien, lo que implica que el tomador tenga la obligación de conservar el bien objeto de arrendamiento y; cuarto: que el usuario tenga la posibilidad de restituir el bien objeto del contrato, si eventualmente no estaría interesado en adquirir la propiedad, o bien, poder hacer uso de la opción de compra de dicho bien y adquirir el derecho propietario.

---

<sup>29</sup> SIDNEY, Bravo Melgar, *Contratos Modernos*, Editora Fecat, Lima Perú, 1997.

Entonces, podemos concluir señalando que el arrendamiento financiero o leasing financiero consiste en una forma de financiación, a través del cual el usuario o arrendatario tiene la posibilidad de usar y gozar de un determinado bien, gracias a la intervención de una entidad financiadora que le permite, eventualmente, obtener el derecho propietario del mismo, mediante una modalidad no tradicional de crédito.

### **Operativa del leasing financiero.**

Para un mejor entendimiento, resulta necesario efectuar una descripción de la operatividad del arrendamiento financiero, cuáles sus elementos, así como la intervención de las partes en una típica operación de leasing financiero. Dentro de esta operativa, existen diversas etapas o fases de desarrollo, correspondientes a tres tiempos perfectamente definidos:

- Primer tiempo. En la ejecución del arrendamiento financiero es necesario la adquisición del bien objeto de arrendamiento por parte del tercero financiador.

Con lo cual claramente se determina la necesaria participación de una institución financiera o empresa de leasing que adquiere un bien, como emergencia de una obligación que ha asumido frente al arrendatario.

- Segundo tiempo. Consistente en la utilización del bien por parte del cliente o arrendatario, durante un plazo determinado, siendo el uso un elemento de la contraprestación que el cliente debe pagar.

Es esta etapa, el beneficiario o arrendatario se encuentra obligado a pagar un canon a favor de la institución financiera que le ha otorgado un bien en arrendamiento financiero.

- Tercer tiempo. La opción de compra que constituye la obligación que tiene el financiador de transmitir el bien objeto de arrendamiento a favor del cliente, como consecuencia de la operación de arrendamiento financiero.

El ejercicio de la opción de compra resulta una facultad exclusiva del arrendatario, por cuanto no se encuentra obligado a hacer uso de la misma, toda vez que, representa el pago de un denominado valor residual en virtud del cual el arrendatario se convierte en propietario del bien objeto de arrendamiento financiero.

Como se puede apreciar, la presencia de los tres tiempos o etapas que existe en una operación de leasing financiero, determinan los caracteres principales que constituyen una operación de arrendamiento financiero, es decir, la adquisición del bien para otorgarlo en arrendamiento, el uso y goce de dicho bien por parte del usuario a cambio de un canon mensual y finalmente la posibilidad de adquirir el derecho propietario del mismo, ejercitando la opción de compra.

En definitiva, el leasing financiero es una operación financiera que consiste en facilitar la utilización de bienes, sean estos muebles o inmuebles, a quienes carecen de capital para su adquisición, merced a una financiación a largo o mediano plazo, coincidente con el término de amortización del bien en cuestión, con la posibilidad de adquirirlo a su conclusión por un valor residual preestablecido.

### **1.2.5.Aspectos Esenciales del Arrendamiento Financiero.**

Luego de haber efectuado un análisis del arrendamiento financiero en su conceptualización como en su operativa, resulta necesario señalar ciertos aspectos esenciales que determinan las ventajas en la utilización de este instrumento financiero, como ser:

- a. Es una operación de financiación que puede ser realizada por entidades financieras o empresas autorizadas para tal efecto.
- b. Se provee una financiación del 100%, por lo que no requiere anticipos, ni pagos adicionales de ninguna naturaleza.
- c. Se reserva al cliente tomador el derecho de adquirir el bien, mediante el pago de un valor residual pre-establecido.
- d. La entidad financiera adquiere el bien en cuestión, retiene la nuda propiedad y facilita su uso y goce.

Como podemos ver el leasing permite obtener una financiación por la totalidad del valor de adquisición del bien seleccionado, esta característica hace que el leasing financiero resulte ventajoso frente a otros medios de financiación, en los cuales la asistencia crediticia se limita a una porción del valor requerido por el solicitante de un préstamo tradicional.

El hecho de que la entidad financiera tenga en su poder el derecho propietario del bien objeto de arrendamiento financiero, resulta novedosa frente a la ya conocida figura de la hipoteca que es empleada en las operaciones de financiación tradicionales.

Se denomina valor residual al precio de adquisición del bien consignado en la operación de arrendamiento financiero, para el supuesto que el cliente tomador ejerciera la opción de compra reconocida a su favor, que configura la contraprestación asumida por el cliente en la fase final del contrato, mediante el pago de un valor o costo cierto que permite eventualmente la obtención del derecho propietario.

### **1.2.6. Diferencias entre Leasing Operativo y Leasing Financiero.**

Luego de haber explicado en que consisten las operaciones de leasing operativo y leasing financiero, resulta importante determinar las diferencias que existen entre estos dos tipos de operaciones:

- a. En el leasing operativo puede ser el mismo distribuidor o fabricante que hace de locador, en cambio en el leasing financiero es la institución financiera que compra el bien objeto de arrendamiento que desempeña el rol de locador.

Es precisamente esta la diferencia esencial entre estas dos clases de operaciones de leasing, ya que en el operativo existe una relación directa entre el fabricante o proveedor y el usuario, a diferencia del financiero en el cual existe un intermediario financiador que adquiere el bien y lo otorga en arrendamiento financiero al usuario.

- b. Las operaciones de leasing operativo, son a corto o mediano plazo, en cambio las operaciones de leasing financiero son a largo y pocas veces a corto o mediano plazo.



El motivo por el cual las operaciones de leasing operativo se efectúan a corto o mediano plazo, se funda en el hecho de que los bienes que se financian mediante este tipo de operaciones se deprecian a un ritmo acelerado, lo cual no sucede en las operaciones de arrendamiento financiero en las cuales los bienes financiados no sufren una depreciación muy rápida.

- c. La opción de compra en las operaciones de leasing operativo pocas veces es ejercida por el usuario, a diferencia de las operaciones de leasing financiero en las cuales la opción de compra es generalmente utilizada.

Aquellos usuarios que recurren al leasing operativo para usar determinados bienes, lo hacen en función al promedio de vida útil de dicho bien sin la intención de adquirir el derecho propietario del mismo, aspecto que no sucede en el leasing financiero ya que el usuario de este tipo de operación generalmente tiene la intención de adquirir la propiedad del bien financiado.

Como se puede apreciar, las diferencias existentes entre estas dos clases de leasing son marcadas, sin embargo el fin perseguido por este tipo de operaciones es el mismo, financiar el uso y goce de bienes sean estos muebles o inmuebles a los usuarios que eventualmente podrían ejercer la opción de compra y convertirse en propietarios de los mismos.

## **1.3. LEASING HABITACIONAL.**

### **1.3.1.Consideraciones Previas.**

La necesidad de contar con una vivienda constituye una de las necesidades materiales más importantes de todo ser humano, independientemente de cuál sea el régimen político en el cual vive.

El problema de la vivienda y las opciones de solución no solo han constituido una preocupación permanente de todo Estado, sino que para encontrar soluciones al déficit habitacional se han incorporado a personas de derecho privado, particularmente entidades financieras que a través de operaciones crediticias permiten la adquisición de una vivienda a través del pago de su precio a largo plazo.

La solución del déficit habitacional, no puede estar de forma exclusiva a cargo del Gobierno sino que depende en gran medida de la participación activa del sector privado y esa participación no puede quedar limitada a formas tradicionales de financiamiento, que si bien han cumplido y cumplen con las finalidades propuestas de canalizar créditos para la adquisición de viviendas, en el contexto económico actual, resulta insuficiente por lo que se hace necesario contar con otros medios de financiamiento.

Y es que el financiamiento tradicional de inmuebles destinados a la vivienda se estructura en base a la propiedad y la hipoteca, y ha estado dirigido a aquellas personas que puedan ser calificadas como sujetos de crédito, vale decir, que tengan un ahorro previo y la capacidad de pago de un préstamo.

Tales políticas y operativas de financiamiento, tuvieron como finalidad permitir que el prestatario pueda convertirse en propietario del inmueble o siendo ya propietario pueda construir su casa; desconociendo que el acceso a la vivienda se logra también por otros medios que no necesariamente y exclusivamente deben darse a través de la adquisición del derecho propietario, sino también a través de otras formas que permitan el uso y goce de esa vivienda.

La normativa vigente en Bolivia relativa a la vivienda, tanto la implementada por las políticas de los gobiernos a través de los Consejos de Vivienda y Fondo Nacional de Vivienda Social (FONVIS), como los créditos otorgados por las entidades financieras en general, siempre han estado encaminadas al primero de los aspectos señalados, vale decir, la adquisición de la propiedad y en su caso la construcción de una vivienda, desconociéndose al arrendamiento como otra de las formas de solución al déficit habitacional.

En ese contexto y definido como está que el problema habitacional no queda resuelto con la adquisición del derecho propietario de manera directa, surge un nuevo método de financiación, vale decir, el leasing financiero habitacional, a través del cual se permite que personas que no pueden optar por uno de los métodos crediticios tradicionales, puedan sin embargo tener acceso a una vivienda con ventajas que no pueden ser incluidas en el ámbito del préstamo hipotecario.

Previo a ver las ventajas de este método resulta necesario puntualizar que las personas que requieren de una vivienda se dividen en cuatro sectores; a saber:

- a. Un sector de escasos recursos económicos, compuesto de obreros, empleados de menor categoría o modestos trabajadores autónomos cuyos ingresos no les permiten asumir en todo o en parte el pago de la adquisición de su vivienda.
- b. Un sector de clase media que dispone de alguna capacidad de ahorro, integrado por profesionales y trabajadores autónomos de medianos recursos, empleados estatales y privados de cierto nivel, pequeños comerciantes e industriales.
- c. Un sector de clase media alta que puede atender el financiamiento de la adquisición de su vivienda en plazos no demasiado extendidos.
- d. Un sector de clase alta que puede realizar la adquisición de su vivienda sin necesidad de financiamiento.

Un porcentaje de las personas comprendidas en el sector 1 y 2 han sido atendidos con la ayuda estatal a través de los consejos de vivienda y el FONVIS, parte del sector 2 y 3, vale decir, aquellas que requieren de apoyo financiero para cubrir sus necesidades habitacionales han sido cubiertos especialmente por las asociaciones mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, las cooperativas de ahorro y préstamo, y a partir de la promulgación de la Ley 1488 (Ley de Bancos y Entidades Financieras) por las entidades bancarias.

### **1.3.2. Conceptualización.**

Para tener una idea más precisa del leasing financiero habitacional, es necesario hacer referencia a la definición vertida por el tratadista chileno

Lohengrin Araneda Coronel que lo define como “Un contrato solemne, por el cual una sociedad, constituida o autorizada para desarrollar esta actividad, se obliga a conceder el goce de una vivienda, que adquirió o construyó con tal objeto, a una persona natural, la que se obliga, a cambio de ese goce, a enterar en la institución recaudadora facultada para recibirlo o a pagar directamente su contraparte, aportes en dinero, mediante ahorro metódico y voluntario, con los que pagará la renta pactada y se acumularán recursos para el pago del precio de la compra - venta de la misma vivienda, que prometen celebrar y deberán suscribir desde que se pague el precio o se haga efectivo el seguro de desgravamen”<sup>30</sup>.

Como se puede apreciar, en esta forma de financiamiento la sociedad que efectúa este tipo de operaciones compra la vivienda y la entrega al interesado para su uso y goce, quien a su vez, pagará una renta o canon y simultáneamente ira acumulando un ahorro que le permitirá eventualmente poder ejercer la opción de compra de la vivienda en cuestión.

Para el autor Germán González el leasing habitacional es “un sistema mediante el cual una persona natural arrienda una propiedad (vivienda) a una empresa (sociedad inmobiliaria), con una renta fija durante todo el contrato y con el compromiso de adquirirla para sí, una vez cumplido el plazo pactado de antemano y/o una vez ahorrado el valor de la propiedad que se fijo al momento de firmar el contrato de arriendo con promesa de compraventa. Estos contratos podrán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción”<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> ARANEDA CORONEL, Lohengrin, Guía Legal del Corredor de Propiedades, Tomo II, Ediciones Jurídicas La Ley, Santiago, 1996.

<sup>31</sup> GONZALES , Germán, *Securitización de Carteras Hipotecarias*, Uniapravi, Lima, Perú, 1996.

En la definición vertida por este autor, se establece que el leasing habitacional es un sistema en el cual intervienen una persona natural y una sociedad que efectúa este tipo de operaciones, y que existe un compromiso para adquirir la vivienda a la finalización del contrato, claro está que, ésta adquisición está sujeta a la opción de compra establecida en el contrato que pueda ejercerla el arrendatario, siempre y cuando efectúe el pago del valor residual.

Resalta también el hecho de que mediante el arrendamiento financiero habitacional se financia la adquisición de viviendas nuevas, usadas o en construcción, lo que permite que el solicitante pueda optar por seleccionar la vivienda de acuerdo a los recursos económicos con los que cuenta.

En síntesis, el leasing habitacional constituye una clase dentro del leasing financiero, que como hemos señalado anteriormente, consiste en un método de financiación de bienes en la que intervienen un proveedor, una institución financiera y un tomador o cliente.

