

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO



**DEFICIENCIAS NORMATIVAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1177 QUE
ESTABLECE EL RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DEL ARRENDAMIENTO
PARA VIVIENDA**

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

ABOGADO

AUTOR (A):

CARPIO FERNANDEZ JARUMY YURIKO

Chiclayo, 29 de noviembre 2018

**DEFICIENCIAS NORMATIVAS EN EL DECRETO
LEGISLATIVO 1177 QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE
PROMOCIÓN DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA**

POR:

CARPIO FERNANDEZ JARUMY YURIKO

**Presentada a la Facultad de Derecho de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el título de
ABOGADO**

APROBADO POR:

**Dra. Ana María Margarita Llanos Baltodano
PRESIDENTE**

**Mtra. Dora María Ojeda Arriarán
SECRETARIO**

**Mtro. Manuel Francisco Porro Rivadeneira
ASESOR**

Chiclayo, 29 de noviembre de 2018

DEDICATORIA

A Cristo por llenarme de bendiciones y nunca soltarme.

A mi valerosa madre Delia Fernández Tapia por tu apoyo incondicional te dedico el esfuerzo y trabajo en la realización de esta Tesis.

AGRADECIMIENTO.

A mi asesor y guía Dr Porro por su
paciencia y conocimientos brindados
durante la carrera y en el tiempo de
Tesis.

Al Dr. Percy Flores por sus
conocimientos en Derecho de
Reales y asesorías brindadas.

A Marité, Lizvet por siempre estar y
motivarme a cumplir mis metas.

RESUMEN

En nuestro país, se han establecido, desde 1999 con el gobierno de Alberto Fujimori hasta la actualidad, medidas legislativas con la finalidad de promover tanto la formalización de la vivienda como la promoción de acceso a ésta que luego de tener programas representativos como Mi vivienda el Estado ha propuesto el Decreto Legislativo 1177 siguiendo con su búsqueda de establecer un Régimen de Promoción del Arrendamiento para la vivienda no solo proponiendo el arrendamiento sino que se tiene con él la opción de adquirir la vivienda en propiedad en un futuro utilizando el Leasing como mecanismo; sin embargo en dicha norma se ha caído en errores, legislando sobre lo que ya se encuentra propuesto y establecido en nuestro ordenamiento jurídico, además de presentar ciertos vacíos es por ello el cuestionamiento de la creación de dicha normativa. Debido a ello la presente Tesis busca establecer y analizar las deficiencias normativas que presenta el Decreto Legislativo así como ver en qué medida ha contribuido al acceso de la vivienda desde su promulgación.

PALABRAS CLAVES: Vivienda, Decreto Legislativo, Arrendamiento. Deficiencias.

ABSTRACT

In our country, since 1999, with the government of Alberto Fujimori up to the present, legislative measures have been established with the purpose of promoting both the formalization of housing and the promotion of access to housing, which after having representative programs such as Mivivienda el State has proposed Legislative Decree 1177 following its search to establish a Lease Promotion Regime for housing not only proposing the lease but also with it the option of acquiring the property in the future using Leasing as a mechanism; however, in said norm it has fallen into errors, legislating on what is already proposed and established in our legal system, in addition to presenting certain gaps is therefore the question of the creation of such legislation. Due to this, this thesis seeks to establish and analyze the regulatory deficiencies presented by the Legislative Decree as well as to see to what extent it has contributed to housing access since its enactment.

KEYWORDS: Housing, Legislative Decree, Leasing, Deficiencies.

ÍNDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INDICE	vii
INTRODUCCIÓN	x
CAPÍTULO I	14
ANÁLISIS DOCTRINARIO DEL LEASING COMO FIGURA BÁSICA EN LA QUE SE SUSTENTA EL LEASING INMOBILIARIO.	14
1.1. ASPECTOS GENERALES.	14
1.1.1. Etimología y denominación.	14
1.1.2. Definición	16
1.1.3. Sujetos	21
1.1.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	23
A. Empresa de leasing (Arrendador).	23
a.1 Derechos.	23
a.2 Obligaciones.	24
B. De la empresa usuaria (Arrendataria).	25
b.1 Derechos	25
b.2 Obligaciones.	26
1.1.4. Opción de Compra y Precio	26
1.2. CARACTERÍSTICAS DEL LEASING	27
1.2.1. Según la Doctrina.	27
1.2.2. Según nuestra Legislación.	29
1.3. NATURALEZA JURÍDICA.	33
1.3.1. Teoría del arrendamiento.	33
1.3.2. Teoría del Arrendamiento- Venta.	35
1.3.3. Teoría de la Compraventa a plazos.	36
1.3.4. Teoría de la Compraventa a plazos con reserva de la propiedad.	37
1.3.5. Teoría del Depósito	37
1.3.6. Teoría del Préstamo	38
1.3.7. Teoría del Negocio Mixto	39
1.4. MODALIDADES DEL LEASING	39
1.4.1. Según la naturaleza del bien.-	39
A. Leasing Inmobiliario.	39
1.4.2. Por su finalidad.-	42
A. Leasing Operativo o Operational Lease:	43

B. Leasing Financiero _____	45
1.5. LEGISLACIÓN COMPARADA SOBRE EL LEASING. _____	47
1.5.1. En Europa. _____	47
1.5.2. En América Latina _____	48
1.6. ASPECTOS TRIBUTARIOS. _____	50
CAPÍTULO II _____	53
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y EL DE ARRENDAMIENTO SEGÚN SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984 COMO CONTRATOS INMERSOS EN EL MECANISMO DEL LEASING. _____	53
2.1. EL CONTRATO. Aspectos Generales. _____	53
2.1.1. Definición _____	53
2.1.2. Formación _____	54
A. Oferta o Inicio del Contrato. _____	54
a.1 Resolución por Incumplimiento. _____	55
a.2 Rescisión. _____	55
2.1.3. Elementos. _____	55
A. Las Partes. _____	55
a.1 El Consentimiento. _____	56
a.2 Vicios del Consentimiento (Error, violencia, Dolo). _____	56
B. Objeto _____	57
C. Causa _____	57
D. La Forma del Contrato _____	58
E. Los Efectos del Contrato. _____	58
2.2. LA COMPRAVENTA _____	59
2.2.1. Definición _____	59
2.2.2. Estructura y Características _____	60
A. Sujetos y Obligaciones _____	60
a.1 El Vendedor. _____	60
a.2 Comprador _____	62
B. El Bien u Objeto _____	62
2.2.3. Tipos o Clases. _____	62
A. Compraventa a Plazos. _____	62
B. Compraventa a Plazos con Reserva de Propiedad. _____	63
2.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO _____	63
2.3.1. Definición. _____	65
2.3.2. Características y Estructura. _____	65
A. Sujetos y Obligaciones. _____	66
a.1 ARRENDADOR. _____	66
a.2 EI ARRENDATARIO. _____	70
2.3.3. Duración _____	73
A. CONCLUSIÓN. _____	73

a.1 CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO. _____	75
a.2 RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO. _____	75
2.3.4. Tipos de Arrendamiento. _____	80
A. Plazo Indeterminado _____	80
B. A Plazo determinado. _____	82
C. Arrendamiento- Venta. (CC Ar.1585) _____	84
D.El Leasing. (CC Art.1677- DL 299). _____	85
2.4 EL CONTRATO DE LEASING FRENTE A EL CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD Y CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO- VENTA (Alquiler-Venta o Venta Locación). _____	87
2.5. COMPARACIONES DEL CONTRATO DEL COMPRAVENTA CON EL DE ARRENDAMIENTO, ARRENDAMIENTO-VENTA Y LEASING. _____	89
CAPÍTULO III _____	93
DEFICIENCIAS NORMATIVAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1177. _____	93
3.1. Identificación entre el Leasing y el contrato de Arrendamiento con opción de compra _____	93
3.2. Necesidad de la creación del Decreto Legislativo Nª 1177, para promover el arrendamiento para vivienda. _____	106
CONCLUSIONES _____	112
BIBLIOGRAFÍA _____	115

INTRODUCCIÓN

En nuestro país, desde 1999 hasta la actualidad, se han establecido medidas legislativas con la finalidad de promover tanto la formalización de la vivienda, como, la promoción de acceso a ésta; que, después de tener programas representativos como “Mi vivienda”, el Estado ha propuesto el Decreto Legislativo N° 1177, continuando con su búsqueda de establecer un Régimen de Promoción del Arrendamiento para la vivienda.