La gran diferencia radica en el hecho que el leasing habitacional financia bienes inmuebles destinados exclusivamente a viviendas, ya sea una casa, departamento, que le permite al tomador, mediante el pago de un canon mensual, el uso y goce de un inmueble durante un cierto tiempo, con la posibilidad de poder adquirir la misma, haciendo uso de la opción de compra de dicho bien.

Tan novedosa resulta esta forma de financiación de viviendas, que ha sido empleada en otros países, como veremos más adelante, para coadyuvar en la solución del problema del déficit habitacional, mediante la utilización de esta operación financiera, que tiene algunas características similares a

las operaciones tradicionales, pero que en definitiva tiene peculiaridades muy propias que la diferencian del resto de las formas de financiamiento conocidas en nuestro medio.

### **1.3.3. Operativa del Leasing Habitacional.**

Al igual que en el arrendamiento financiero en la operativa del arrendamiento financiero habitacional existen tres etapas absolutamente definidas:

- a. La compra de la vivienda por parte de la sociedad que realiza este tipo de operaciones.
- b. La entrega de la vivienda al cliente para su uso y goce quien se obliga al pago de un canon mensual, durante el plazo estipulado en el contrato de leasing.
- c. El ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario, que le permitiría adquirir el derecho propietario a la conclusión del plazo del contrato, siempre y cuando haya cumplido con los pagos mensuales.

A primera vista, se pensaría que se trata de una operación de arrendamiento financiero cualquiera, sin embargo, resulta importante destacar que el bien objeto de leasing habitacional debe ser necesariamente un inmueble destinado exclusivamente a vivienda, siendo esta, precisamente la principal característica que la diferencia de una operación de leasing financiero que generalmente financia cualquier tipo de bienes.

### 1.3.4.El Leasing Habitacional frente al Tradicional Crédito Hipotecario.

Siendo el tema de la presente tesis el leasing habitacional como alternativa de financiamiento de viviendas, es necesario efectuar una comparación entre estas dos formas de financiamiento de viviendas, las que quedan expresadas en el siguiente cuadro:

<b>Tipo de Operación</b>	<b>Crédito Hipotecario</b>	<b>Leasing Habitacional</b>
Financia 100% del inmueble	No	Si
Requiere aporte propio	Si	No
Plazo de la operación	20 años	20 años
Posibilidad de ampliar plazo de la operación	No	Si
Pago de cuotas mensuales	Si	Si
Seguro de Desgravamen	Si	Si

Fuente: Creación propia

Las características comunes que determinan el crédito tradicional están dadas básicamente por los siguientes aspectos:

- a. Ahorro previo del solicitante destinado al pago de un porcentaje del precio de la vivienda.

Todo solicitante de un préstamo hipotecario para vivienda debe necesariamente contar con un ahorro previo de por lo menos el 20% del valor de compra del bien inmueble, requisito indispensable



solicitado por cualquier institución financiera, que debe ser cumplido por aquella persona interesada en obtener una vivienda.

- b. Financiamiento de hasta un 80% en función de la capacidad de pago.

Las instituciones financieras que otorgan préstamos hipotecarios para vivienda, conceden créditos para financiar la compra del 80% del precio del bien a ser adquirido por el solicitante, lo cual implica que el beneficiario del préstamo hipotecario debe pagar el 20% restante del valor de adquisición del bien en cuestión.

- c. La constitución y registro de una garantía hipotecaria.

En este tipo de operaciones tradicionales, la constitución y registro de la hipoteca constituye un requisito indispensable que debe ser cumplido por el solicitante de un préstamo hipotecario.

Como se puede apreciar, toda persona interesada en la obtención de un crédito hipotecario debe cumplir con los requisitos señalados, los cuales de una u otra manera impiden el fácil acceso a esta forma de financiamiento de vivienda.

Frente a este tipo de financiamiento tradicional tenemos el leasing financiero habitacional, cuyas características son las siguientes:

- a. No requiere de un ahorro previo por parte del solicitante para acceder a este tipo de financiamiento.

En este tipo de operaciones no es necesario que el solicitante deba tener un ahorro previo para acceder a esta forma de financiamiento, ya que la institución financiera que efectúa este tipo de operaciones realiza la compra del bien y lo otorga en arrendamiento financiero a favor del solicitante a cambio del pago de un canon mensual.

- b. Puede financiar el 100% del precio de la vivienda.

Como se señaló anteriormente, la institución financiera puede financiar el 100 % del valor de compra del bien, para posteriormente entregarlo en arrendamiento al solicitante, sin necesidad de un aporte propio por parte del beneficiario, lo cual resulta mucho más ventajoso frente a cualquier otra forma de financiamiento.

- c. No requiere constitución de garantía hipotecaria alguna.

Novedoso resulta tal extremo, ya que en este tipo de operaciones no se requiere la constitución de una garantía hipotecaria por parte del solicitante, toda vez que, la institución financiera que adquiere la vivienda para otorgarla en arrendamiento financiero, tiene el derecho propietario sobre el inmueble.

### **1.3.5. Ventajas del Leasing Habitacional.**

Luego de haber efectuado un análisis de este tipo de operaciones de financiamiento de viviendas, podemos señalar las siguientes ventajas:

- a. Transforma el gasto del canon mensual que efectúa una persona que vive en alquiler en una cuota de leasing habitacional que

eventualmente le permitirá tener la posibilidad de ser propietario de la vivienda.

El pago del canon mensual adquiere una peculiaridad distinta del canon de arrendamiento común, toda vez que en caso del cumplimiento del contrato y ejercicio de la opción de compra, ese pago se convierte en el pago del precio de la vivienda y el costo de financiación.

- b. En el leasing habitacional se puede financiar el 100% del valor de la vivienda.

El ahorro previo como requisito necesario en los créditos tradicionales, no es exigido en las operaciones de arrendamiento financiero habitacional.

- c. El leasing habitacional no constituye endeudamiento, sino solamente un gasto mensual.

En una operación de arrendamiento financiero habitacional el solicitante no se convierte en deudor de una suma de dinero, como sucede en las operaciones de préstamo convencionales, sino por el contrario solamente debe pagar la cuota mensual que le permitirá el uso y el goce de la vivienda, y eventualmente poder ejercer la opción de compra de dicho bien.

- d. Se pueden efectuar este tipo de operaciones a un plazo de 20 años.

En este tipo de operaciones financieras existe la posibilidad de efectuarlas a un plazo de 20 años o más, lo cual resulta beneficioso para aquella persona que quiera optar por este tipo de financiamiento para la adquisición de una vivienda, ejerciendo la opción de compra una vez cumplido el plazo y el pago de las cuotas mensuales pactadas.

- e. Puede pactarse que el contrato sea cedido a otra persona, o bien hacerse uso de la opción de compra previo vencimiento del plazo original pactado.

En resumen el leasing habitacional consiste en una nueva modalidad de financiamiento de viviendas, que tiene las mismas características y operativa del arrendamiento financiero, que puede ser efectuado por instituciones financieras, y que eventualmente permitiría que muchas personas que no tienen capacidad de ahorro, pero que pagan un canon de arrendamiento para habitar una vivienda, puedan acceder a esta alternativa de financiamiento, pagando precisamente esa cuota de alquiler en una operación de leasing habitacional con la opción de poder ser propietario de una vivienda.

### **1.3.6. Comparación del Leasing Habitacional con otros contratos.**

#### **Con el Arrendamiento.**

El leasing habitacional y el arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda sólo tienen en común que ambos constituyen contratos en virtud de los cuales una persona puede usar y gozar de un bien inmueble para vivienda, sin embargo las finalidades y efectos de una y otra figura son muy diferentes.

El arrendamiento en nuestro ordenamiento jurídico, de acuerdo a la noción dada por el artículo 865 del Código Civil, es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso y goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon.

En cambio el leasing habitacional es el contrato en virtud del cual una institución financiera se obliga a conceder el goce de una vivienda, que adquirió con tal objeto, a una persona natural, la que se obliga, a cambio de ese goce, al pago de un canon mensual, con la posibilidad de ejercer la opción de compra a la finalización del contrato mediante el pago de un valor residual.

En ambas figuras se concede el uso y goce de la vivienda por parte del arrendatario, a cambio del pago de un canon mensual, lo que importaría que tienen gran similitud, pero las diferencias existentes en ambos casos son específicas, veamos:

- a. En el arrendamiento de inmuebles, el arrendador debe efectuar las reparaciones de la cosa a fin de que continúe sirviendo al uso o goce para el que fue arrendada. En el leasing habitacional el arrendatario es el que debe efectuar las reparaciones del inmueble objeto de arrendamiento financiero, en virtud de ser él quien selecciona a su criterio el bien objeto del contrato y encomienda a la institución financiera que lo adquiera para tal destino.
- b. En caso de necesitarse reparaciones el arrendatario tiene derecho a una reducción del canon en proporción a la privación en el uso o goce del inmueble, aspecto que no sucede en el leasing habitacional toda vez que el arrendatario debe pagar el canon establecido en el contrato sin reducciones de ninguna naturaleza.

- c. En el arrendamiento común existe un reajuste del canon de arrendamiento en caso de reajuste del valor catastral, situación que no se puede dar en el leasing habitacional, ya que las cuotas mensuales pactadas no pueden ser disminuidas ni incrementadas por ningún concepto.
- d. En el arrendamiento regulado por la normativa vigente no existe la opción de compra en virtud del canon mensual pagado en favor del arrendatario, extremo que es considerado en el leasing habitacional y que resulta ser su principal característica.

En resumen, en ambos casos existe una finalidad económica que en el caso del leasing habitacional es dotar de una vivienda al tomador con la posibilidad de adquirir la propiedad, efectuando los pagos periódicos ya establecidos y pagando el valor residual, por el contrario en el arrendamiento civil el arrendatario no tiene la posibilidad de adquirir el derecho propietario del bien inmueble al final de la relación jurídica.

### **Con la compraventa al contado.**

En un contrato de compraventa la finalidad por parte del comprador es la de obtener el derecho propietario del bien inmueble, lo que no sucede en el contrato de leasing habitacional por cuanto el arrendatario procura el uso y goce de un determinado bien inmueble, a cuyo vencimiento puede ser restituido a su propietario o bien puede obtener el derecho propietario del mismo.

Cuando se trata de una compraventa es necesario obligarse a pagar la totalidad del precio del inmueble objeto de compra, a diferencia del arrendamiento financiero habitacional en el que se prorratea el valor de compra del inmueble en varias cuotas más un monto denominado valor residual, cuyo pago hará viable la transferencia a favor del arrendatario, es decir cumple una doble función

económica que se manifiesta por el uso y goce de un bien inmueble, y la posibilidad de adquirir el mismo haciendo uso de la opción de compra.

### **Con la Venta con Reserva de Propiedad.**

En el contrato de venta con reserva de propiedad, de acuerdo al Art. 585 del Código Civil, el comprador adquiere la propiedad de la cosa pagando la última cuota; lo que llevaría a una confusión con el leasing habitacional pues parecería que se trata del mismo tipo de operativa en ambos casos.

Lo mismo sucede con la venta a plazos con reserva de propiedad establecido en el art.839 del Código de Comercio, que establece que procede cuando se hubiera pactado que el precio será pagado en cuotas durante plazos determinados.

Sin embargo, esta modalidad de venta está referida a la venta a crédito en la cual la transferencia de la propiedad queda diferida por mutuo consentimiento de las partes, hasta que el comprador pague la última cuota del precio. En el caso del leasing habitacional no se trata de una venta del inmueble a plazos, pues como se tiene señalado la entidad financiadora efectúa la compra de dicho bien pagando la totalidad del precio y lo otorga en arrendamiento a favor de un tercero para que lo use y goce durante un determinado tiempo, y eventualmente pueda optar por comprar dicho inmueble mediante el pago del valor residual.

Otra diferencia existente entre estas dos clases de contrato, radica en el hecho de que en la venta a plazos con reserva de propiedad si la resolución del contrato se produce por incumplimiento del comprador, el vendedor restituirá las cuotas cobradas, situación que no se da en el leasing habitacional puesto que, en caso de que el arrendatario incumpla con el contrato, las cuotas pagadas por éste no le son restituidas por parte de la entidad financiadora.

La finalidad en la venta a plazos con reserva de propiedad es que el comprador pueda obtener el derecho propietario del bien inmueble objeto de este contrato, en cambio en el leasing habitacional la transferencia del derecho propietario es incierta, pues el arrendatario puede no optar por la adquisición del bien objeto de arrendamiento.

### **Con el Contrato de Préstamo o Mutuo.**

El mutuo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 972 del Código de Comercio, es el contrato en virtud del cual una de las partes entrega cierta suma de dinero, con la obligación del deudor de devolver la suma de dinero recibida en el plazo convenido.

En los contratos de préstamos hipotecarios para vivienda, la institución financiera que realiza el financiamiento para compra de vivienda entrega o desembolsa una suma de dinero a favor del solicitante del préstamo para que pague el precio de compra de la vivienda, comprometiéndose el deudor a la devolución de dicha suma en un determinado plazo, mediante amortizaciones que pueden ser mensuales, trimestrales o semestrales hasta la restitución total del monto recibido. En este tipo de operaciones debe existir necesariamente la constitución de una hipoteca que usualmente es el bien cuya compra esta siendo financiada.