El estado peruano, no sólo propone el arrendamiento, sino que, aunado a ello plantea con él la opción de adquirir la vivienda en propiedad en un futuro, utilizando el Leasing como mecanismo e insertando en el ordenamiento jurídico el mencionado decreto legislativo; sin embargo, dicha norma presenta errores, toda vez que se legisla sobre lo que ya se encuentra establecido en nuestro ordenamiento jurídico, además de presentar ciertos vacíos normativos que se detallaran en el desarrollo de la presente investigación.

Las iniciativas para el desarrollo de programas habitacionales se limitaron, en los últimos años, a esfuerzos privados concentrados en los sectores altos y medios de la población urbana, utilizando para ello recursos de la banca privada y del Fondo MIVIVIENDA, que, desde su creación hasta julio del 2001, apenas logró

la colocación de 1,200 créditos por un monto de US\$ 21 millones, a pesar de contar con recursos que bordeaban los US\$ 500 millones.

Por lo mencionado, el estado peruano crea Decreto Legislativo N° 1177, que establece el “Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda”, en el cual se presentan errores jurídicos que no coinciden con los conceptos jurídicos ya establecidos y que arriesgan a que el ordenamiento caiga en una confusión innecesaria.

Tal es así que, el Leasing Financiero es un producto conformado por un contrato de arrendamiento con opción de compra mediante el cual una persona o empresa solicita a un banco, institución financiera o sociedad de leasing (arrendador) que adquiera la propiedad de un bien para que posteriormente le ceda su uso a cambio del pago de rentas periódicas (se lo arriende) por un plazo determinado, y una vez concluido, se tenga la opción de comprarle el bien. Y bien, en el Decreto Legislativo en mención, se hace una separación entre las modalidades de alquiler con opción de compra y el Leasing Financiero.

Por lo tanto es propósito de esta tesis analizar ¿Qué deficiencias normativas presenta el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda?. Así mismo, corroborar la hipótesis planteada, que las deficiencias normativas en el mencionado decreto es, en primer lugar, la confusión del contrato de arrendamiento financiero (Leasing) con el contrato de arrendamiento con opción de compra, los cuales ya están regulados así en nuestro Ordenamiento Jurídico. Y, en segundo lugar, que existiendo instituciones jurídicas ya reguladas en el ámbito civil (como el contrato de arrendamiento con opción de compra) y el Decreto Legislativo 299 (que regula el Leasing), se cuestiona la necesidad de la creación de otra legislación paralela para los mismos fines.

Por lo mencionado, es que se tiene como objetivo en la presente Tesis, en primer lugar, analizar el Leasing como figura básica en la que se sustenta el Leasing Inmobiliario, para posteriormente analizar el contrato de arrendamiento en particular del de con opción de compra o alquiler-venta y, finalmente analizar lo que recoge el Decreto Legislativo N° 1177, incidiendo en lo que se regula con él y lo que ya se encontraba en nuestro Ordenamiento Jurídico de la misma

manera; para lo cual, la presente investigación se ha estructurado en tres capítulos.

En el primer capítulo se realizará un análisis doctrinario del Leasing como figura básica en la que se sustenta el leasing inmobiliario, analizando su etimología, denominación, definición, sus características, según la doctrina y la legislación peruana, su naturaleza jurídica (describiendo 7 teorías: Teoría del Arrendamiento, Teoría del Arrendamiento-Venta, Teoría de la Compraventa a plazos, Teoría de la Compraventa a plazos con reserva de la propiedad, Teoría del Depósito, Teoría del Préstamo y Teoría el Negocio Mixto) y, sus modalidades (Leasing Inmobiliario y Leasing Mobiliario).

En el segundo Capítulo se abordará, el Contrato de Compraventa y el Contrato de Arrendamiento, según su regulación en el Código Civil de 1984, como contratos inmersos dentro del mecanismo de actuación del Leasing; analizando en cada uno la definición, estructura, elementos, características, sujetos y sus tipos y clases. Con la finalidad de establecer comparaciones entre ambos contratos y el leasing.

En el tercer capítulo, se analizarán las distintas deficiencias normativas del Decreto Legislativo N° 1177 “Régimen de promoción de Arrendamiento para vivienda”, examinando la identificación entre el Leasing y el contrato de Arrendamiento con opción de compra, analizando por qué no era necesaria la creación de un nuevo decreto legislativo como promoción del arrendamiento de vivienda y, evaluando los riesgos de una doble regulación (general y especial) en cuanto a una misma materia.

Finalmente, se ha establecido que el objeto del mencionado decreto es la creación de un régimen facultativo que promueva, facilite y brinde seguridad jurídica al arrendamiento de inmuebles destinados para vivienda y promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados a ese fin; sin embargo, es necesario hacer determinadas precisiones con respecto a las modalidades que instaura el Decreto como mecanismo para el acceso a la vivienda, en el sentido que, éste presenta deficiencias.

En virtud de lo mencionado, la presente investigación es de vital importancia ya que con ella se podrá identificar las deficiencias normativas en el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda; con lo cual se evitará que el Sistema Jurídico Peruano, por una mala interpretación de los conceptos ya establecidos, incurra en errores jurídicos que afecten la seguridad jurídica del ordenamiento jurídico peruano.

CAPÍTULO I

ANÁLISIS DOCTRINARIO DEL LEASING COMO FIGURA BÁSICA EN LA QUE SE SUSTENTA EL LEASING INMOBILIARIO

Siendo el Leasing el mecanismo por el cual el Estado ha pretendido mediante el Decreto Legislativo 1177 promover e instaurar un régimen de Arrendamiento para vivienda, es pertinente para la presente tesis en primera instancia analizar la regulación del Leasing.

1.1. ASPECTOS GENERALES

1.1.1. Etimología y denominación

En el presente apartado, en primer lugar, se analizará la etimología de la palabra Leasing, utilizando distinta doctrina de autores especializados en derecho mercantil, para así determinar el origen y evolución etimológica del mismo. En segundo lugar, se esbozarán distintas denominaciones que, a lo largo del tiempo, se le ha adjudicado al Leasing.

En primer lugar, y en cuando a la etimología del término Leasing, éste fue empleado como tal, por primera vez, inmerso en un lenguaje mercantil, en los Estados Unidos, por el año 1952, para designar a las operaciones de arrendamiento de bienes que reúnen determinadas condiciones¹. Sin embargo, se puede afirmar que sus antecedentes datan desde hace aproximadamente cinco mil años a.C., en Mesopotamia, Medio Oriente, donde los terratenientes cedían el uso de sus terrenos por un canon periódico, estipulado mediante un contrato que, con posterioridad, los podía facultar a convertirse en propietarios del mismo². Afirmando así, que las primeras referencias del término Leasing son tan antiguos como la historia misma, pero que, su etimología como tal fue acuñada en Estados Unidos.

Tal es así que, la palabra Leasing tiene un origen anglosajón, que deriva del verbo Inglés “To Lease”; el mismo que significa arrendar o dar en arrendamiento; así mismo, proviene del sustantivo “lease”, el mismo que, en términos de MANUEL CHU RUBIO, es traducido comúnmente como arriendo, escritura de arriendo, locación, etc³.

Por tanto, en lo que se refiere a la traducción al castellano del vocablo “Leasing”, existen diversas acepciones que se podrían mencionar, tales como: Préstamo- Arrendamiento, Préstamo – Alquiler, Crédito- Arrendamiento, Locación-Venta, sin embargo la que se utiliza principalmente es la de Arrendamiento-Financiero.

En segundo lugar, y en cuando a los denominaciones adoptadas, fue acogido por la mayoría de países europeos, con excepción de los latinos que, ante el inconveniente de no ser suficientemente claro en cuanto a su naturaleza jurídica, han preferido adoptar, por recomendación de sus respectivos especialistas, una denominación propia para referirse a este tipo de contratos. Por ejemplo en Brasil se le denomina Arrendamiento Mercantil, en Uruguay algunas disposiciones reglamentarias refieren al Leasing bajo el nombre de Arrendamiento Financiero; sin embargo, la Ley 16072 de ese mismo país, del 9

¹ BRAVO MELGAR, Sidney Alex. *Contratos Atípicos e Innominados. Contratos Modernos Empresariales*. Lima, Ediciones Legales Iberoamericana, 2003. p 122.

²OBIOL ANAYA, Erik Francesc. *Contratos Mercantiles. Contratos Modernos*. Lima, GRIJLEY, 2016. p 19.

³CHU RUBIO, Manuel. *Fundamentos de Finanzas,s/c, KEMOCOPR*, 2008. p 539.

de Octubre de 1989, adopta la denominación de crédito de uso. Finalmente, en Argentina se le denomina locación de bienes de capital o locación financiera⁴.

En cuanto a su traducción, diversos países han tratado de traducir el vocablo Leasing, dando como resultado denominaciones diversas que tratan de explicar las características particulares del contrato del Leasing, por ejemplo en Francia se utiliza el término Credit Bail (Crédito- Arrendamiento), en Bélgica se denomina Location- Financement que significa Arrendamiento-Financiero, en España se han propuesto varias denominaciones como: “Alquiler – Financiación”, “Locación- Venta”, “Préstamo - Alquiler”, “Préstamo en arrendamiento”, etc.

Por tanto, podemos concluir que, por un lado, etimológicamente, la locución Leasing se empleaba en términos mercantiles, haciendo referencia directa a diversos procedimientos de arriendo de bienes con características específicas. Por otro lado, en cuanto a sus distintas denominaciones, fue adoptado como tal por la mayoría de países europeos y en Latinoamérica quienes lo acuñan en dichos términos son Brasil, Uruguay y Argentina.

1.1.2. Definición

En el presente acápite se esbozarán distintas definiciones del Leasing, comparando las definiciones presentadas por distintos autores expeditos en la materia; con la finalidad de poder establecer la definición más acorde a la realidad jurídica peruana.

En primer lugar, es preciso señalar que definir el Leasing, ha sido y sigue siendo una tarea muy complicada. Tal es así que ULISES MONTOYA refiere que el Leasing es

“un convenio atípico, de colaboración entre empresas, por el cual una parte denominada sociedad Leasing concede a la otra parte llamada tomador el uso y goce de un bien el cual fue adquirido por la primera a instancia de la segunda y para efecto del posterior acuerdo, recibiendo como contraprestación un

⁴ Cfr. LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento, Tratado de Derecho Privado*, Lima, Unilaw, 2004, p 117.

precio y otorgando a la tomadora la posibilidad de adquirir el bien una vez terminado el plazo o de continuar en el uso y goce”⁵.

Se precisa que, TERESA BELTRAN conceptualiza el Leasing como la “Existencia de una operación de Financiación a mediano y largo plazo, mediante la cual quien necesita un bien contrata con un intermediario financiero para que esto lo adquiera del fabricante, con el fin de cederle su uso por un tiempo determinado durante el pago de un canon preestablecido”⁶, adicionando una característica adicional, por parte de WALTER DE LEO, afirmando que “además el tomador tendrá opción para adquirir el bien por un valor residual, la opción de compra se presenta como una variante contractual que solo entra a funcionar si es ejercida por el cliente y si este no la ejerce, no puede adquirir la calidad de comprador del bien”⁷. Incorporando, como se puede analizar, el elemento de la opción de compra del bien cedido en uso.

Tal es así que, siendo todos los gastos y riesgos por cuenta del usuario, era éste quien, al finalizar el contrato, podría optar por la devolución de los bienes, concertar un nuevo contrato o adquirir los bienes por el valor residual preestablecido.

Entre las definiciones donde se aprecia una mayor relevancia del concepto jurídico se encuentra en la del profesor RICO PEREZ que la define como

“un contrato, en principio, consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, de trato sucesivo y traslativo de uso y disfrute, de derecho civil y empresarial, atípico y especial, con valoración de la confianza y conducta, por el cual una persona, natural o jurídica, sede los derechos de uso de un bien propio en

⁵ MONTOYA MANFREDI, Ulises. *Derecho Comercial III*, Tomo I, Lima, Griley, 1998, p. 340.

⁶ BELTRAN ALANDETE, Teresa. *Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos*, Tomo III, 4ta ed. Barcelona J.M. Bosh, 1999, p. 17.

⁷ DE LEO, Walter N. *Derecho de los Negocios en el Comercio*, Buenos Aires, Editorial Universidad, 1999, p. 262.

contrapartida de unas prestaciones, obligándose además a ceder al usuario una opción de compra⁸.

El profesor señala al Leasing como un contrato de características singulares, además el señala como una de ellas el ser de valoración de confianza y de la conducta lo cual consideramos no es indispensable para la celebración de este contrato.

Según AMORÓS, se considera al Leasing como

“un contrato por el que una de las partes –empresa del Leasing- se obliga a adquirir de un tercero determinados bienes que la otra parte ha elegido previamente, contra el pago de un precio mutuamente convenido, para su uso y disfrute durante cierto tiempo que generalmente coincide con la vida útil y fiscal del bien, y durante el cual el contrato es irrevocable”⁹.

Si bien el concepto que esboza AMOROS cuenta con muchos aciertos respecto a la elección de bienes previamente por el tomador y con el pago del precio convenido, sin embargo aunque con una penalidad o diversas consecuencias por para el tomador el contrato puede ser revocable.

LAVALLE - PINTO, por su parte, define al Leasing denominándolo Leasing financiero, señalando que

“es la operación por la cual una institución financiera concede a una empresa el uso o goce de un bien de capital, mediante un contrato de locación empresarial, cuya duración coincide total o parcialmente con la vida útil prevista para el bien y sus plazos de amortización a los fines impositivos; y, a su término el locatario tiene en general opción para comprar el bien por su valor residual, o pactar un nuevo arrendamiento a precio reducido”¹⁰.

⁸MALPARTIDA CASTILLO, Víctor; PALMA NAVEA, José Enrique. Derecho. Economía y Empresa, Lima, San Marcos, 1999, p 171.

⁹ Cfr. LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, Lima, UNILAW, Editora Jurídica Grijley, 2004, Pg 119.

¹⁰ *Ibidem*, p 120.

Considero que la definición que propone LAVALLE – PINTO se aproxima a la naturaleza, finalidad y ventajas del Leasing.

Para LEYVA SAAVEDRA

“El Leasing es un contrato de Financiamiento en virtud del cual una de las partes, la empresa de Leasing, se obliga a adquirir y luego dar en uso un bien de capital elegido, previamente, por la otra parte, la empresa usuaria, a cambio del pago de un canon como contraprestación por ésta, durante un determinado plazo contractual, que generalmente coincide con la vida útil del bien”¹¹.

Considerando que esta definición esboza de forma clara y manifiesta los elementos subjetivos y objetivos característicos del Leasing, En primer lugar, “individualiza las dos partes contratantes de un lado, una empresa de Leasing, que tiene por objeto la intermediación financiera, esto es, captar capitales del sector privado, para destinarlos a operaciones de Leasing y del otro, una empresa usuaria dedicada a la actividad industrial, comercial o profesional”¹².

En segundo lugar, individualiza el objeto del negocio, no en cualquier bien, sino en aquellos necesarios solamente a la empresa para que el desarrollo de su propio proceso productivo, los cuales tienen como matiz una natural obsolescencia y una consecuente pérdida de su intrínseco valor comercial al final del plazo inicial. Los mismos que se analizarán en los acápites posteriores.

ASTORGA SANCHEZ, define al Leasing, como “un contrato de alquiler con opción de compra a favor del arrendatario”¹³, ejemplificando todos los elementos del mencionado contrato en una definición concisa y clara.

¹¹ Cfr. LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, p 122.

¹²El mencionado autor entiende al Leasing como un contrato BILATERAL; a pesar que para un sector de la doctrina el Leasing es un contrato TRILATERAL (la concedente, la usuaria y la proveedora o vendedora de los bienes); sin embargo coincido con el autor en pensar que es un contrato bilateral, es decir un contrato concluido por 2 partes: la empresa de Leasing y la empresa usuaria. Si bien en la operación económica participan normalmente tres sujetos o empresas, dada la natural presencia de un tercero proveedor o fabricante del bien, ello no significa que se altere la estructura bilateral del Leasing.

¹³ ASTORGA SANCHEZ, Juan Antonio. *El leasing: definición, operativa, fiscalidad y aspectos contables*, Revista Harvard Deusto Finanzas y Contabilidad, N° 74, 2006, pp 38-40

En cuanto al ordenamiento jurídico peruano, el artículo 1° de la Ley de Arrendamiento Financiero aprobada por el Decreto Legislativo N° 299 del 26 de Julio de 1984, señala que

“Debe considerarse Arrendamiento Financiero, al contrato mercantil que tiene por objeto la locación de bienes muebles e inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado”¹⁴.

Podemos concluir que, los autores tienen distintas posiciones con respecto de la definición del Leasing y que, en opinión propia, no existe, en lo analizado, una definición que abarque todas las dimensiones del referido contrato. Tal es así que, RUBIO expresa que la institución financiera debe estar autorizada por una entidad competente; situación que se esclarece con el Decreto Legislativo N° 299, que en su artículo 2¹⁵ prescribe que la empresa de Leasing debe estar autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros.