En cambio en los contratos de leasing habitacional no se presenta ninguno de los elementos del contrato de mutuo. La institución financiera que realiza este tipo de operaciones, efectúa la compra de la vivienda para entregarla al solicitante de este tipo de financiamiento para que use o goce dicho inmueble por un determinado plazo, debiendo pagar el beneficiario cuotas mensuales consecutivas hasta lograr acumular una suma de dinero que le permita ejercer la opción de compra del bien en cuestión mediante el pago de un valor residual ya



establecido y obtener el derecho propietario de la vivienda. Asimismo en este tipo de operaciones no existe la constitución de una hipoteca, ya que la institución financiera es la propietaria del inmueble otorgado en arrendamiento financiero.

#### **1.4. LEGISLACION NACIONAL**

En el contexto de la legislación nacional el arrendamiento financiero no ha tenido una uniforme conceptualización y mucho menos ha sido objeto de una regulación sustantiva que permita determinar de manera precisa su naturaleza jurídica, objeto, alcances y otros requisitos de formación y validez de dicho contrato. Asimismo tampoco ha sido uniformemente regulado respecto de las personas naturales y jurídicas que puedan realizar en calidad de arrendadores dichas operaciones. Si bien se han dictado algunos Decretos Supremos con la intencionalidad de suplir aquellas omisiones, la normativa allí contenida no ha sido mantenida de manera uniforme o bien ha quedado derogada por las Leyes Nos. 1488 y 2297.

Como consecuencia de la inexistencia de una ley que regule de manera expresa el arrendamiento financiero, éste solo ha sido objeto de definiciones que no suplen la necesaria e imprescindible regulación de éste contrato, y ello ha dado lugar a que desde la primera ley en que es considerado el arrendamiento financiero, como resulta ser la Ley No. 843 de 20 de mayo de 1986 hasta la fecha, no haya sido empleado de manera eficiente y por tanto se ha impedido su aplicación práctica en el contexto de las operaciones de financiamiento que conlleva el arrendamiento financiero.

A lo anterior se suma además, y como se verá luego, la evidente contradicción existente en las normas que serán analizadas, las que por una parte autorizan la realización de operaciones arrendamiento financiero de inmuebles en términos

generales a las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda, y por otro las prohibiciones expresas que surgen de otras disposiciones legales.

Resulta pues necesario hacer un análisis de esas disposiciones legales, con el objeto de determinar por una parte, si de acuerdo a la normativa vigente es posible realizar operaciones de arrendamiento financiero en el marco de las disposiciones sustantivas que lo regulan y a la vez determinar los derechos y obligaciones de las partes intervinientes en el contrato; y por otra, establecer si el arrendamiento financiero habitacional puede ser efectuado por las mutuales de ahorro y préstamo para la vivienda.

A los efectos señalados se pasa a efectuar el análisis de las normas a partir de la Ley No.843 hasta la Ley No.2297, lo que permitirá mostrar el desarrollo del arrendamiento financiero en la normativa nacional.

#### **1.4.1.Ley No. 843 de 20 de Mayo de 1986 y Decreto Supremo No. 24049 de 29 de Junio de 1995.**

La Ley 843 (texto ordenado de 1995), en su art. 3 establece que: “son sujetos pasivos del Impuesto al Valor Agregado (IVA) los que realicen operaciones de arrendamiento financiero con bienes muebles.”<sup>32</sup>

No obstante, la Ley 843 solo hace referencia a los bienes muebles como objeto del arrendamiento financiero, lo que importa una exclusión de aquellas otras operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, el Decreto Supremo Reglamentario No. 21530 de fecha 27 de febrero de 1987, posteriormente modificado por el Decreto Supremo de fecha 29 de Junio de 1995 que reglamenta el art. 3 de la Ley 843, determina que “se entiende por arrendamiento financiero el contrato verbal

---

<sup>32</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, *Ley No. 843 de fecha 20 de mayo de 1986*, La Paz, 1986.

o escrito mediante el cual una persona natural o jurídica (arrendador), traspasa a otra (arrendatario) el derecho de usar un bien físico por un tiempo determinado a cambio de un canon de arrendamiento y que al vencimiento del contrato, una vez cumplidos todos los pagos por parte del arrendatario al arrendador, el arrendatario tiene la opción de: i) Comprar el bien con el pago del valor residual del bien pactado en el contrato de arrendamiento con opción a compra. ii) Renovar el contrato de arrendamiento y iii) Devolver el bien al arrendador.”<sup>33</sup>

La definición dada por el Decreto Supremo No. 21530 abarca de forma general tanto al leasing operativo y al leasing financiero (aunque excluye la primera etapa de la operación), además de comprender todas las alternativas que puede optar el usuario en cualquiera de las modalidades señaladas, vale decir, optar por la compra, renovar el contrato o devolver el bien arrendado.

Asimismo es correcta la definición en lo que se refiere a la cesión del uso del bien por un tiempo determinado a cambio de un canon de arrendamiento, e igualmente cuando determina como sujeto del impuesto a toda persona ya sea natural o jurídica, lo que a su vez importa que no excluye de ellas a las entidades de intermediación financiera sean estas bancarias o no bancarias, las que se encuentran comprendidas como sujetos pasivos del impuesto.

Sin embargo, la definición en análisis, no comprende la primera etapa de la operativa o fase de desarrollo inherente al leasing financiero, cual resulta ser la elección por parte del futuro arrendatario y la compra del bien por parte del arrendador del bien objeto de arrendamiento.

---

<sup>33</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 24049 de 29 de junio de 1995, La Paz, 1995.

Por otra parte, resulta incorrecta e inaplicable la conceptualización referida a que el contrato pueda celebrarse en forma verbal, pues como se tiene señalado en el capítulo anterior el contrato de leasing es una operación compleja que necesariamente debe estar instrumentalizada por escrito. Tal parecería que el criterio tributario se ha visto influido por las normas que regulan el arrendamiento civil común que sí permite la celebración del contrato en forma verbal, forma que no es aplicable al arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Aspectos de gran importancia resultan ser las opciones que tiene el arrendatario al cumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento financiero que, a diferencia de cualquier otra operación de financiamiento de bienes, permite la devolución del bien objeto de arrendamiento o bien la renovación del contrato, lo que facilita la utilización de este tipo de financiamiento por parte del usuario constantemente.

#### **1.4.2. Decreto Supremo No.23261 de 15 de Septiembre de 1992.**

Determina en sus arts. 3 y 4 que “son entidades de financiamiento para la vivienda las instituciones públicas y privadas que operan en el mercado financiero captando recursos de terceros, intermediando recursos o cualquier otra función financiera dirigida a financiar vivienda. Las entidades de financiamiento para la vivienda son: a) El FONVIS; b) las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda; c) las Cooperativas de ahorro y préstamo para la vivienda y d) las sociedades anónimas de ahorro y crédito para la vivienda.”<sup>34</sup>

Este Decreto, establecía que las entidades públicas de financiamiento de viviendas, tal el caso del FONVIS, entre las operaciones que podían

---

<sup>34</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 23261 de 15 de septiembre de 1992, La Paz, 1992.

efectuar se encontraba el arrendamiento inmobiliario (leasing) como recurso y procedimiento para la adquisición de vivienda dentro de las normas y modalidades de esta figura jurídica, en concordancia con las leyes vigentes.

El art. 7 inc. h) establecía que “se tipifica el arrendamiento inmobiliario como contrato de alquiler con opción de compra del bien inmueble objeto del contrato, dentro los términos y condiciones a fijarse en los respectivos contratos.”<sup>35</sup>

De igual manera, determinó de manera expresa en el art.21, que las entidades de financiamiento para la vivienda, en su carácter de personas jurídicas, tenían por actividad principal el ahorro del público y de esta forma obtener recursos para otorgar préstamos destinados al financiamiento de viviendas, quedando expresamente autorizadas a “otorgar contratos de arrendamiento inmobiliario (leasing) de acuerdo a reglamentación aprobada por el Ministerio de Asuntos Urbanos, el Banco Central de Bolivia y la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras(actual ASFI)<sup>36</sup>.

Si bien la “tipificación” dada al arrendamiento inmobiliario, resulta insuficiente, así como la remisión para que dicho contrato sea reglamentado por el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, resulta importante en la medida en que demuestra la voluntad política del poder ejecutivo de acudir a soluciones al déficit habitacional mediante mecanismos distintos a los tradicionalmente utilizados, autorizando de manera expresa que esa nueva forma de financiamiento, vale decir el arrendamiento financiero inmobiliario, pueda ser realizado por las

---

<sup>35</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 23261 de 15 de septiembre de 1992, La Paz, 1992.

<sup>36</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 23261 de 15 de septiembre de 1992, La Paz, 1992.

asociaciones mutuales de ahorro y préstamo y la otras entidades de financiamiento para la vivienda.

Pese al avance jurídico y a la relevancia social que importó la implementación del arrendamiento financiero habitacional, que se dio con el Decreto Supremo No. 23261, éste no logró cumplir sus objetivos toda vez que apenas después de seis meses de su vigencia, se promulgo la Ley No.1488 que derogo el precitado Decreto Supremo.

### **1.4.3.Ley No. 1488 de Bancos y Entidades Financieras.**

Como consecuencia del continuo desarrollo de las operaciones bancarias, es que se ve la necesidad de adecuar la normativa que regula a las instituciones financieras del país y el tipo de operaciones que podían efectuar, en el marco de la nueva dinámica del sistema financiero.

Es en este contexto, es que se promulgó la Ley No. 1448 de fecha 14 de Abril de 1993, más conocida como la Ley de Bancos y Entidades Financieras, norma con la cual se abroga la antigua Ley de Bancos de 1928.

Entre las nuevas concepciones que contempló esta norma, figura precisamente el del arrendamiento financiero, definiéndolo como: “El contrato entre una entidad financiera autorizada y una persona natural o jurídica, mediante el cual la primera adquiere bienes muebles y/o inmuebles, previamente seleccionados por la última y los entrega a ésta en arrendamiento, con la promesa unilateral de venta al vencimiento del contrato.”<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Ley de Bancos y Entidades Financieras No. 1488, La Paz, 1993.

De la definición efectuada por esta ley para las operaciones de arrendamiento financiero se puede establecer lo siguiente:

- a) Podían efectuar este tipo de operaciones únicamente las instituciones financieras bancarias.
- b) Pueden otorgarse tanto a personas naturales como jurídicas.
- c) Financia el 100% del valor de compra del bien mueble o inmueble.
- d) Permite que el arrendatario tenga la posibilidad de adquirir el derecho propietario del bien otorgado en arrendamiento.

Sin embargo y sin justificación alguna, dicha Ley no permite que las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda puedan efectuar este tipo de operaciones, como si estas asociaciones, no se trataran de instituciones financieras, cuando por el contrario, son instituciones especializadas que efectúan captación de recursos del público para otorgar préstamos para vivienda.

Llama la atención que al momento de sancionar esta nueva Ley de Bancos, los legisladores hayan desconocido por completo lo normado en el Decreto Supremo No.23261 de 1992, cuyo fundamento principal, fue brindar alternativas de financiamiento de viviendas para la población, a través de las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, mediante contratos de arrendamiento financiero.

En efecto, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 58 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, solo quedaron autorizadas a efectuar operaciones de arrendamiento financiero las entidades bancarias ya sea en forma

directa o cuando tengan participación patrimonial en sociedades constituidas con ese objeto.

El arrendamiento financiero, de acuerdo a la Ley No.1488, es una operación que puede ser efectuada por las entidades financieras bancarias y por las sociedades que realizan actividades de servicios financieros y auxiliares, estas ultima cuando tienen vinculación económica con los bancos, quedando sometidas al ámbito de aplicación de la Ley; caso contrario no.

Tal fundamento de distinción, radica en el hecho de que las empresas de servicios auxiliares no realizan ni pueden realizar actividades de intermediación financiera, específicamente la recepción de depósitos y su posterior colocación. Sin embargo y con relación a las Mutuales no se establece una justificación que fundamente la prohibición de realizar operaciones de arrendamiento financiero.

#### **1.4.4.Ley No. 1864 de Propiedad y Crédito Popular.**

Con el objeto de otorgar mayores oportunidades a los ciudadanos bolivianos para ampliar su condición de propietarios se promulgó la Ley No.1864 de fecha 15 de junio de 1998, siendo uno de sus principales objetivos, promover el acceso masivo al crédito para financiar soluciones habitacionales populares. Entre las soluciones habitacionales contempladas por esta norma jurídica para cumplir dicho objetivo, se contempló en su art. 22 inciso “f) la utilización del arrendamiento financiero para vivienda.”<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, *Ley de Propiedad y Crédito Popular No.1864*, La Paz, 1998.



Como se puede apreciar, esta norma establece que el arrendamiento financiero constituye una alternativa viable para que la población pueda acceder a una vivienda, lo que demuestra que este tipo de operaciones financieras pueden ser una solución real y efectiva al problema habitacional existente en nuestro país.

Sin embargo no se logró la implementación del arrendamiento financiero para la vivienda, establecido en la Ley de Participación y Crédito Popular, por cuanto que de acuerdo a dicha ley debió promulgarse una ley especial que norme dichas operaciones, la que hasta la fecha no fue sancionada por el Poder Legislativo.

A pesar de ello, el arrendamiento financiero habitacional se encuentra establecido y reconocido en la legislación nacional, como un contrato cuyos alcances y caracteres propios, imponen la necesidad de una particular normativa.