BRAVO y JOSE LEYVA expresan que las empresas que recurren al Leasing son las interesadas en instrumentar y modernizar sus actividades o el desarrollo de su propio proceso productivo. MONTROYA se refiere al Leasing como un convenio atípico de colaboración entre empresas, lo cual es errado, porque el Leasing es un contrato de financiación y no de colaboración como lo es el Factoring. Considero que, es equívoco también la definición de JUAN ASTORGA, que considera al leasing como un contrato de alquiler con opción de compra a favor del arrendatario. Rico Pérez expresa que el Leasing es parte de Derecho Civil y parte de Derecho Comercial.

Ante esto puedo decir que el contrato de Leasing trasciende la esfera civil y no necesita de ella para desarrollarse, por lo que es equívoco decir que es un

¹⁴Decreto Legislativo N° 299. Artículo 1. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en:[http://galvezconsultores.com/pdf-normas/LEASING%20\(D.Leg.299\).pdf](http://galvezconsultores.com/pdf-normas/LEASING%20(D.Leg.299).pdf)

¹⁵ Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. LEY N° 26702. [ubicado el 31.X 2018]. Obtenido en: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/8CEF5E01E937E76105257A0700610870/\\$FILE/26702.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/8CEF5E01E937E76105257A0700610870/$FILE/26702.pdf). En la presente ley se señalan parámetros para el funcionamiento de las entidades financieras o sociedades de Leasing tales como su capital mínimo (Art. 16) de las Empresas de Arrendamiento Financiero es de S/. 2 440 000,00.

contrato civil o tiene parte de este, y esto se ve reforzado por José Leyva cuando alude al Leasing como un Contrato sui generis. Chu Rubio, Garrone, Amorós, Lavalle-Pinto coinciden en decir que el plazo de duración del contrato generalmente coincide con la vida útil del bien. Sobre la opción de compra Chu Rubio, Montoya, De Leo Walter, Garrone, Rico Pérez, Amorós, Lavalle- Pinto y José Leyva coinciden en decir que el locatario puede ejercerla y comprar el bien, como también puede pactar un nuevo contrato de Leasing o simplemente dejar sin efecto esta opción.

Por lo mencionado podría finalizar estableciendo una definición que, a opinión propia es la más adecuada, definiendo por ende al Leasing como un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra en el que se da una relación triangular y conexa entre la empresa de leasing o arrendador, el proveedor del bien o empresa fabricante y la empresa arrendataria o cliente; mediante el cual se obtiene bienes de capital.

1.1.3. Sujetos

En cuanto a los sujetos que integran el contrato de Leasing, existe una clara y visible discrepancia; existen autores que señalan que la intervención es bilateral –participación de dos sujetos- y otros, aseguran que es trilateral.

Entre los que consideran que es Bilateral tenemos a CARLOS GILBERTO VILLEGAS; el mismo que señala

“en este contrato intervienen dos partes: el banco o entidad financiera, o la asociación de Leasing, como dador del Leasing, y el cliente como tomador (...) el dador del Leasing es generalmente una empresa profesional, admitiéndose en muchas legislaciones, dada la naturaleza esencialmente financiera de la operación, la actuación de los bancos y demás entidades financieras autorizadas¹⁶”

RODRIGUEZ AZUERO expresa;

¹⁶ VILLEGAS, Carlos. Las garantías del Crédito. Tomo II, 2da Ed. Rubinzal – Culzoni. 1998, p 97.

“en el contrato de Leasing el proveedor, aunque desempeñe un papel activo en el mercado, desde el punto de vista jurídico desempeña un papel pasivo, ya que a él debe llegar la empresa de Leasing, que, a instancias de su cliente adquirirá el dominio de los bienes que serán materia del contrato. El proveedor va a desempeñar, a partir de ese momento el papel que en los contratos de compraventa corresponde al vendedor. Estará obligado por lo tanto a las obligaciones de hacer la tradición a la empresa de Leasing entregando el bien al cliente usuario, responder por el saneamiento por evicción y por vicios”¹⁷.

En ese sentido, el autor considera que el contrato de Leasing es trilateral (el arrendatario o usuario, sociedades de Leasing y el proveedor), sin embargo hace “la observación de que la presencia del proveedor es secundaria, respecto a la relación fundamental, (...) tiene una participación marginal, por lo menos en relación con el contrato en su forma más típica que es la de leasing financiero.

ERIK OBIOL, señala que son tres los sujetos que participan en el contrato de Leasing:

“a) El arrendador. Es la persona jurídica autorizada por las leyes a efectuar operaciones de arrendamiento financiero¹⁸.

b) El arrendatario. Es la persona que suscribe un contrato de Arrendamiento Financiero con la finalidad de gozar del uso del bien objeto del contrato.

c) El proveedor. Es la persona que provee o que construye el bien que necesita el arrendatario”.¹⁹

Por tanto, se puede concluir que, en el contrato de leasing participan tres sujetos: el arrendador, que es una persona jurídica designada por la SBS, el arrendatario, que es la persona que suscribe el contrato esperando gozar de un bien y, el proveedor, que es la persona que posee el bien, objeto del contrato.

¹⁷RODRIGUEZ AZUERO, Sergio. *Ob. Cit.*, p 705-706.

¹⁸El artículo 2 del Decreto Legislativo N° 299 señala que el arrendador tiene que ser autorizado previamente por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

¹⁹OBIOL ANAYA, Erik Francesc. *Ob. Cit.*, p 25.

1.1.4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El contrato del Leasing es uno de los contratos de cambio representativos, es así que como en toda relación contractual los derechos de las partes contratantes nacen de las obligaciones asumidas en el contrato recíprocamente, en las que las obligaciones de una son los derechos de la otra, y a la inversa²⁰. Pasamos a detallarlos los que consideramos lo son, después de haber analizado las posturas de diversos autores respecto a los derechos y obligaciones de la relación contractual de las partes que se derivan de un contrato de Leasing los cuales son:

A. Empresa de leasing (Arrendador)

a.1 Derechos

- a) Recibir el canon estipulado de la contraprestación por el uso y goce del bien que cede a la usuaria.
- b) Solicitar garantías adicionales para cubrirse del riesgo de incumplimiento de la usuaria.
- c) Solicitar que el contrato de Leasing se inscriba en la ficha o partida donde se encuentre inscrita la empresa usuaria.
- d) Fijar las condiciones mínimas del contrato de seguro que cubra los bienes contra todo riesgo.
- e) Inspeccionar los bienes in situ para constatar el debido uso que la usuaria debe darles.
- f) Solicitar la resolución del contrato y la restitución inmediata de los bienes en caso de incumplimiento de la empresa usuaria.
- g) Establecer las penalidades por el mal uso que la empresa usuaria pueda dar a los bienes objeto del contrato.

²⁰Decreto Legislativo 299. Arrendamiento Financiero (Leasing). ART 3, 4, 13, 16, ...
CFR. FARINA, Juan M. *Contratos comerciales modernos: Modalidades de contratación empresarial*, Obc Cit. / ACQUARONE, Maria T y EMBON, Leonardo G. *El leasing. Su instrumentación y encuadre en la actual financiación empresarial. 2da Edic*, Editorial Abaco de Rodolfo DePalma, Buenos Aires, 1998, Pg 114-123./ LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, Lima, UNILAW, Editora Jurídica Grijley, 2004, Pg. 187-195. / LEYVA SAAVEDRA, José, *Tratado de Derecho Privado, Volum I. Leasing*, Lima, Edit San Marcos, 1998. Pg, 343-352./ INFORMATIVO CABALLERO BUSTAMANTE. "Estructura Contractual del Arrendamiento Financiero", *Revista Informativo Caballero Bustamante*. N° 751, enero 2013, F1-F4. Pg F3.

- h) Percibir el valor residual en caso de ejercicio de la opción de compra por la usuaria o, en su defecto, solicitar la restitución de los bienes al capital inicial.
- i) Solicitar el embargo preventivo de los bienes de la usuaria y de los terceros que hayan asumido obligaciones de ella, por el pago de los cánones vencidos y no pagados.
- j) Aprobar o no el “subleasing” propuesto por la usuaria.
- k) Emitir, previa autorización de la CONASEV, bonos de arrendamiento financiero para financiar las operaciones de Leasing.
- l) Acceder a los fondos promocionales establecidos o por establecerse por el BCRP o por cualquier otra institución de crédito, así como las líneas de intermediación actuales o futuras, provenientes de instituciones financieras del país o del exterior.

a.2 Obligaciones

- a) Adquirir y entregar los bienes solicitados por la usuaria, siguiendo las especificaciones técnicas y del proveedor designado por ella.
- b) Realizar todos aquellos actos necesarios para el goce del bien por la usuaria. La concedente no asume la obligación de entrega; ni por su naturaleza de financiadora, asume a su cargo el riesgo de la falta de entrega del bien por parte de la empresa proveedora.
- c) Mantener a la usuaria en el goce de los bienes, respetando el lugar, forma y demás cláusulas contenidas en el contrato de Leasing.
- d) Respetar la opción de compra otorgada a la usuaria, tanto respecto al valor residual pactado como el plazo concedido para su ejercicio.
- e) Abstenerse de realizar actos que afecten su libre disponibilidad sobre el bien, de modo de no perjudicar el derecho de la usuaria de hacerse propietaria de él.
- f) Pactar con la empresa proveedora la facultad para que la usuaria pueda ejercitar directamente, en su propio interés, todos los derechos y las acciones derivadas del contrato de compraventa celebrado entre la proveedora y la empresa de Leasing.