Por otra parte la inexistencia de una ley expresa hasta hoy, determina que el arrendamiento financiero habitacional quede como un simple postulado que desde luego resulta insuficiente para la efectiva implementación de dicho contrato; aspecto por otro lado no puede ser suplido con una definición incorporada en la Ley de Bancos, como se analizara posteriormente.

En todo caso, resulta importante resaltar que el arrendamiento financiero habitacional es considerado como una operación financiera que debe ser regulada en una legislación expresa, propia y distinta al arrendamiento financiero en general, a lo que se suma el hecho de que ese tipo de operaciones debe ser efectuado por entidades financieras para la vivienda, conforme lo permite la Ley No.1864.

#### **1.4.5. Decreto Supremo No. 25959 de 21 de Octubre de 2000.**

Con la finalidad de regular el arrendamiento financiero, que es considerado como una actividad de servicios financieros complementarios, dentro de las operaciones activas de las entidades de intermediación financiera, se promulgó el Decreto Supremo No. 25959 en fecha 21 de Octubre de 2000 que considera al arrendamiento financiero como “el contrato mercantil celebrado entre una sociedad denominada arrendador y una persona natural o jurídica denominada arrendatario, en virtud del que, el arrendador traslada en favor del arrendatario el derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, mediante el pago de un canon en cuotas periódicas, otorgando a favor del arrendatario la opción de comprar dichos bienes por el valor residual del monto total pactado. El arrendamiento por su carácter financiero y crediticio, es de naturaleza jurídica distinta a la del arrendamiento normado por el Capítulo IV, Título II, Parte Segunda del Libro Tercero del Código Civil”.<sup>39</sup>

Del análisis del indicado Decreto Supremo, tanto de la parte considerativa como de las disposiciones en él contenidas, se establece que regula las actividades de arrendamiento financiero de las sociedades que efectúen estas operaciones estén o no vinculadas patrimonialmente a entidades de intermediación financiera.

Según la Ley de Bancos (arts. 1 y 3 inc 7; 39 inc.17; y 58), las operaciones de arrendamiento financiero pueden ser realizadas por las entidades financieras bancarias, ya sea en forma directa ó por las sociedades que realizan actividades de servicios financieros complementarios y/o auxiliares cuando en éstas las entidades bancarias tengan participación

---

<sup>39</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 25959 de 21 de octubre de 2000, La Paz, 2000.

patrimonial. Sin embargo con la promulgación de este Decreto Supremo las operaciones de arrendamiento financiero ya no pueden ser efectuadas directamente por instituciones financieras como tales, aspecto que es corroborado por la Ley No.2297 que veremos más adelante, solamente por sociedades en las cuales las instituciones financieras que tengan participación patrimonial.

Asimismo, el ámbito de aplicación del Decreto Supremo incluye (más allá de la Ley No.1488) a aquellas entidades no comprendidas en el campo de aplicación de la ley, y por tanto, el arrendamiento financiero es conceptualizado como contrato mercantil y no como contrato bancario que solo podría realizarse por las entidades de intermediación financiera; de lo que se desprende que si el contrato es celebrado por una empresa no comprendida en el ámbito de aplicación de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, será mercantil, en tanto que si es celebrado por un banco ingresará en la especie de los contratos y operaciones bancarias.

Los contratos en general se encuentran legislados en el Código Civil en tanto que los contratos comerciales así como los de índole bancario se encuentran legislados en el Código de Comercio. Siendo así, el Decreto Supremo quiebra el principio de que los derechos sustantivos se regulan a través de una ley expresa y no a través de un Decreto Supremo.

En efecto, de acuerdo al art.29 de la anterior Constitución Política del Estado "solo el Poder Legislativo tiene facultades para alterar y modificar los códigos, así como para dictar reglamentos y disposiciones sobre procedimientos judiciales"<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Constitución Política del Estado, Edición Oficial, La Paz, 2004.

Es importante una modificación al código de comercio enmarcada en la nueva constitución política del estado en la que puedan incluirse normas sobre el arrendamiento financiero.

Por otro lado las operaciones de arrendamiento financiero consignadas en el Decreto Supremo No.25959, engloban estas operaciones sin ingresar en la distinción que emerge de cada una de las clases de arrendamiento financiero, y si bien puede incluirse el arrendamiento financiero habitacional dentro de dicha normativa, ésta resulta insuficiente para regular a aquella debido a sus propias características que han sido detalladas en el capítulo anterior y que también así fueron entendidas en el contexto del Decreto Supremo No.23261 y la Ley No.1864 de Propiedad y Crédito Popular que, como se tiene señalado, establecen como una operación destinada a la solución del déficit habitacional la del arrendamiento financiero habitacional, el que según dichas normas deben ser efectuados por las instituciones financieras para la vivienda, entre las que se encuentran las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

No obstante lo señalado precedentemente y teniendo en cuenta que contiene normas generales sobre arrendamiento financiero, se efectúa el análisis respectivo.

- a. Norma todas aquellas operaciones de arrendamiento financiero mobiliario e inmobiliario, permitiendo la realización de operaciones de arrendamiento financiero de bienes muebles y operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
- b. Considera el arrendamiento financiero, como un contrato mercantil celebrado entre una sociedad denominada arrendador y una persona natural o jurídica denominada arrendatario.

A diferencia de lo que establecía la Ley de Bancos No.1488, con esta modificación no incluye a las Entidades Bancarias entre las sociedades que pueden efectuar leasing, sólo pueden efectuar operaciones de leasing financiero las sociedades de arrendamiento financiero, con la aclaración que, estas sociedades de arrendamiento pueden o no estar vinculadas patrimonialmente a una institución financiera.

- c. Determina que en este tipo de operaciones el arrendador (sociedad de arrendamiento) traslada en favor del arrendatario (persona natural o jurídica) el derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, mediante el pago de un canon en cuotas periódicas y otorga en favor del arrendatario la opción de compra del bien dado en arrendamiento, mediante el pago de un valor residual.

Con esto, se puntualiza de forma clara en qué consiste una operación de arrendamiento financiero, determinando las obligaciones y derechos tanto del arrendador como del arrendatario.

- d. Señala que dicho contrato surtirá sus efectos, cuando la sociedad de arrendamiento efectúe el desembolso parcial o total para la adquisición del bien a ser otorgado en arrendamiento, o a partir de la entrega parcial o total de dicho bien al arrendatario.

Sin embargo, al hacer referencia sobre el momento en el cual surte sus efectos este tipo de contratos, el legislador no ha tomado en cuenta el hecho de que el propietario de cualquier bien, sea este mueble o inmueble, difícilmente va a aceptar transferir el mismo, solamente con un pago parcial del valor de compra del bien que vaya a ser objeto de arrendamiento financiero. Es mas, es casi imposible que el vendedor

haga la entrega total o parcial de dicho bien, en tanto no se haya cubierto en su totalidad el valor de venta.

Entonces, mal se puede decir, que el contrato de arrendamiento financiero surtirá sus efectos a partir del desembolso total o parcial, o de la entrega total o parcial.

- e. Establece que el arrendamiento financiero por su carácter financiero y crediticio, es de naturaleza distinta a la del arrendamiento normado por el Código Civil.

Resulta inexplicable que, no obstante de reconocerse la naturaleza de una operación de financiamiento, se prohíba a las entidades financieras, tal el caso de las mutuales, realizar éste tipo de operaciones.

- f. La opción de compra del arrendatario tendrá obligatoriamente validez por toda la duración del contrato y podrá ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual.

Brinda la posibilidad al arrendatario para que pueda realizar la compra del bien objeto de arrendamiento antes de la finalización del plazo estipulado en el contrato, logrando que el costo financiero para la adquisición de dicho bien no sea muy alto.

- g. Cualquier bien financiado mediante una operación de arrendamiento financiero, deberá contar necesariamente con un seguro de riesgo ante posibles siniestros, siendo el arrendador el beneficiario de la indemnización, y que el arrendatario es responsable del daño que pueda sufrir el bien. Pero además establece que en caso de producirse

el siniestro, si la indemnización pagada por la compañía aseguradora fuera insuficiente y no alcanzara para reparar o reemplazar el bien arrendado, el arrendatario deberá cancelar la diferencia.

Resulta sorprendente, que se libere de toda responsabilidad al arrendador, y que la misma recaiga única y exclusivamente en el arrendatario, situación que, además de injusta, no contempla ni determina, que es lo que sucede con el bien objeto de arrendamiento una vez que la aseguradora paga la indemnización.

- h. Señala que el contrato de arrendamiento financiero tiene fuerza ejecutiva para cobro por la vía ejecutiva o cuando corresponda por la vía coactiva de acuerdo al Procedimiento Civil o a la Ley de Abreviación Procesal Civil.

Sobre este punto, la norma da lugar a una serie de confusiones, cuando hace referencia a la vía coactiva para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento financiero. Cabe recordar que la Ley 1760 (Ley de Abreviación Procesal y Asistencia Familiar) establece que la ejecución coactiva civil de garantías reales procede si existe un crédito hipotecario inscrito y en cuyo título el deudor hubiere renunciado expresamente a los trámites del proceso ejecutivo.

En los contratos de arrendamiento financiero no existe la constitución de una hipoteca, toda vez que lo que se transfiere es el derecho de uso y goce del bien objeto de arrendamiento, que es de propiedad de la sociedad o institución financiera.

El Poder Ejecutivo al dictar esta norma, ha olvidado por completo los requisitos que dan lugar a la aplicación de un proceso coactivo civil, ya

que, como se señaló anteriormente, debe existir un crédito hipotecario registrado por ante las oficinas de Derechos Reales; tal precepto, no es aplicable, en las operaciones de arrendamiento financiero, por una sencilla razón, no se trata de un crédito hipotecario.

- i. Establece que en caso de pedir la restitución de bienes inmuebles objeto de arrendamiento financiero por la vía judicial, se aplicará el procedimiento establecido en el Decreto Supremo No. 25514 de fecha 17 de Noviembre de 1999.

Sin embargo y como se mencionó anteriormente, el procedimiento establecido en dicho Decreto Supremo, se refiere a la ejecución coactiva civil de garantías reales sobre créditos hipotecarios, procedimiento que no resulta aplicable a las operaciones de arrendamiento financiero, debido a su naturaleza.

- j. Esta norma, en su art. 14, determina claramente que existe la posibilidad de efectuar determinadas operaciones de arrendamiento financiero, especialmente, de carácter inmobiliario para financiar viviendas de interés social.

Como se puede apreciar, el financiamiento de viviendas a la población boliviana, mediante operaciones de arrendamiento financiero es posible, no existiendo restricción alguna, que determine que las personas puedan tener acceso a este tipo de financiamiento para lograr una vivienda propia.

- k. Determina cuales son los requisitos que se deben cumplir para la constitución y funcionamiento una empresa de arrendamiento



financiero, debiendo necesariamente constituirse como sociedades anónimas, de acuerdo a las previsiones del Código de Comercio.

En resumen este Decreto contiene las normas básicas que regulan las operaciones de arrendamiento financiero; las que bien podrían servir de base para su incorporación en una ley expresa.

#### **1.4.6.Ley No. 2297 de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera.**

Con la finalidad de lograr el fortalecimiento de la normativa y supervisión financiera se promulgó la Ley No. 2297 en fecha 20 de Diciembre de 2001 con la cual se efectuó modificaciones a la Ley de Bancos y Entidades Financieras.

Dicha norma define el arrendamiento financiero como: “El contrato mercantil celebrado por las sociedades de arrendamiento financiero de giro exclusivo; en su condición de arrendador y una persona natural o jurídica como arrendatario, en virtud del que, el arrendador traslada en favor del arrendatario, el derecho de uso y goce de un bien mueble o inmueble, mediante el pago de un canon en cuotas periódicas, otorgando en favor del arrendatario la opción de comprar dichos bienes, por el valor residual del monto total pactado. El arrendamiento financiero por su carácter financiero y crediticio, es de naturaleza jurídica distinta a la del arrendamiento normado por el Código Civil”<sup>41</sup>.

La definición contenida en el Art. 1 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras (modificada por la Ley No.2297) resulta insuficiente para la

---

<sup>41</sup> GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Ley de Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión Financiera No. 2297, La Paz, 2001.

implementación del leasing financiero, mientras no se sancione y promulgue una ley expresa que comprenda una normativa completa sobre el contrato señalado, sus modalidades, características propias de cada uno de ellas, las personas naturales o jurídicas que puedan intervenir como arrendadores, así como los procedimientos a los que deben someterse las cuestiones y conflictos emergentes.

Por otra parte y como consecuencia de la falta de una ley expresa que regule el contrato de arrendamiento financiero, resulta que se establecen prohibiciones y limitaciones, como las que se impone a las Mutuales en la Ley de Bancos, que carecen de una justificación normativa que las sustente. Primero debe estar normado el contrato y, luego, recién establecerse cuales entidades financieras estarían o no autorizadas para realizar las operaciones de arrendamiento financiero, especialmente las de carácter habitacional.

En ese contexto, resulta imprescindible la regulación del arrendamiento financiero habitacional, como una modalidad especial del arrendamiento financiero en general, y teniendo en cuenta la función social que tiene al constituirse en una alternativa para la solución del déficit habitacional, debe permitirse que intervengan como entidades arrendadoras a las Mutuales, en virtud a su objeto principal y a la experiencia relacionada al financiamiento de viviendas.

Un aspecto que es de gran relevancia, es el hecho de que la definición contenida en la Ley No.2297, establece que las operaciones de arrendamiento financiero son de carácter financiero y crediticio, lo que demuestra que la finalidad de este tipo de operaciones es el de financiar bienes sin distinción alguna, lo que importa que también pueden financiarse bienes inmuebles destinados a la vivienda.