- g) Sustituir el bien por otro más moderno tecnológicamente, antes de expiración del plazo contractual, si así se ha establecido con precisión del contrato.
- h) Realizar todas aquellas gestiones y trámites conducentes a una pronta transferencia de la propiedad en el supuesto que la usuaria haya decidido el ejercicio de la opción de compra.
- i) Restituir al final del plazo contractual el dinero o bienes que haya solicitado como garantía del cumplimiento del contrato de Leasing.
- j) Recibir el bien o bienes, en el lugar y fecha establecidos, cuando la usuaria haya optado por devolverlos.

B. De la empresa usuaria (Arrendataria)

b.1 Derechos

- a) Señalar las características de los bienes materia del Leasing y elegir la proveedora de los mismos.
- b) Usar los bienes con las limitaciones contenidas en el contrato.
- c) Exigir las acciones a que tiene derecho la empresa del Leasing, como parte compradora, para ejercitarlas contra la proveedora, como parte vendedora, en caso de vicios y daños de bienes.
- d) Solicitar la intervención de la empresa de Leasing en todas aquellas circunstancias en que no pueda ser sustituida y por los que se experimenta algún daño o perjuicio en el patrimonio de la usuaria o en sus legítimos intereses.
- e) Gozar de todos los derechos y ventajas, como si fuera propietaria de los bienes, a efectos de sus relaciones contractuales con el Estado, empresas de derecho público, empresas estatales de derecho privado y las empresas sometidas a regímenes especiales.
- f) Adquirir los bienes, si lo estima conveniente, por el solo pago del valor residual establecido anticipadamente, devolverlos o solicitar la prórroga del contrato por un canon menor al establecido inicialmente.
- g) Sustituir el bien o bienes dados en leasing por otros más modernos antes que se cumpla el plazo contractual, si el contrato tiene la “cláusula de adecuación al progreso”.

b.2 Obligaciones

- a) Abonar en tiempo, forma y lugar los cánones establecidos en el contrato.
- b) Dar a los bienes el uso establecido en el contrato de Leasing, de acuerdo a los parámetros fijados en el contrato.
- c) Mantener en buen estado de uso y hacer las reparaciones ordinarias para la adecuada conservación del bien.
- d) Pagar los tributos y demás derechos derivados del contrato de Leasing.
- e) Responder por los daños y perjuicios que ocasione con los bienes materia del contrato Leasing.
- f) Colocar las placas o grabaciones en un lugar visible de los bienes, indicando que ellos están en Leasing.
- g) Contratar un seguro contra todo riesgo para el bien o bienes otorgados en Leasing.
- h) Recibir los bienes y suscribir el “acta de recepción” respectiva, dejando expresa constancia de su conformidad o no con los citados bienes.
- i) Informar a la empresa concedente de todos los hechos que atenten contra su derecho de propiedad sobre el bien.
- j) Evitar, ceder o facilitar a terceros el bien o bienes, salvo expresa autorización de la empresa de Leasing.
- k) Pagar el valor residual, en el caso que decida ejercer la opción de compra, en el lugar y fecha convenidos.
- l) Restituir el bien a la finalización del plazo contractual, si no se ejercita la opción de compra, en buen estado de uso, conservación y mantenimiento, salvo deterioro producido por el normal uso del mismo.

1.1.4. Opción de Compra y Precio

- m) La opción de compra es la ventaja que tiene el arrendatario para que una vez finalizado el contrato, pueda este, ejercer la opción de compra del bien, si así lo considera pertinente.
- n) En palabras de MAX ARIAS SCHREIBER PEZET²¹,

²¹ SHEREIBER PEZET, Max Arias. *Los contratos modernos*, Tomo II, 1era edición, Lima, Gaceta Jurídica, 1996. p 109.

- o) “Un elemento consustancial al contrato de arrendamiento financiero es la opción de compra a favor del locatario, la que está debidamente contemplada por la Ley de arrendamiento financiero, la opción tendrá obligatoria validez por toda la duración del contrato y podrá ser ejercitada en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual.
- p) Se precisa que, el ejercicio de la opción no podrá surtir sus efectos antes de la fecha pactada contractualmente. Este plazo no está sometido a las limitaciones del derecho común, y a lo establecido en los artículos 1423 y 1688 del Código²².

1.2. CARACTERÍSTICAS DEL LEASING

1.2.1. Según la Doctrina

Luego del análisis realizado sobre la etimología, denominación y definición del Leasing, en el presente apartado se abordará las características que presenta el contrato Leasing, según la doctrina que estudia al mismo.

RAÚL ANIBAL, el argentino señala como características de este contrato a las siguientes²³:

- a) Es nominado y típico.- Esta recogido en una Ley.
- b) Es autónomo.- Tiene unidad propia.
- c) Es mercantil y de empresa.- Es mercantil pues así lo dispone la legislación especial que lo norma. Y es de empresa porque los capitales destinados a inversiones en locación de equipos se practica usualmente por empresas especializadas.
- d) Es principal.- pues tiene vida propia y no depende de ningún otro contrato celebrado anteriormente.
- e) Es constitutivo.- Pues crea una situación jurídica la de permitir el uso y disfrute del bien materia del contrato.

²² Cfr. CÓDIGO CIVIL. Artículo 1423 y Artículo 1688. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

²³ ANIBAL ETCHEVERRY, Raúl. Derecho Comercial Económico, Contratos parte Especial, Vol III, Astrea, Buenos Aires, 2000, p.p 339-340.

- f) Es de administración y también, en su caso de disposición de bienes, dado que por una parte supone la administración y disfrute de un bien o conjunto de bienes y de la otra, transfiere la propiedad cuando el locatario hace uso de su facultad de adquisición.
- g) Es complejo.- Dado que supone la ejecución de distintos matices obligacionales. Existe la obligación de la empresa financiadora de adquirir el bien o bienes que el locatario le señal, así como de entregárselo para que los posea, use y disfrute.
- h) Es de corte financiero.- pues la empresa que lo otorga financia al locador el uso y disfrute de un bien y hasta su posible adquisición.
- i) Es oneroso.- Hay prestaciones recíprocas con beneficios económicos para las partes; se excluye la gratuidad.
- j) Es conmutativo.- Las ventajas son ciertas y susceptibles de apreciación inmediata desde el momento mismo en que se formaliza el contrato; ello da la certeza ejecutiva a las obligaciones asumidas por cada parte.
- k) Es intuito personae.- ya que se perfecciona teniendo en cuenta un conjunto de motivaciones de orden personal, como pueden ser el prestigio de las partes, su idoneidad moral y económica.
- l) Es de prestaciones recíprocas.
- m) Es de tracto sucesivo y de ejecución continuada.
- n) Es formal.
- o) Por último y aún cuando ello no sea obligatorio, se celebra ordinariamente por adhesión, de modo que queda perfeccionado desde el momento que la locataria firma el formulario impreso que le proporciona la entidad financiadora.

ERIK OBIOL, por su parte, señala que el Leasing presenta las siguientes características²⁴:

- a) Es nominado y típico. Reconocido en el Decreto Ley N° 22738 y, recogido en el Decreto Legislativo N° 299, Ley de Arrendamiento Financiero.
- b) Es autónomo. Unidad propia en doctrina y regulación.

²⁴OBIOL ANAYA, Erik Francesc. Ob. Cit. p.p. 48 – 53.

- c) Es mercantil y de empresa. Pues así lo dispone la legislación especial que lo norma.
- d) Es principal. No depende de otro contrato celebrado.
- e) Es constitutivo. Crea una situación jurídica.
- f) Es de administración y de disposición de bienes. Supone la administración y disfrute de un bien y, transfiere la propiedad siempre que el locatario haga uso de facultad de adquisición.
- g) Es complejo. Supone la ejecución de distintos matices obligacionales.
- h) Es circulatorio, crediticio y oneroso. Pues la empresa que lo otorga financia al locador.
- i) Es conmutativo. Debido a que ambas partes conocen de antemano sus obligaciones y derechos mutuos desde que se celebra el contrato.

Se puede apreciar que, en cuanto a las características del Leasing, la doctrina es casi uniforme al señalar que, el contrato de Leasing es un contrato formal, típico, autónomo, principal, complejo, mercantil, de tracto sucesivo, crediticio y conmutativo y, por adhesión.

1.2.2. Según nuestra Legislación

Luego del análisis realizado sobre la etimología, denominación y definición del Leasing, en el presente apartado se abordará las características que presenta el contrato Leasing, según el ordenamiento jurídico peruano.

Ahora bien, en opinión de ZAIDA OSORIO RUIZ, según lo estipulado en nuestra legislación en el D.L. N° 299, señala que el contrato de Leasing se caracteriza por ser²⁵:

- a. Oneroso.- Al representar un sacrificio patrimonial que experimenta la empresa por la adquisición del bien que se ve compensado por el canon que recibe.
- b. Conmutativo.- La empresa de Leasing y la usuaria realizan la valoración del sacrificio y la ventaja de su celebración.

²⁵ OSORIO RUIZ, Zaida. *Jurisprudencia Comercial*, Lima, Gaceta Jurídica S.A, 1ra ed, 2000, p.358.

- c. Prestaciones Recíprocas.- Estas prestaciones se dan en cuanto la empresa de Leasinges acreedora de los cánones y deudora de los bienes, los que tiene que ponerlos a disposición del usuario; por otra parte el usuario es acreedor de los bienes y deudor de los cánones.
- d. Contrato mercantil.- Un sector de la doctrina considera el contrato de Leasing como un contrato mercantil. Nuestra legislación lo considera como tal a tenor de lo mencionado en el artículo 1° D.L N° 299.
- e. Mérito Ejecutivo.- En nuestra legislación el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de Leasing, incluyendo la realización de las garantías otorgadas y su resolución se tramitarán con arreglo a las normas del juicio ejecutivo.

Así también, EDUARDO LAVALLE, según lo estipulado en nuestra legislación en el D.L. N° 299, señala que el contrato de Leasing presenta las siguientes características²⁶:

- a. Es un contrato Principal.- porque no depende de ningún otro celebrado con anterioridad a él.
- b. Es un contrato de Tracto Sucesivo y de Ejecución Continuada.- Por ser un contrato de este tipo se puede presentar en el la figura de la excesiva onerosidad de la prestación
- c. Es un contrato celebrado por Adhesión.- en la generalidad de los casos, el contrato de arrendamiento financiero se presenta de esta manera, de tal modo que queda perfeccionado con la aceptación por parte de la arrendataria de las estipulaciones fijadas por la empresa locadora, normalmente en formularios impresos.
- d. Es un contrato de Cambio.- pues tiene como propósito la circulación de la riqueza, al estar dirigido a ceder el uso y goce económico de un bien, transferir luego la totalidad de los poderes económicos sobre el bien que es objeto del contrato.

²⁶ LAVALLE ZAGO, Eduardo. *Contrato Civiles y Comerciales*, Lima, Ediciones Jurídicas, 1992, p 317.

Por otro lado, LEYVA SAAVEDRA, según lo estipulado en nuestra legislación en el D.L. N° 299, señala que el contrato de Leasing presenta las siguientes características²⁷.

- a. Típico.- Puesto que en la mayoría de países, el Leasing es un contrato atípico, esto es, no cuenta con regulación propia, por lo que usualmente se aplica la normativa de la parte general de los contratos. Sin embargo nuestro país cuenta con una normativa especial, así como Francia (Ley 66/645), Bélgica (Ley 55/1967), Argentina (Ley 25248), Panamá (Ley 7/1990) y Uruguay (Ley 16072), etc
- b. Principal.- Ya que tiene vida propia, independiente, lógica y jurídicamente de cualquier otro contrato que participe en la estructura negocial. Son accesorios los contratos de compraventa, seguro, transporte y otros estipulados en el contrato de Leasing.
- c. Consensual.- Tal exigencia se debe entender sólo como una formalidad ad probationem, en razón que aquella no se requiere para otorgar relevancia jurídica a la voluntad contractual, pues el negocio es eficaz cualquiera sea la forma de exteriorización, sino al solo efecto de hacer posible la prueba de la existencia del contrato o de su contenido.
- d. Oneroso.- El sacrificio patrimonial que experimenta la empresa financiera, el adquirir el bien y conceder el uso del mismo durante un plazo inicial, se ve compensado por el pago del canon periódico que recibe y, en su momento, por el pago del valor residual pactado para la ulterior transferencia de la propiedad del bien.
- e. Conmutativo.- Esto quiere decir que tanto la empresa de Leasing como la usuaria, en el momento de la firma del contrato, saben cuánto ganarán o perderán con éste negocio. Las partes contratantes hacen la valoración del sacrificio y la ventaja que le significa la celebración de un contrato de Leasing.
- f. De duración. Es un contrato de duración porque las prestaciones de la empresa concedente y la usuaria se ejecutan en el tiempo, durante un lapso prolongado.

²⁷LEYVA SAAVEDRA, José. Contratos de Financiamiento, Lima, UNILAW, Editora Jurídica Grijley, 2004, p 143.

- g. De prestaciones recíprocas.- La empresa dadora es acreedora de los cánones e, inversamente, deudora de los bienes, sean éstos muebles o inmuebles en tanto que la usuaria es acreedora de los bienes y deudora de los cánones.
- h. De empresa.- Habitualmente son dos empresas las que intervienen en un contrato de Leasing como partes contratantes: la empresa de Leasing, de un lado, y la empresa usuaria, del otro.
- i. Cláusulas generales.- El leasing, a diferencia de un buen sector de la doctrina, que lo considera como un contrato por adhesión; es un negocio celebrado a través de cláusulas generales, es decir, mediante cláusulas que abarcan solamente determinadas partes del contrato, dejando a los contratantes la libertad de negociar las otras cláusulas especiales o típicas del contrato en particular.
- j. De financiamiento.- La financiación es, pues, una relación ordinaria de crédito, aunque con características propias. Esto es, debido a que el resultado de la operación de financiamiento no consiste siempre y necesariamente en un enriquecimiento pecuniario, sino también en la posibilidad de utilizar una suma (por ejemplo, una apertura de crédito) o en la posibilidad de disponer de un determinado bien de capital (por ejemplo, un Leasing)
- k. De Cesión de Uso.- El leasing es un contrato traslativo de uso y disfrute de bienes de capital y, eventualmente, es título para la adquisición de la propiedad de los mismos, si es que la empresa usuaria decide que es la opción más conveniente a sus propios intereses al final del plazo contractual preestablecido.

Se puede apreciar que, en cuanto a las características del Leasing, la legislación peruana, es uniforme al señalar que, el contrato de Leasing es un contrato principal, oneroso, mercantil, conmutativo, de tracto sucesivo, y, por adhesión, la última característica con excepción de Leyva Saavedra que considera al Leasing como un contrato de cláusulas generales.

1.3. NATURALEZA JURÍDICA

En el presente apartado, se explicará las peculiaridades del contrato Leasing, su formación, las prestaciones a cargo de las partes, la posibilidad de ejercitar la opción de compra; en base a distintas teorías que intentan explicar su naturaleza jurídica tratando de incluirlo en alguna de las figuras existentes.

En primer lugar, es preciso señalar que la naturaleza jurídica del Leasing ha generado ciertos conflictos, ya que distintos autores han querido incluirla dentro de una teoría, con la intención de subsumirla dentro de una figura Civil típica, como por ejemplo, la de la compra venta a plazos con reserva de propiedad, entre otras.

A continuación, se realizará un análisis de las teorías que han pretendido subsumir el contrato de arrendamiento financiero en alguno preexistente.

1.3.1. Teoría del arrendamiento

JOSÉ BENITES GARCÉS²⁸, considera al Leasing como un contrato de arrendamiento; su teoría agrupa al contrato Leasing con el contrato de arrendamiento de bienes. Esta tesis es la que ha recibido mayor aceptación tanto por la doctrina y jurisprudencia, así como por la legislación comparada.

Por el arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. El bien puede ser dado en arrendamiento por el propietario del mismo o por quien tenga esa facultad respecto de los bienes que administra.

Es indudable la similitud entre ambas figuras contractuales, sobre todo en lo concerniente a la causa de ambos, por ejemplo la causa del arrendamiento de bienes será el goce del mismo, que mediante el pago de una renta –merced conductiva- desea sacar provecho el arrendatario; mientras que la causa en el arrendamiento financiero, es el uso y disfrute de bienes sobre los que se contrata, que el usuario obtiene mediante el pago de una contraprestación a la empresa de Leasing.