En resumen, del análisis efectuado de la legislación nacional, se pueden establecer los siguientes aspectos:

- a. No ha existido una regulación normativa clara, coherente ni suficiente en lo referente a su aspecto sustantivo.
- b. La Ley de Bancos y Entidades Financieras ha incluido una definición genérica del leasing, ignorando las características propias que conlleva la relación jurídica emergente del leasing financiero habitacional que debe estar sujeto, conforme a su naturaleza y finalidad a una normativa específica.
- c. La autorización para la realización de operaciones de arrendamiento financiero, es únicamente para empresas auxiliares de servicios financieros con objeto social exclusivo; excluyendo sin justificación legal, económico o financiero a las mutuales.
- d. La prohibición a las mutuales de efectuar operaciones de arrendamiento financiero para viviendas, significa un retroceso con relación a la normativa contenida en el Decreto Supremo No.23261 de 15 de septiembre de 1992 y en la Ley No. 1864 de Propiedad y crédito Popular.

## **1.5. LEGISLACIÓN COMPARADA.**

Para la presente investigación, se analizan legislaciones que pertenecen a una misma tradición jurídica, se ha escogido Chile, Argentina, Colombia y Perú, por ser países que han impulsado la figura del leasing financiero y el leasing

habitacional, y principalmente porque tenemos una cultura con diferencias pero también con similitudes, puesto que somos parte de la realidad sudamericana.

### **1.5.1. Chile.**

Con respecto al tema de investigación que se está desarrollando, en Chile se creó un sistema como alternativa para el financiamiento de viviendas en los sectores de la población de menores ingresos, dicho sistema fue creado mediante Ley No. 19281 de 27 de Diciembre de 1993, denominada "Normas de Arrendamiento de Vivienda con promesa de Compra - Venta"<sup>42</sup>, conocido en dicho país como Leasing Habitacional.

Mediante el mecanismo de leasing habitacional, una persona celebra un contrato de arrendamiento con una sociedad inmobiliaria autorizada con el compromiso de adquirir la vivienda, una vez ahorrado un monto igual al precio de esta. El arrendatario se compromete a efectuar un ahorro metódico de una cantidad fija mensual en una cuenta de ahorro individual para vivienda.

Del análisis efectuado de dicha ley, se han podido establecer los siguientes aspectos:

- a) Sociedad Inmobiliaria. Podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa viviendas de dominio de sociedades inmobiliarias constituidas para este objeto.

Permite que los bancos y las sociedades financieras constituyan filiales como sociedades inmobiliarias, las que en su constitución y operación, se sujetaran a las normas de la Ley General de Bancos.

---

<sup>42</sup> EDICIONES SIENA, *Ley No. 19.281, Editorial Siena*, Santiago, 1996.

También determina que la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero podrá autorizar a las filiales bancarias y a las filiales de las instituciones financieras, cuyo objeto sea desarrollar habitualmente el negocio de dar en arrendamiento bienes con promesa u opción de compra, para incluir dentro de su giro las actividades de leasing habitacional.

- b) Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. La persona selecciona una vivienda, luego recurre a una sociedad inmobiliaria quien adquiere dicha vivienda y se celebra el contrato de leasing habitacional.

La ley determina que la vivienda seleccionada por la persona puede ser nueva, terminada, usada o en construcción.

Asimismo determina que dicho contrato debe celebrarse por escritura pública, y que el inmueble objeto de leasing no podrá estar hipotecado ni gravado.

- c) Del plazo de los contratos de leasing habitacional. El plazo estipulado para este tipo de contratos es de 20 años computables a partir de la entrega material de la vivienda al arrendatario promitente comprador.

Como se puede apreciar en este tipo de operaciones de financiamiento de vivienda es permitido un plazo de 20 años, y una vez cumplido el mismo se suscribe la correspondiente escritura de compraventa prometido.

- d) Pago del precio pactado. Establece que cuando en la cuenta de ahorro individual para vivienda se completa el monto igual al precio de compraventa pactado, el contrato de arrendamiento se resuelve, y se suscribe la minuta de transferencia respectiva.

También permite que la persona que desea celebrar un contrato de leasing habitacional y que no sea titular de una cuenta de ahorro individual para vivienda, lo pueda hacer, en cuyo caso las cuotas fijas que sean pactadas deberán ser depositadas directamente en la sociedad inmobiliaria que efectuó la compra del inmueble.

- e) Derechos del Arrendatario. Establece que el arrendatario podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación a la sociedad inmobiliaria, la que no podrá denegarse sin causa justificada, cesión que deberá incluir el saldo de su cuenta y sus capitalizaciones.

Es de gran importancia que esta norma haya considerado la facultad que tiene el arrendatario de transferir sus derechos emergentes de la suscripción del contrato de leasing habitacional, toda vez que, representa una posibilidad que tiene dicha persona para que no pierda todo lo que ha invertido en dicha operación de arrendamiento, ya que puede darse el caso que por factores ajenos, el arrendatario no pueda cumplir con la obligación asumida.

- f) Derechos de la Sociedad. Asimismo determina que la sociedad inmobiliaria podrá enajenar en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y la primitiva sociedad.

Así como establece que el arrendatario podrá ceder sus derechos sobre el contrato de arrendamiento, también determina que la sociedad podrá hacerlo de igual forma, sin que esto represente un perjuicio al arrendatario, y por el contrario la nueva sociedad inmobiliaria está obligada a dar estricto cumplimiento con el contrato suscrito por la anterior sociedad cedente.

g) Resolución del contrato de leasing habitacional. Esta ley determina que el contrato de leasing quedara resuelto por las siguientes causales:

- Por el no pago de tres cuotas de arrendamiento.
- Por daños graves ocasionados a la vivienda por el arrendatario.
- Por cambio de destino de la vivienda arrendada.
- Cuando los herederos no efectúen el pago de las cuotas de arrendamiento.
- Por quiebra del arrendatario promitente comprador.
- Por incumplimiento de las obligaciones del arrendador promitente vendedor.

Un aspecto de gran relevancia dentro de estas causales, radica en el hecho que los herederos del arrendatario tienen la posibilidad de continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Sin embargo, implícitamente obliga a los herederos del fallecido a que cumplan con el pago de las cuotas estipuladas en el contrato, bajo pena de perder sus derechos en caso de no cumplir con la obligación asumida por el causante.

h) Contrato de compraventa prometido. Señala que el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse cumplidas cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Cuando el saldo de la cuenta de ahorro individual o en la sociedad inmobiliaria sea igual o superior al precio de venta estipulado en el contrato de arrendamiento.
- Cuando se cumpla el plazo convenido para la celebración del contrato prometido y se pague el precio de compraventa.

- Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del arrendatario.

En las operaciones de leasing habitacional es obligatorio que el arrendatario contrate un seguro de desgravamen, sin embargo no será obligatorio dicho seguro tratándose de arrendatarios varones mayores de 65 años o de mujeres mayores de 70 años.

De todo lo expuesto, el leasing habitacional en Chile se lo puede resumir de la siguiente forma:

### **¿Qué es el Leasing habitacional?**

Es un nuevo sistema para la adquisición de viviendas nuevas o usadas, a través de una modalidad de arriendo con compromiso de compraventa.

### **¿Cómo opera el sistema?**

El interesado arrienda una vivienda a una sociedad, firmando un contrato de arriendo, en el cual se establecerá lo siguiente:

- ✓ El precio en el cual se comprara la vivienda.
- ✓ El canon de arriendo.
- ✓ El plazo en el cual deberá completarse el ahorro suficiente para la compra de la vivienda.



## **¿Cuál es el valor máximo de vivienda que se puede adquirir a través del sistema de leasing habitacional?**

No hay tope máximo, si esta se adquiere sin subsidio del Estado.

## **¿Cuáles son los plazos mínimos y máximos para comprar por leasing?**

Los plazos deberán acordarse libremente entre el arrendatario y la sociedad inmobiliaria.

## **¿Qué sucede cuando una persona quiere salirse de este sistema?**

La ley considera el traspaso de derecho, por el cual el arrendatario debe encontrar otra persona que desee continuar con dicho contrato de arriendo.

## **¿Qué sucede si la persona quiere cambiar su vivienda?**

En este caso el arrendatario puede convenir con la sociedad inmobiliaria la sustitución de la vivienda arrendada por otra.

Como se puede ver, el sistema de leasing habitacional esta dirigido a aquellas personas que pueden pagar un alquiler, constituyendo una nueva modalidad de financiamiento que permite adquirir una vivienda nueva o usada, mediante el mecanismo de arrendamiento con promesa de compraventa.

### **1.5.2. Argentina.**

En la República de Argentina se promulgó la Ley No. 24.441 de 9 de Enero de 1995 denominada “Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, Modificación de Diversas Normas”<sup>43</sup>, es la norma por la cual se incorpora el leasing Inmobiliario como una nueva alternativa para el financiamiento para la vivienda.

Esta norma establece que existe contrato de leasing financiero cuando al contrato de locación de cosas se agrega una opción de compra a ejercer por el tomador y se satisfagan los siguientes requisitos:

- a. Que el dador sea una entidad financiera o una sociedad que tenga por objeto la realización de este tipo de contratos.
- b. Que tenga por objeto bienes inmuebles individualizados, comprados especialmente por el dador a un tercero, o inmuebles de propiedad del dador.
- c. Que el canon sea fijado teniendo en cuenta la amortización del bien, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados.
- d. Que haya opción de compra del bien a favor del tomador mediante el pago de una valor residual previamente fijado.

Asimismo determina que en este tipo de contratos intervienen tres partes:

- a. El proveedor de la cosa, que si bien no interviene directamente en la celebración del contrato, su voluntad es imprescindible para venderle la cosa al dador.

---

<sup>43</sup> ABATTI, Enrique Luis, Régimen de Leasing, Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, 2001.

- b. El dador que puede ser o no una entidad financiera, a quien el tomador le ha individualizado el bien inmueble objeto de la convención.
- c. El tomador que usará la cosa y abonará en principio un alquiler o canon por ese uso y goce, para luego optar por la opción de compra pagando el valor residual, ya sea al contado o con financiamiento

Un punto importante es el procedimiento que se sigue para el caso de incumplimiento por parte del tomador, que señala:

- a. Si el tomador hubiera pagado menos de un cuarto de la cantidad de períodos de alquiler convenidos, la mora será automática y el dador podrá demandar judicialmente el desalojo.
- b. Si el deudor hubiese pagado más de un cuarto pero menos de tres cuartos de la cantidad de períodos de alquiler convenidos, el dador deberá intimarlo al pago de los períodos adecuados para lo cual el tomador tendrá el plazo de 60 días a partir de la notificación con la intimación, para que concluido el plazo y advertido el incumplimiento, se puede reclamar judicialmente el desalojo.
- c. Si el incumplimiento se produjese después que el tomador está habilitado para ejercer la opción de compra o cuando se hubiese pagado más de dos tercios de la cantidad de periodos de alquiler convenidos, el dador deberá intimarlo al pago de los periodos adeudados, intimándolo al pago dentro del plazo de 90 días desde su notificación, si pasado este plazo sigue el incumplimiento, el dador podrá reclamar judicialmente el desalojo.

Posteriormente se promulgó la Ley No. 25.248 en fecha 10 de mayo de 2000, que modifica la Ley No.24.441, en dicha norma se ha establecido las siguientes diferencias:

- a. El leasing puede ser efectuado no solo por entidades financieras, sino por cualquier persona natural o jurídica.
- b. En el caso de bienes inmuebles destinados a vivienda, establece una obligación de fijar los alquileres por periodos mensuales.
- c. Para establecer el canon se calcula la amortización del bien con relación al plazo, la compensación de los intereses pagados por el dador a sus inversores y el beneficio económico esperado por el dador.
- d. En el leasing inmobiliario de vivienda solo son aplicables las normas de locación.
- e. La opción de compra puede ser ejercida por el tomador una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieran las partes.
- f. El leasing debe instrumentarse en escritura publica si tiene como objeto bienes inmuebles.
- g. En el contrato de leasing se puede prever su prorroga a opción del tomador.

Como se puede apreciar, en la legislación Argentina, el leasing financiero y en especial el leasing inmobiliario para vivienda, son efectuados por cualquier entidad financiera, ambas leyes, es decir la Ley No. 24.441 y la Ley No. 25.248, han establecido claramente quienes pueden realizar este tipo de operaciones y

cuales las condiciones que deben cumplir tanto el dador (entidad financiera) como el tomador (arrendatario) en este tipo de operaciones, lo cual demuestra que cualquier entidad financiera puede efectuar este tipo de operaciones, que permiten el financiamiento de bienes inmuebles para vivienda.

### **1.5.3. Colombia.**

Es uno de los primeros países en Latinoamérica en incorporar la figura del leasing. Estableció inicialmente el régimen legal del leasing con la promulgación de los Decretos Nos.2920, 2216, 2217 y 3227 todos de 1982, luego se promulgaron la Ley No.74 de 1989 y el Decreto No.1730 de 1991.

Posteriormente, mediante Ley No. 35 de 1993, se crean las “Compañías de Financiamiento Comercial”<sup>44</sup>, empresas a las que se les permite la captación de recursos para su colocación en operaciones de arrendamiento financiero, bajo la supervisión de la Superintendencia Bancaria.