²⁸Cfr. BENITES GARCÉS, José Ismael. El pago periódico como medio para determinar la naturaleza jurídica del contrato de *leasing*. Tesis para optar el título de abogado, Lambayeque, USAT, Chiclayo, 2005, p. 29.

Por otro lado, RODRIGO ESCOBAR afirma que

“El Leasing sobrepasa el marco jurídico del arrendamiento, porque si bien las dos formas poseen algunos elementos en común, el Leasing reúne unos elementos esenciales (termino inicial y cláusula de opción de compra) que no contiene el arrendamiento; y de faltar éstos se desvirtúa el carácter económico-financiero de esta institución, caso en el cual ya no estaremos en presencia del Leasing sino que éste degeneraría en aquel tipo contractual. Estas consideraciones son tan evidentes, que los constructores de la tesis impugnada se ven obligados a aceptarlas”²⁹

A lo expuesto, es preciso señalar que constituye elemento esencial del Leasing lo que algunos autores denominan etapa de colaboración entre la sociedad y el futuro usuario; asimismo, el autor menciona que “nos inclinamos por la tesis más sencilla pero más comprensible, según la cual el leasing implica la celebración de un contrato de alquiler o arrendamiento con promesa unilateral de venta, que confiere al usuario la opción de adquirir los bienes al vencimiento del plazo inicialmente convenido”³⁰, que propiamente constituye el punto de partida del contrato, como resultado de la obligación que asume la primera de adquirir los bienes requeridos por el segundo.

Esto no se presenta en el arrendamiento y constituye un aspecto característico del Leasing que no puede dejarse al margen.

En este orden de ideas, el hecho de que el artículo 1677 del Código Civil establezca que “el contrato de arrendamiento financiero se rige por su legislación especial y, supletoriamente, por el presente título (Título VI- Arrendamiento- de la Sección Segunda- Contratos Nominados- del Libro VII fuentes de las Obligaciones) y los artículos 1419 y 1425 (relativos al contrato de opción), en cuanto sean aplicables”, debe entenderse, simplemente, como una forma de aplicación supletoria.

²⁹ ESCOBAR GIL, Rodrigo. El contrato de leasing financiero, Librería Temis, Bogotá, 1984, p 35.

³⁰ RODRIGUEZ AZUERO, Sergio. *Contratos Bancarios: Su significación en América Latina*, 5° Ed, Colombia, Legis, 2002.

Precisamente puntualizarse que, también, resultan aplicables al contrato de arrendamiento financiero las normas de la Sección Primera –Contratos en General- del Libro VII –Fuentes de las obligaciones- del Código Civil, por imperio de su artículo 1353, según el cual: “Todos los contratos de derecho Privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato”³¹.

Entonces como diferencia final entre ambos contratos, es que el Leasing al ser calificado como un contrato financiero, lo que busca es financiar el uso y disfrute del bien con una eventual compra del bien, mientras el arrendamiento es una simple cesión de uso cuyos cánones o merced conductiva son el precio por el uso del bien, sin ningún tipo de financiamiento. Además, en el arrendamiento no hay relación entre el plazo de duración del contrato y la vida útil del bien, como sucede en el Leasing, donde además se tiene en cuenta la amortización de la inversión y la rentabilidad del capital utilizado por la empresa de Leasing³².

Se puede apreciar que el legislador tiene bien claro esta diferencia entre el Leasing y el arrendamiento civil. Esto se puede apreciar en la jurisprudencia nacional y extranjera citada en la obra de BENITES GARCÉS³³.

1.3.2. Teoría del Arrendamiento- Venta

El arrendamiento venta o alquiler venta, es un contrato usual en nuestros días CASTILLO FREYRE³⁴ señala que se trata de un acto que comparte rasgos característicos tanto de la compra venta como del arrendamiento. Se podría definir como el contrato a través del cual una parte, denominada arrendador-vendedor se obliga a entregar un bien a otro denominado arrendatario

³¹ El contrato de Leasing trasciende más allá del aspecto civil de cada legislación, por eso coincide con el autor JOSE LEYVA en decir que el contrato de Leasing, es un contrato sui generis. El leasing cuenta con sus propias reglas particulares, que desvirtúan la posibilidad de sostenerse solamente en el ámbito civil. Ver, LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, Lima, Grijley, 2004. p 141.

³²BENITES GARCÉS, José Ismael. El pago periódico como medio para determinar la naturaleza jurídica del contrato de *leasing*., p. 32.

³³Cfr. BENITES GARCÉS, José Ismael. Ob. Cit. p. 33.

³⁴ CASTILLO FREYRE. *Tratado de los contratos típicos Tomo 11. El contrato de mutuo - El contrato de arrendamiento. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Vol. XIX.* Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2002. p. 55.

comprador. Éste último contratante podrá usar y disfrutar del mismo y deberá pagar mensualmente (o en periodos distintos si ello se conviniera así) a su contraparte una determinada cantidad de dinero, la misma que constituirá, a la vez, renta y pago parcial del precio de una compraventa. La transferencia de propiedad del bien se producirá al momento que el arrendatario comprador pague la última cuota.

Sobre esta teoría JOSÉ BENITES GARCÉS precisa; “La diferencia entre ambos contratos se encuentra en la transferencia de propiedad del bien, que se producirá únicamente al vencer el contrato, -en caso del arrendamiento venta-, como consecuencia directa e inmediata del pago de la merced conductiva acordada”³⁵. En el arrendamiento financiero, en cambio, la eventual adquisición del bien no necesariamente se producirá como resultado del ejercicio de la opción de compra al final del contrato sino que puede ejercerse en cualquier momento de la duración del contrato.

Además, en esta modalidad cabe que, al vencimiento del plazo, el arrendatario, en lugar de hacer efectiva la opción, devuelva el bien a la locadora o lo tome en arrendamiento, puro y simple. Estas posibilidades están excluidas del arrendamiento-venta, en el que la propiedad quedara transmitida al arrendatario de forma automática, con el pago del importe de la merced conductiva convenida, a la terminación del contrato. El arrendamiento-venta siempre se convierte en una operación de compra venta con el pago del último alquiler, mientras que en el Leasing lo será sólo en el caso de que el usuario, al final del periodo irrevocable de arrendamiento, opte por la compra del bien.

1.3.3. Teoría de la Compraventa a plazos

JOSÉ BENITES GARCÉS afirma que, la finalidad de uno y otro contrato es distinta, mientras que en el contrato de Leasing lo que se persigue es la transferencia del uso y disfrute del bien, en el contrato de compraventa lo que se busca transferir es la propiedad del mismo. Lo que significa que en el contrato de Leasing no existe desde el inicio la voluntad de compra, sino más bien la voluntad de gozar del uso y disfrute del bien. “La voluntad de querer

³⁵BENITES GARCÉS, José Ismael. Ob. Cit., p.33.

adquirir el bien podrá surgir en el transcurso del contrato o al finalizar el mismo, para ello tendrá que ejercer la opción de compra pagando el valor residual correspondiente³⁶. En suma, el autor señala que el fin del Leasing es la financiación para el uso y disfrute del bien, mas no para la transferencia de propiedad y ello se demuestra al final del contrato cuando el usuario no sólo tiene la opción de compra sino que tiene otras opciones más.

1.3.4. Teoría de la Compraventa a plazos con reserva de la propiedad

Como diferencia entre ambos contratos tenemos lo concerniente al pago y el derecho de propiedad, en la compraventa a plazo con reserva de dominio ésta se transfiere automáticamente al momento del pago de la última cuota; en el Leasing el derecho de opción de compra se materializa con el pago del valor residual, lo que permitirá al usuario convertirse en propietario del bien, es decir, el paso de poseedor a propietario se hace con el ejercicio de la opción³⁷.

Se debe admitir que los contratos de financiación de venta a plazos y los contratos de Leasing pertenecen, unos y otros aun siendo especies distintas, al mismo género de contratos de financiación o contratos financieros.

1.3.5. Teoría del Depósito

El depósito es una modalidad de la prestación de servicios que consiste en la obligación del depositario de recibir un bien para custodiarlo y devolverlo cuando lo solicite el depositante. Se presume su gratuidad, salvo que, por pacto distinto o por la calidad profesional, por la actividad del depositario u otras circunstancias, se deduzca que es remunerado. Además, el depositario no puede usar el bien en provecho propio ni de tercero, excepto autorización expresa del depositario o del juez.

Lo expuesto anteriormente nos lleva a afirmar que quienes sostienen que la empresa locadora entrega los bienes en depósito a la arrendataria incurrir en error. La arrendataria no recibe el bien para custodiarlo sino para usarlo en ejecución de un contrato que es esencialmente oneroso.