Inicialmente determinó que estas compañías eran las únicas entidades habilitadas para efectuar este tipo de operaciones, y que las mismas podían celebrar contratos de leasing para la adquisición de bienes muebles o inmuebles según las necesidades del solicitante.

Posteriormente se promulgó la Ley No. 795 de fecha 14 de enero de 2003 denominada Ley de Reforma Financiera, norma que modifica el Estatuto Orgánico del Sector Financiero, dicha modificación establece que: “Las instituciones financieras podrán realizar operaciones de leasing habitacional las cuales deben tener por objeto bienes inmuebles destinados a la vivienda.

---

<sup>44</sup> MORALES, Francisco, *Fundamentos Bancarios*, Ediciones Jurídicas Radar, Bogotá, 1994

Asimismo determina que para el desarrollo de esta operación los establecimientos bancarios deberán dar prioridad a los deudores de créditos de vivienda que hayan entregado en dación de pago el respectivo bien inmueble. Lo anterior siempre y cuando tales personas naturales, cumplan los requisitos legales mínimos relacionados con el respectivo análisis de riesgo crediticio<sup>45</sup>.

Como se puede apreciar mediante esta nueva ley, se permite que las entidades de intermediación financiera puedan efectuar operaciones de Leasing Habitacional, con la finalidad de permitir que todos aquellos bienes inmuebles que sean entregados a dichas instituciones en dación en pago por sus propietarios como consecuencia del incumplimiento de sus deudas, puedan ser recuperados nuevamente por sus propietarios, mediante el arrendamiento financiero habitacional.

Esto demuestra ineludiblemente que en Colombia el leasing habitacional resulta una operación viable que puede ser llevada a cabo por cualquier institución financiera, y no solamente por las empresas de giro exclusivo como inicialmente fue considerado en dicho país, lo que determina que este tipo de operaciones pueden efectuarse a efectos de ofrecer una alternativa a aquellas personas que han perdido su vivienda.

#### **1.5.4. Perú.**

En la República del Perú se promulgo el Decreto Legislativo No.299 de fecha 26 de julio de 1984<sup>46</sup>, mediante el cual establece que podrán efectuar operaciones de arrendamiento financiero una empresa bancaria, financiera o cualquier otra empresa autorizada por la Superintendencia de Banca y Valores.

---

<sup>45</sup> LEY No. 795, *Modificaciones al Estatuto Orgánico del Sector Financiero*, Colombia, 2003.

<sup>46</sup> SIDNEY, Bravo Melgar, *Contratos Modernos*, Editora Fecat, Lima Perú, 1997.

Asimismo mediante Decreto Supremo No.559-84 de fecha 28 de Diciembre de 1984, se autorizó a todas aquellas empresas Bancarias o Financieras que realizan operaciones de arrendamiento financiero, puedan efectuar la compra de bienes inmuebles destinados a los contratos de arrendamiento financiero que celebre.

De igual forma este Decreto Supremo establece que pueden efectuar operaciones de arrendamiento financiero aquellas empresas distintas a las bancarias y financieras, y que para tal efecto dichas empresas deberán constituirse como sociedades anónimas.

Como se puede apreciar en la legislación peruana, la utilización de operaciones de arrendamiento financiero para el financiamiento de viviendas son realizadas por instituciones bancarias o financieras sin distinción alguna, siempre y cuando estén autorizadas por la Superintendencia de Banca para efectuar este tipo de operaciones, pero también pueden ser efectuadas por empresas distintas a las bancarias y financieras, con lo cual queda demostrado que el arrendamiento financiero es operación de financiamiento que puede ser efectuado por cualquier tipo de empresas, llámense financieras o de giro exclusivo.

## **CAPITULO II**

### **DISEÑO TEORICO DE LA INVESTIGACION**



## **II.1 DISEÑO TEORICO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.1. Formulación del Problema:**

¿Las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda deberían estar autorizadas para realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional?

#### **Delimitación.**

##### **Temporal.**

Se toma como periodo de referencia para la presente investigación desde el 20 de mayo de 1986 fecha de promulgación de la Ley No.843, que incorporó como sujetos pasivos del impuesto al valor agregado a quienes realicen operaciones de arrendamiento financiero con bienes muebles, extendiéndose por periodo de tiempo razonable hasta el 31 de diciembre del 2008.

##### **Espacial.**

La presente investigación abarca toda la República, ya que la modificación que se pretende implementar en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, tendrá aplicación a nivel nacional. Como área de estudio se tomará a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda de la ciudad de La Paz.

##### **Contenido.**

El presente trabajo de investigación basa su estudio en el análisis de normas referentes a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda; el

arrendamiento financiero en la legislación boliviana; y la legislación vigente en diversos países sobre arrendamiento financiero en general y arrendamiento financiero habitacional, ya sea con carácter general o en alguna de sus instituciones, para establecer analogías y diferencias.

## **2.2. Objetivos:**

### **Objetivo General:**

Determinar si las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, deberían estar autorizadas para realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional.

### **Objetivos Específicos:**

- Analizar las disposiciones legales que regulan a las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.
- Efectuar un análisis del Leasing, su origen, evolución, definición, características y clasificación.
- Realizar un análisis del Arrendamiento Financiero Habitacional.
- Analizar la evolución del Arrendamiento Financiero en la Legislación Boliviana.
- Efectuar un análisis de la legislación comparada.

## **2.3 Hipótesis:**

La hipótesis que se propone tentativamente relaciona dos o más variables, al determinar que existe un impedimento expreso en la Ley de Bancos y Entidades Financieras, que imposibilita a las Mutuales de Ahorro y Préstamo efectuar

operaciones de arrendamiento financiero habitacional para el financiamiento de viviendas, ante esta situación se plantea la siguiente hipótesis:

“Entre las operaciones que las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda pueden realizar de acuerdo a la Ley de Bancos y Entidades Financieras debe incluirse el arrendamiento financiero habitacional”.

## **2.4 Definición y Operacionalización de Variables:**

**Variable 1:** Ley de Bancos y Entidades Financieras.

### **Concepto:**

Norma legal que regula las actividades de intermediación financiera y de prestación de servicios financieros.

### **Dimensiones:**

- Definiciones
- Ámbito de aplicación
- Órgano de fiscalización

### **Indicadores:**

- Actividades de intermediación financiera
- Prohibiciones

**Variable 2:** Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

**Concepto:** Entidad de intermediación financiera no bancaria, constituida como asociación civil, autorizada a realizar operaciones de intermediación financiera y a prestar servicios financieros al público.

**Dimensiones:**

- Constitución y objeto
- Operaciones activas y pasivas

**Indicadores:**

- Fomento al ahorro
- Vivienda

**CAPITULO III**  
**DISEÑO O DISPOSITIVO DE PRUEBA**

### III: DISEÑO O DISPOSITIVO DE PRUEBA

#### 3.1 Argumentación del tipo de investigación y tipo de diseño de investigación:

La presente investigación pretende demostrar la posibilidad que tienen las mutuales para efectuar operaciones de Arrendamiento Financiero Habitacional, tanto para sus ahorristas como para la sociedad en general.

De acuerdo a la hipótesis planteada, la presente investigación se basa fundamentalmente en un tipo metodológico descriptivo, no experimental, así como a un método comparativo. Es descriptivo, porque mide de manera independiente los conceptos o variables, además porque el método descriptivo se centra en medir con la mayor precisión posible y “se busca especificar las propiedades de un fenómeno sometido a análisis. Se selecciona una serie de cuestiones y se mide cada una de ellas. Estos estudios ofrecen la posibilidad de predicciones aunque éstas sean rudimentarias”<sup>47</sup>. No experimental, porque trabajamos sobre normas jurídicas ya establecidas como son las mencionadas en el marco teórico, por tanto en “la investigación nos limitamos a describir las variables tal y como se dan en su contexto natural”<sup>48</sup> para después analizarlas y en ningún caso se presenta la posibilidad de manipular variables.

Mediante este método, se pretende demostrar que las Entidades de Ahorro y Préstamo para la Vivienda como es el caso de las Mutuales, pueden efectuar operaciones de arrendamiento financiero habitacional para vivienda, puesto que el objeto de estas entidades es precisamente el de ofrecer soluciones habitacionales.

---

<sup>47</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, pag.61.

<sup>48</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, pag.184.

Se aplica también el método jurídico comparativo, referido en especial a la revisión, análisis y como el nombre indica una comparación de las legislaciones de otros países con la legislación boliviana, para determinar la diferencias o similitudes que puedan existir.

### **3.2. Descripción de las unidades de estudio, población y muestra de la investigación:**

#### **Unidades de Estudio**

La técnica de muestreo es la no probabilística intencional, puesto que, “suponen un procedimiento de selección informal y un poco arbitrario. La elección de los sujetos no depende de que todos tengan la misma probabilidad de ser elegidos, sino de la decisión de un investigador o grupo de encuestadores”<sup>49</sup>.

“La utilidad de la muestra no probabilística para un determinado diseño de estudio que requiere no tanto una representatividad de elementos de una población, sino una cuidadosa y controlada elección de sujetos con ciertas características especificadas previamente en el planteamiento del problema”<sup>50</sup>.

Por lo tanto, nuestra unidad de análisis está constituida por las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda del sistema financiero nacional que son las entidades que se encuentran limitadas de prestar dicho servicio, siendo contrario a su mismo objeto.

---

<sup>49</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, pag. 226.

<sup>50</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 1997, pag.227.

## **Población**

“Una vez definida la unidad de estudio, se procede a delimitar la población que va a ser estudiada y sobre la cual se pretende generalizar los resultados. Así, una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones”<sup>51</sup>. Dado que la presente investigación se realiza a partir de un período de tiempo determinado, se establece tanto a las Mutuales así como a los ahorristas de las mismas como población a ser tomada en cuenta, porque son éstos quienes son sujetos de investigación del presente trabajo por la implementación o modificación de la Ley de Bancos y Entidades Financieras a objeto de permitir a las Mutuales practicar operaciones de leasing financiero habitacional.

## **Muestra**

Al ser una muestra no probabilística, tenemos las siguientes clases de muestras:

Sujetos Tipo.- La muestra ha sido seleccionada intencionalmente como punto de referencia. De acuerdo a las entrevistas, se tomó como muestra a 2 Mutuales del Sistema Financiero Nacional (Mutual La Primera, Mutual La Paz), quienes coinciden en la capacidad que tienen dichas entidades para prestar servicios de leasing financiero habitacional.

---

<sup>51</sup> HERNÁNDEZ SAMPIERI, Robert, *Metodología de la Investigación*, Editorial Mac Graw Hill, México D.F., 19974.



Expertos.- Se tomaron en cuenta para el presente:

Muestra de expertos	
Profesionales	Cantidad
Abogados	20
Economistas	10
Administradores	10
Total	40

Se los considera expertos a los mencionados profesionales, primero por el elevado nivel académico con el que cuentan, por ejemplo post – grados y maestrías en Derecho Comercial, Empresarial, Banca y otras ramas relativas a la actividad financieras. Asimismo, por la experiencia en el sector puesto que vienen desempeñando funciones por más de 20 años en entidades financieras como ser Bancos, Mutuales, Fondos Financieros.

### 3.3. Métodos, técnicas e instrumentos de investigación:

#### A. Métodos de investigación.

- **Método Jurídico - Descriptivo.** Puesto que en la presente investigación se revisaron las normas existentes en Bolivia dentro del campo jurídico partiendo de normas generales como es el Código Civil y concluir con Decretos del Poder Ejecutivo con referencia al tema.
- **Método Deductivo.** Una vez analizadas las normas legales respectivas, la investigación propone una modificación a una de ellas, permitiendo a las Mutuales realizar operaciones de leasing financiero habitacional.

- **Método Documental.** Basada en la acumulación de datos bibliográficos, análisis y valoración de los documentos referidos al problema de investigación.
- **Método de Criterio de Expertos o Informantes claves.** Este fue practicado directamente a personas con un conocimiento amplio en Derecho Comercial y Empresarial, como ser: abogados especialistas en el campo, economistas, administradores de empresas y otros con conocimiento del mismo.

## **B. Técnicas de investigación.**

La técnica empleada en la investigación es de carácter documental, basada en el acopio de datos bibliográficos y otras fuentes secundarias, de la siguiente manera:

- **Estudio Documental o Acumulación de datos bibliográficos.** Como primer paso se acumuló toda la disposición legal con referencia al tema de investigación, luego se recolectaron textos sobre Derecho Comercial; Leasing Financiero en general, Leasing Financiero Habitacional, revistas especializadas y datos en la red de Internet.
- **Entrevista Estructurada.** Dirigida a personas versadas en la materia, como ser: abogados especialistas en Derecho Comercial, Banca; economistas y otros profesionales con experiencia en el rubro, como ser administradores de empresa en los cargos de finanzas, créditos, operaciones.

### C. Instrumentos de investigación.

- **Fichas Bibliográficas.** La finalidad fue registrar los datos de importancia obtenidos del estudio documental. Las mismas fueron ordenadas de acuerdo a las fuentes de investigación.
- **Entrevista.** Fueron tomadas como instrumento para la extracción y recopilación de información para la investigación.

### D. Fuentes de investigación. Constituyen toda la bibliografía acopiada, las cuales están clasificadas de la siguiente manera:

- **Bibliografía Jurídica Nacional.** En la cual se toma en cuenta toda la legislación nacional existente sobre el tema, empezando por la Constitución Política del Estado, el Código Civil, Código de Comercio, Decretos Supremos. Del análisis de las mismas se puede determinar necesidad de modificar la Ley de Bancos y Entidades Financieras a objeto de permitir que las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda puedan practicar el leasing financiero habitacional como una alternativa de solución al problema social de vivienda.
- **Bibliografía Doctrinal.** Compuesta por textos nacionales e internacionales que exponen el tema de investigación empezando en lo que entendemos por Derecho Civil, Comercial, Contratos hasta concluir en la figura del Leasing Financiero.
- **Legislación Comparada.** En este punto se tocan leyes y otros cuerpos legales de países latinoamericanos escogidos para la presente investigación, puesto que contiene información sobre operaciones de

leasing financiero en general así como leasing financiero habitacional específicamente, el tratamiento, formas, procedencia.

**Relación entre los Instrumentos de Investigación.**

<b>VARIABLES</b>	<b>INSTRUMENTOS</b>		
	Estudio documental	Entrevistas	Opinión de expertos
Ley de Bancos	X	X	X
Mutuales	X	X	X

**CAPITULO IV**  
**EVALUACION DE RESULTADOS**

## **IV: EVALUACIÓN DE RESULTADOS**

### **4. 1 Presentación y Procesamiento de los Resultados:**

A continuación, se evaluarán los resultados obtenidos sobre la base de las técnicas de investigación utilizadas, las mismas que se exponen de la siguiente manera:

- a) Con relación a la bibliografía jurídica nacional, todas y cada una de las normas legales de nuestro país, empezando por la Nueva Constitución Política del Estado y la anterior Constitución política del estado , pasando por las normas civiles – comerciales como son el Código Civil, Código de Comercio, Decretos Supremos, Decretos Leyes, que van desde la Ley No.843 de 20 de mayo de 1986 que da la primera definición de lo que entiende como Arrendamiento Financiero, para concluir en la Ley No. 2297 de 20 de diciembre 2001, han sido desarrolladas en el Marco Teórico, pero lamentablemente la mayor parte de ellas tienden a negar o simplemente a no dejar claramente establecida la participación de las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda en operaciones de arrendamiento financiero habitacional, negándoles la práctica de dichas operaciones, lo cual es contrario tanto para el futuro beneficiario que en este caso sería la población boliviana, como para las actuales entidades financieras que prestan servicios para solucionar de manera efectiva el problema de la vivienda en Bolivia, como es el caso de las Mutuales.
  
- b) Las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, según el fundamento mismo por el cual fueron creadas, son aptas para desarrollar operaciones de arrendamiento financiero, ya que el Decreto Ley No.7585 otorgaba la autorización para que estas instituciones puedan otorgar préstamos para la

vivienda, así mismo el mismo texto legal señalaba que las asociaciones mutuales contaban con la autorización para adquirir bienes inmuebles, especialmente terrenos, para el desarrollo de proyectos habitacionales que brindan soluciones reales. Esta autorización fue ratificada en el numeral 14 del art. 21 del D.S. No. 23261 de 15 de Septiembre de 1992. Además no debemos olvidar la naturaleza jurídica de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, desde su creación, es decir, desde la promulgación del Decreto Supremo 6582 art. 2, del Decreto Supremo 6816 art. 27 y del Decreto Ley 7585 art. 1, han sido y son consideradas Asociaciones sin fines de lucro, cuyo objeto es efectuar préstamos a sus asociados con destino a la construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda, con la finalidad de buscar soluciones al déficit de vivienda familiar y satisfacer los requerimientos futuros de la sociedad boliviana.

- c) En cuanto a la legislación comparada y una vez descritos las normas legales sobre arrendamiento financiero en general y arrendamiento financiero habitacional en particular, se puede efectuar un análisis para establecer peculiaridades, comparar y/o contrastar lo dispuesto por cada uno de los textos, para así determinar similitudes y diferencias.

En este sentido, se puede precisar lo siguiente:

- De los Instrumentos Jurídicos: Diremos que en los cuatro países analizados en la legislación comparada, es decir, Chile, Argentina, Colombia y Perú, las normas legales sobre arrendamiento financiero y arrendamiento financiero habitacional han sido promulgadas según el procedimiento establecido para cada caso, sancionadas por el órgano competente así como promulgadas también por el órgano competente luego de un exhaustivo estudio para superar el problema de la vivienda.

- De la Denominación de los Instrumentos Jurídicos: En Chile se denomina Normas de Arrendamiento de Vivienda con promesa de Compra – Venta; en Argentina se conoce como Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción – Modificación de Diversas Normas; en Colombia se denomina Ley de Reforma Financiera y en Perú se denomina Operaciones de Arrendamiento Financiero.
- Del Campo de Aplicación: En Chile y Colombia se refiere única y exclusivamente para leasing financiero habitacional, en Argentina y Perú se refiere, más a operaciones de leasing inmobiliario para vivienda, pero en los cuatro casos deben ser operaciones destinadas exclusivamente a viviendas.
- Del Financiamiento: En los cuatro casos, es decir Chile, Argentina, Colombia y Perú, se financia el 100% del valor de compra de la vivienda, variando únicamente en el procedimiento.
- Del Plazo: En las legislaciones chilena, argentina, colombiana y peruana se tratan de financiamientos a largo plazo entre 15 y 20 años.
- De las Ventajas: En todas las legislaciones analizadas, son alternativas en favor de la población para satisfacer el creciente problema de vivienda, es flexible, rápido, práctico y efectivo, características que benefician a los usuarios.
- De las Entidades que practican las operaciones: En Chile son Sociedades Inmobiliarias, que son entidades destinadas a colaborar y



solucionar el problema de la vivienda, en Argentina de manera indistinta puede ser practicada por entidades financieras o compañías de leasing, mientras que en Colombia, solo pueden efectuar operaciones de arrendamiento financiero habitacional instituciones financieras. En Perú estas operaciones pueden ser efectuadas por instituciones financieras como por sociedades autorizadas para tal efecto.

d) En cuanto a las entrevistas practicadas tanto a expertos, como a profesionales que ejercen funciones en entidades financieras con o sin fines de lucro, es decir Bancos, Mutuales, Fondos Financieros, rescatando las preguntas y respuestas más importantes diremos:

- Con relación a la pregunta si las entidades financieras se han convertido en nuestro país en el medio más utilizado para adquirir una vivienda propia por parte de la población.

La respuesta de 39 de los 40 entrevistados fue positiva, coincidiendo que las entidades financieras se han convertido en la mejor alternativa para adquirir una vivienda.

- En lo que respecta a la pregunta relativa a cual es el porcentaje que financia una institución financiera para la compra de vivienda.

35 de los 40 entrevistados respondieron que las instituciones financieras financian entre el 50% y el 80% del valor del inmueble.

- ¿Considera que, además de los créditos hipotecarios, deben implementarse otras formas de financiamiento de viviendas?

Los 40 entrevistados respondieron que deberían implementarse otras formas de financiamiento de viviendas para poder ofrecerlas a la población boliviana.

- Otra pregunta fue la relativa a si las operaciones de arrendamiento financiero estaban autorizadas por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero.

Pregunta que en un porcentaje superior al 80 % fue respondida positivamente, indicando que en la actualidad dichas operaciones están permitidas por la Ley de Bancos, pero únicamente a sociedades de giro exclusivo.

- Una pregunta de gran importancia fue la relacionada al hecho de que en las operaciones de arrendamiento financiero existe la posibilidad de financiar el 100% del valor de compra de una vivienda.

Absolutamente todos y cada uno de los entrevistados han afirmado que efectivamente se puede efectuar el financiamiento del 100% del valor de compra de la vivienda.

- ¿Cree Ud. que las operaciones de arrendamiento financiero habitacional, pueden ser una alternativa para el financiamiento de la vivienda en Bolivia?

Por supuesto que si, fue una respuesta coincidente en todos y cada uno de los entrevistados, toda vez que dicha operación podría solucionar el problema actual de vivienda de manera práctica y real,

puesto que se puede practicar en nuestro mercado en un plazo a 20 años o más.

- El brindar soluciones al problema de vivienda ¿es muy importante, importante o secundario para las Mutuales de Ahorro y Préstamo?

Muy importante, fue la respuesta de un 80% de los entrevistados, puesto que representan el objeto de creación de éstas entidades, si bien practican otro tipo de operaciones comerciales, una de las más importantes si no la más importante es la de proponer alternativas para el problema de vivienda para la población boliviana.

- Por último la pregunta más importante practicada a expertos, personas versadas en el campo o que trabajan en el mismo, si las operaciones de Arrendamiento Financiero Habitacional deberían ser permitidas a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Absolutamente que si, puesto que en la actualidad y desde su nacimiento dichas entidades desarrollan sus actividades a fin de coadyuvar a solucionar el problema principalmente de vivienda en nuestra sociedad, no debiendo ser necesaria la creación de sociedades comerciales exclusivas del giro para la práctica de operaciones de éste tipo, como se pretende según las normas legales promulgadas últimamente.

## **4.2 Interpretación de los Resultados en relación con el problema planteado e Hipótesis:**

Como hemos advertido en el punto anterior según la presentación y evaluación

de resultados obtenidos, con relación al problema e hipótesis diremos:

Con relación al Problema de la presente investigación:

- ◆ Primero, la prohibición expresa por parte de la Ley de Bancos y Entidades Financieras para que el sistema mutualista pueda efectuar operaciones de arrendamiento financiero habitacional, representa el principal impedimento, toda vez que hablamos de una ley de la República sancionada y promulgada de acuerdo a procedimiento legal establecido.
- ◆ Otro gran problema es la promulgación de instrumentos legales por las cuales se establece las operaciones de arrendamiento financiero, pero únicamente para entidades o sociedades comerciales que sean exclusivas del giro, que en la actualidad no existen.
- ◆ Según la bibliografía y legislación nacional y comparada, advertimos la posibilidad de permitir que las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, practiquen operaciones de arrendamiento financiero habitacional. De igual manera según la opinión de expertos entrevistados, coinciden en la necesidad que las Mutuales brinden dicho servicio a fin de aportar a solucionar de manera alternativa a las operaciones tradicionales como préstamos hipotecarios y otros.

Con relación a la Hipótesis podemos señalar:

- ◆ Hemos hablado de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, en sentido, que es el cuerpo legal encargado de normar los lineamientos generales para la actuación de entidades financieras, permitiendo y/o

restringiendo en muchas ocasiones practicar ciertas operaciones a determinadas entidades bancarias o no bancarias. En este sentido surge la necesidad una vez más de modificar dicho texto en su artículo 74 con el objeto de permitir a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda practicar operaciones de arrendamiento financiero habitacional exclusivo para vivienda.

- ◆ En cuanto a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, como ya se ha mencionado en reiteradas oportunidades dentro del presente trabajo de investigación, se establece que las mutuales de ahorro y préstamo son entidades privadas sin fines de lucro que intermedian recursos financieros que tienen como finalidad común la promoción del ahorro, el financiamiento de vivienda, así como otras actividades afines que contribuyen a la solución del problema habitacional y otros requerimientos habitacionales, facilitando o coadyuvando de manera efectiva el problema de la vivienda en nuestro país, otorgando para el efecto créditos dirigidos esencialmente a la solución de problemas de vivienda, los créditos pueden ser para la compra de terrenos y construcción de vivienda, compra – venta de viviendas individuales o en propiedad horizontal, construcción de proyectos habitacionales, condominios y edificios multifamiliares

#### **4.3 Propuesta concreta de solución al Problema de Investigación:**

La propuesta surge como necesidad de cubrir las falencias de nuestro ordenamiento jurídico de la siguiente manera:

- ❖ Entidades autorizadas: Para el efecto deberá permitirse por medio de la Autoridad del Sistema Financiero la operacionalización del arrendamiento financiero habitacional a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la vivienda.

- ❖ El contrato de arrendamiento financiero deberá ser normado mediante Ley expresa que regule todos los aspectos inherentes al contrato, así como los procedimientos judiciales aplicables a las cuestiones que pueden suscitarse con relación a la ejecución del contrato.
  
- ❖ Por lo expuesto, la propuesta concreta para el problema planteado, es modificar mediante Ley de la República, el art. 74 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras bajo el siguiente tenor:

*“Artículo 74: Las Mutuales de Ahorro y Préstamo, podrán realizar las operaciones activas y pasivas a nivel nacional, establecidas en la presente Ley, excepto las numerales 8) en lo referente a cheques de viajero y 9) del artículo 38 y las numerales 5) y 6) en lo referente a giros y órdenes de pago al exterior del país, 16) en lo referente a cheques de viajero, 19), 20), 21) y 24) del artículo 39 de la presente Ley. Tampoco podrán realizar las operaciones previstas en los numerales 3), 4) solo en lo referente a cheques de viajero, 7) solo en lo referente a operaciones de factoraje y 8) del artículo 3 de la presente Ley”.*

La necesidad de la modificación radica aún pasando inadvertida, permitiendo de esta manera practicar operaciones de arrendamiento financiero a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, ya que como se demuestra en la investigación, fácilmente y bajo una necesaria reglamentación pueden dichas entidades prestar este servicio y así aportar de manera positiva a superar el problema de la vivienda en Bolivia.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

# CONCLUSIONES

## 1. Conclusiones a los Objetivos Específicos.

### 1.1. Conclusiones al Primer Objetivo.

*Analizar las disposiciones legales que regulan a las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.*

La autorización de funcionamiento de las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, sus fines y la forma de constitución, tuvieron su origen en el Decreto Supremo No.6582 de fecha 23 de Septiembre de 1963 derogado posteriormente por el Decreto Supremo No.6816 de fecha 3 de julio de 1964 y, luego por el Decreto Ley No.7585 de fecha 20 de abril de 1966 que estuvo en vigencia hasta su abrogación mediante Ley No.1732 de fecha 29 de noviembre de 1996.

De acuerdo a las normas contenidas en las indicadas disposiciones legales, la creación de las mutuales tuvo por objeto esencial hacer participes a entidades de derecho privado en la solución del problema habitacional, a cuyo efecto se creó un sistema especial dotado de su propio régimen de regulación, supervisión y control, el que se sustentó en el fomento del ahorro y el destino de recursos financieros destinados a la adquisición y construcción de viviendas. Este sistema estuvo constituido por las Asociaciones Mutuales y por la Caja Central de Ahorros y Préstamos (CACEN) que entre sus funciones principales tenía la de autorizar la



existencia de las asociaciones de ahorro y préstamo, las operaciones que podían realizar y ejercitar labores de fiscalización e inspección.

Como consecuencia de la promulgación de la Ley No.1488, las Mutuales fueron incorporadas en el ámbito de aplicación de las normas contenidas en la Ley de Bancos y Entidades Financieras; resultando de ello dos aspectos esenciales: el primero que quedaron sujetas al control y fiscalización de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, el segundo que mantienen como sus principales operaciones las destinadas al financiamiento de viviendas.

## **1.2. Conclusiones al Segundo Objetivo.**

*Efectuar un análisis del Leasing, su origen, evolución, definición, características y clasificación.*

El leasing como método de financiamiento se caracteriza por ser un contrato en virtud del cual una entidad denominada arrendador, concede el uso y goce de un bien mueble o inmueble a cambio de un canon periódico, reconociéndole al arrendatario la opción de ejercer la opción de compra del bien arrendado por un valor residual.

El leasing ha sido incorporado dentro de las operaciones financieras como una nueva modalidad crediticia o de financiamiento complementaria a las ya tradicionales operaciones financieras, cuyas ventajas se resumen en las siguientes: a) Provee una financiación del 100% del bien, b) no requiere de un ahorro previo para acceder a este tipo de operación, c) las cuotas mensuales o canon locativo, en caso de ejercitarse la opción de compra, son imputadas como pago del precio del bien.

El leasing se clasifica en leasing operativo y leasing financiero. Si bien en ambos casos el objeto del contrato se encuentra dada por el arrendamiento de un determinado bien, la diferencia radica en el hecho de que en el primero solo intervienen dos partes: el proveedor y el usuario o tomador; en tanto que en el segundo es imprescindible la intervención de un tercero, generalmente una entidad financiera o una sociedad de arrendamiento financiero.

### **1.3.Conclusiones al Tercer Objetivo.**

*Realizar un análisis del arrendamiento financiero habitacional.*

El arrendamiento financiero habitacional es una categoría especial del arrendamiento financiero, que esta destinado exclusivamente al financiamiento de viviendas, cuyos caracteres y operativa son similares al del arrendamiento financiero en general.

La utilización de éste método de financiamiento como opción de solución al déficit habitacional ha sido reconocido y establecido en distintos países así como en el nuestro, precisamente porque el leasing habitacional constituye una alternativa frente al crédito hipotecario, a través del cual se permite, particularmente a aquellas personas que no tienen un ahorro y que sin embargo tienen la capacidad de pago de un canon de alquiler, tengan acceso a una modalidad de financiamiento que a tiempo de permitirles el uso y goce de una vivienda, y que además les faculte a ejercitar el derecho de la opción de compra de dicha vivienda.

## **1.4. Conclusiones al Cuarto Objetivo.**

*Analizar la evolución del Arrendamiento Financiero en la Legislación Boliviana.*

El arrendamiento financiero fue incorporado en nuestra legislación, a partir de la promulgación de la Ley No.843, que en su artículo tercero dispuso que son sujetos pasivos del Impuesto al Valor Agregado los que realicen operaciones de arrendamiento financiero de bienes muebles; luego en el Decreto Supremo No.24049 de fecha 29 de junio de 1995, se incorporó una definición de dicho contrato a los efectos del pago del Impuesto al Valor Agregado.

El arrendamiento financiero, conceptualizado genéricamente, ha sido normado en el decreto Supremo No.25959 de fecha 21 de octubre de 2000, si bien comprende la normativa básica para regular el indicado contrato no otorga seguridad jurídica para que se permita su implementación, pues al establecer normas relativas a los contratos comerciales, regula sobre una materia que solo puede ser normada a través de una Ley, en virtud de que se está afectando al Código de Comercio que, como tal, solo puede ser modificado y complementado por el Poder Legislativo, conforme a lo dispuesto por el artículo veintinueve de la anterior Constitución Política del Estado.

Con relación al arrendamiento financiero habitacional en nuestra legislación el Poder Ejecutivo mediante el Decreto Supremo No.23261 de fecha 15 de septiembre de 1992 (Reestructuración del Sistema de Financiamiento para la Vivienda), así como el Poder Legislativo mediante Ley No.1864 (De participación y Crédito Popular), dispusieron que las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, podían “utilizar el arrendamiento

financiero para vivienda”, de acuerdo a Ley expresa, que debió sancionarse de acuerdo a ésta última disposición legal.

## **1.5. Conclusiones al Quinto Objetivo.**

*Efectuar un análisis de la legislación comparada.*

Del análisis de la legislación comparada se establece que el arrendamiento financiero se encuentra regulado en los países cuyas normas han sido objeto de estudio, cada uno de los cuales, sin embargo, adopta en sus leyes particularidades específicas.

Así se tiene que en las legislaciones de Chile y Colombia el arrendamiento financiero habitacional se encuentra regulado mediante una normativa expresa, en tanto que en las Repúblicas de Perú y Argentina se encuentra incorporado dentro de las normas que regulan el arrendamiento financiero en general.

En todos los países cuya legislación ha sido estudiada, se permite y autoriza que intervengan en este tipo de operaciones entidades de intermediación financiera, sin establecerse exclusiones en razón de su naturaleza o forma de constitución.

## **2. Conclusiones al Objetivo General**

*Determinar si las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, deberían estar autorizadas para realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional.*

El problema del déficit habitacional no puede encontrar soluciones únicamente con la intervención del Estado, sino que se requiere de la participación de personas de derecho privado. Con ese sustento y con la finalidad de promover el ahorro y el préstamo destinados a la vivienda, a partir del Decreto Supremo No.6582 fueron constituidas las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, las que se encuentran en el campo de aplicación de la Ley No.1488 (Ley de bancos y Entidades Financieras), modificada por Ley No.2297 (Fortalecimiento de la Normativa y Supervisión financiera). Tanto la Ley No.1488 como la Ley No.2297 a tiempo de incorporar el Arrendamiento Financiero como una operación auxiliar y de servicio financiero, prohibió también que tales operaciones puedan ser efectuadas por las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

Como resultado de la investigación, se ha establecido como causas que determinan dicha prohibición las siguientes: a) La inexistencia de una normativa especial que regule el contrato de Arrendamiento Financiero habitacional, b) La falta, en la Ley de Bancos, de su reconocimiento como una clase de arrendamiento financiero con características y objeto propios, distintos del arrendamiento financiero genérico definido en su artículo primero, c) El desconocimiento de que el problema del financiamiento de la vivienda no se resuelve únicamente a través de la adquisición del derecho propietario de un inmueble y con la formas tradicional del crédito hipotecario, sino también por otras formas que permitan su uso y goce, sin excluir la posibilidad de la opción de compra, como es el caso del arrendamiento financiero habitacional, d) La exclusión injustificada de las mutuales para que se efectúen operaciones bajo esa modalidad contractual, desconociéndose su especialidad en la financiación de viviendas que comprende todas sus modalidades y e) Que la Ley de Bancos es contraria a la Ley de Participación y Crédito Popular que determina que para promover el acceso masivo al crédito, las Mutuales se encuentran autorizadas a efectuar operaciones de arrendamiento financiero para la vivienda.

Consiguientemente el objetivo general ha sido alcanzado. Al establecerse que las Asociaciones Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda deberían estar autorizadas para realizar operaciones de Arrendamiento Financiero Habitacional, conforme queda corroborado por los objetivos específicos señalados precedentemente.

## **RECOMENDACIONES**

Con la finalidad de superar el problema planteado, en sentido de que las mutuales deberían estar autorizadas a efectuar operaciones de arrendamiento financiero habitacional, se plantean las siguientes recomendaciones:

1. Debe ser modificado el artículo 74 de la Ley de Bancos y Entidades Financieras, permitiéndose a las Mutuales de Ahorro y Préstamo para la Vivienda para que puedan realizar operaciones de arrendamiento financiero habitacional; a cuyo efecto también deberá incluirse en el artículo primero de dicha Ley la definición correspondiente.
2. Para la implementación del arrendamiento financiero habitacional, debe promulgarse una ley expresa que regule todos los aspectos inherentes al contrato, así como los procedimientos judiciales aplicables a las cuestiones que pueden suscitarse con relación a la ejecución del contrato.

# BIBLIOGRAFÍA

1. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 4385 de fecha 30 de abril de 1956, La Paz, 1956.
2. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6582 de fecha 23 de septiembre de 1963, La Paz, 1963.
3. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 6816 fecha 3 de julio de 1964, La Paz, 1964.
4. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Ley No. 07585 fecha 20 de abril de 1966, La Paz, 1966.
5. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 21060 fecha 29 de agosto de 1985, La Paz, 1985.
6. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 21660 fecha 3 de julio de 1986, La Paz, 1986.
7. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Ley No. 843 de fecha 20 de mayo de 1986, La Paz, 1986.
8. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 23261 fecha 15 de septiembre de 1992, La Paz, 1992.
9. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Ley de Bancos y Entidades Financieras No. 1488 fecha 15 de abril de 1993, La Paz, 1993.

10. SERVICORP LTDA., Las Asociaciones Mutuales y su Transformación en Sociedades Anónimas, Editorial A&E, La Paz, 1998.
11. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 25514 fecha 17 de septiembre de 1999, La Paz, 1999.
12. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Decreto Supremo No. 25959 fecha 21 de octubre de 2000, La Paz, 2000.
13. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Ley de Propiedad y Crédito Popular No. 1864, La Paz, 1998.
14. NUEVO LEASING HABITACIONAL, Editorial Siena, Santiago de Chile, 1996.
15. ABATTI, Enrique, Régimen de Leasing, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2001.
16. BONEO VILLEGAS, Eduardo; BARREIRA DELFINO, Eduardo; Contratos Bancarios Modernos, Ediciones Abeledo -Perrot, Buenos Aires, 1984.
17. BUONOCORE, Vincenzo; FANTOZZI, Augusto; ALDERIGHI, Massimo; FERRARINI, Guido; El Leasing, Ediciones Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1995.
18. UNIAPRAVI, Reformas a los sistemas financieros de Vivienda, USAID, Lima, 1996.
19. UNIAPRAVI, Mercado de capitales y financiamiento de la vivienda, USAID, Lima, 2001.



20. UNIAPRAVI, Financiamiento de vivienda y titularización de hipotecas en América Latina , USAID, Lima, 1999.
21. FUNDA PRO; El leasing en entidades microfinancieras, La Paz - Bolivia 2001.
22. MENDOZA, ADOLFO; El leasing, Sagitario Artes Graficas, La Paz - Bolivia, 1997.
23. MORALES, CARLOS; Código Civil Concordado y Anotado, Gisbert & CIA S.A., La Paz, 1982.
24. BRAVO MELGAR, Sidney; Contratos Modernos Empresariales, Editora FECAT, Lima , 1997.
25. UNIAPRAVI; Financiamiento habitacional en América Latina, Lima - Perú, 1998.
26. ALTERINI, LOPEZ; Reformas al Código Civil, Ediciones Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1995.
27. AMAT, ORIOL; El Leasing, Ediciones Deusto, Madrid, 1992.
28. CARVAJAL AVILES, JOSE ARIEL; Ley de Bancos y Entidades Financieras. Ley del B.C.B. Compilación anotada y concordada con disposiciones legales, Ediciones Jurídicas Temis, La Paz, 1993.
29. MINISTERIO DE VIVIENDA Y SERVICIOS BÁSICOS; Política Nacional de Vivienda, La Paz, 1997.

30. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, Bolivia: Características de la Vivienda, La Paz, 2002.
31. LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando, Leasing, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994.
32. ARANEDA CORONEL, Lohengrin, Guía Legal del Corredor de Propiedades, Tomo II, Ediciones Jurídicas La Ley, Santiago, 1996.
33. GHERSI, Carlos Alberto, Contratos Civiles y Comerciales, Tomo II, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1992.
34. Hnos. MAZEAUD, Lecciones de Derecho Civil, Tomo III, Editorial EJE, Buenos Aires, 1973.
35. MESSINEO, Francesco, Manual de Derecho Civil y Comercial, Tomo II, Editorial EJE, Buenos Aires, 1979.
36. ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, Tomo I, Editorial Driskill S.A., Buenos Aires, Argentina, 1986.
37. MENDIETA, Paz Pablo, Actualidad Jurídico Financiera en Bolivia, Editorial Juventud, La Paz, 1994.
38. GACETA OFICIAL DE BOLIVIA, Nueva Constitución Política del Estado, 7 de Febrero de 2009

## ANEXOS