³⁶Ibídem. p 34.

³⁷BENITES GARCÉS, José Ismael. Ob. Cit., p. 35

En palabras de Benites³⁸, así, mientras el fin esencial, o característica principal del depósito es el deber de custodiar, conservar y restituir el bien; en el Leasing, en cambio, junto a la finalidad financiera, se conjugan otras peculiaridades, como la disponibilidad económica del bien y la atribución de un derecho unilateral de opción de compra después de concluido el plazo contractual.

1.3.6. Teoría del Préstamo

Para esta teoría el Leasing es un contrato de préstamo, ya que en forma similar a esta clase de contratos hay una tasa de interés que pagar, en este caso se cobra un alquiler, lo que sería el interés para los contratos de préstamo. Sin embargo en los contratos de préstamos de dinero se entrega una cantidad de dinero o de bienes consumibles con la finalidad que se devuelvan otros de la misma especie y calidad. De modo distinto en el Leasing, donde no es posible entrega de dinero, ya que no se tratase un bien identificable; además, al finalizar el contrato el usuario deberá devolver el mismo bien, no otro diferente³⁹.

La nota más importante que llega a diferenciar estos dos contratos es que en el contrato de préstamo, entidades financieras le otorga el dinero a la empresa usuaria para que compre directamente el bien y por lo tanto sea de su propiedad. Por lo que no sería dable recurrir a una empresa de Leasing, ya que con el Leasing se pretende financiar el uso, no la adquisición de un bien.

Por lo tanto, si se concibiera al leasing como un préstamo de dinero que hace la empresa de Leasing a la usuaria, no tendría sentido, ya que la empresa usuaria podría comprar el bien(s) al suministrador una vez que la empresa de Leasing le ha prestado el dinero⁴⁰.

³⁸Ibíd. p 36.

³⁹BENITES GARCÉS, José Ismael. Ob. Cit., p.37

⁴⁰ Cfr. LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, Lima, Grijley, 2004. pp 135-136.

1.3.7. Teoría del Negocio Mixto

JUAN FARINA señala que ya que la intención económica perseguida por los contratantes está estrechamente vinculada con la estructura jurídica, característica de la locación de bienes productivos, pero presenta desviaciones respecto de este esquema, en razón de la finalidad económica de la operación, consistente en la actividad intermedia que desarrolla la entidad financiera entre el proveedor del bien y el tomador, pues el bien es adquirido por la sociedad de leasing, a los fines de la operación misma⁴¹.

Por lo tanto el contrato de Leasing es un contrato típico de financiación que fue pensado y estructurado para poder ofrecer a las compañías o usuarios un canal de financiamiento alternativo o complementario a los tradicionales y en suma el Leasing, al igual que los otros contratos es un contrato sui generis, unitario y complejo, que muestra una peculiar fusión de los elementos conformantes de su contenido jurídico, que hace imposible conservar su finalidad si pudieran separarse dichas características.

1.4. MODALIDADES DEL LEASING

En el presente apartado, se explicarán las distintas modalidades del contrato leasing; las mismas que se dividen en dos grupos, en primer lugar, por la naturaleza del bien: leasing inmobiliario y leasing mobiliario, y, en segundo lugar, por su finalidad: leasing operativo y leasing financiero.

1.4.1. Según la naturaleza del bien

La naturaleza del objeto sobre el cual recae el Leasing puede ser mobiliario o inmobiliario, distinción que es de gran interés ya que presentan características absolutamente distintas

A. Leasing Inmobiliario

MARIA ACQUARONE⁴², señala que el Leasing inmobiliario es el que recae sobre edificios comerciales, industriales o destinados a la vivienda individual. Tiene como principal característica distintiva que los bienes tienen

⁴¹ FARINA, Juan M. *Contratos comerciales modernos: Modalidades de contratación empresarial*, 3ra ed, Buenos Aires, Astrea, 2005. p 93.

⁴²ACQUARONE, María T. *El leasing: su instrumentación y encuadre en la actual financiación empresarial*. Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 1996. p 35

una amortización prácticamente inexistente, por lo cual el adquirente, al optar por la adquisición en el caso que así lo haga, debe efectuar un cálculo diferente al del Leasing mobiliario respecto del valor residual.

LEYVA SAAVEDRA, citado por ACQUARONE⁴³, señala que este tipo de Leasing se ha desarrollado de diversa forma según los países, es así que según la versión sueca y norteamericana tiene las siguientes características como: Es un arrendamiento puro y simple con opción de compra; es irrevocable, y desde el punto de vista de la financiación, esta no resulta más que la de una operación normal de crédito.

Es preciso señalar en este punto que, en Italia, Francia, Bélgica, España y otros países europeos, estas operaciones vienen reservadas a empresas de Leasing y algunas otras financieras autorizadas, las que pueden adquirir inmuebles para luego efectuar sobre ellos operaciones de Leasing, concediendo a las empresas usuarias, al finalizar el plazo contractual, el derecho de acceder a la propiedad de tales bienes en condiciones ventajosas.

La legislación peruana a través del Decreto Legislativo N° 299⁴⁴ entre otros⁴⁵, permite el Leasing Inmobiliario, el cual trata de un sistema de financiación que consiste, en la formalización de un contrato específico en virtud del cual una de las partes, la sociedad de arrendamiento financiero, previa designación y especificación de un bien inmueble cede a ésta para el uso de tal bien inmueble a cambio de una retribución periódica por un plazo determinado, otorgándoles al tomador una opción para permanecer en el arriendo o para la

⁴³ACQUARONE, María T. Ob. Cit., p 36.

⁴⁴Decreto Legislativo N° 299. Artículo 1 – Artículo 15. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en:[http://galvezconsultores.com/pdf-normas/LEASING%20\(D.Leg.299\).pdf](http://galvezconsultores.com/pdf-normas/LEASING%20(D.Leg.299).pdf)

⁴⁵La primera mención oficial del Leasing en nuestro país, se realizó a través del Decreto Ley 22.738, del 23 de octubre de 1979, este dispositivo modificó las normas contenidas en el Decreto Ley 18.957 del 17 de setiembre de 1971, que regulaba la actividad de empresas financieras, facultando al mismo tiempo a estas instituciones a adquirir inmuebles, maquinarias, equipos y vehículos destinados a este tipo de operaciones. No obstante, al poco tiempo se sintió la necesidad de precisar sus caracteres, efectos, tratamiento tributario, etc. Fue con ese propósito que el 12 de junio de 1981 se dictó el Dec. Leg 212, estableciendo que dicha actividad podría ser realizada, además de las empresas financieras, por otras empresas debidamente autorizadas por la Superintendencia de Banca y Seguros. Al año siguiente, mediante el D. S. 097/82/EFC se reglamentó esta ley y con él, la actividad de las empresas de arrendamiento financiero domiciliados o no en el país. Posteriormente el 29 de Julio de 1984 se promulgó el Dec Leg 299, derogando expresamente el Dec.Leg 212 y sus normas reglamentarias y complementarias, este decreto fue reglamentado por D.S. 559/84/EFC de diciembre del mismo año.

compra de bien. Los plazos es este tipo de Leasing son más extensos que el Leasing mobiliario, a fin de no perjudicar la estructura de financiación del proyecto.

También esta especie de Leasing está sometida a una serie de eventualidades; si bien la construcción se deprecia, el lote por el contrario aumenta su valor y por muchas circunstancias puede valorizarse considerablemente. El valor final del inmueble adquiere por la valoración especial importancia, a diferencia del Leasing mobiliario en el que la empresa de Leasing sólo le interesa mantener en uso el arrendatario, pues su utilidad viene depreciada en el tiempo, resultando al final un valor residual poco o nada importante, aspecto totalmente diferente en el Leasing inmobiliario en el cual el terreno suele revaluarse⁴⁶.

Ya que los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán de la misma forma, incluso si han sido adquiridos de manera conjunta. Con marcadas excepciones tales como las minas, canteras y vertederos⁴⁷, los terrenos al tener una vida ilimitada no se amortizan sin embargo los edificios tienen vida limitada y por lo tanto son activos depreciables. Por lo que podemos decir que un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe depreciable del edificio.

1.4.1.2. Leasing Mobiliario

LEYVA SAAVEDRA⁴⁸, señala que ésta modalidad hace alusión al Leasing de bienes de capital⁴⁹ o de bienes instrumentales para la empresa que pueden ser

⁴⁶ MONTOYA MANFREDI, Ulises; MONTOYA ALBERTI, Ulises; MONTOYA ALBERTI, Hernando, Derecho Comercial. Tomo I, Parte General, Contratos, Sociedades, Reestructuración Patrimonial, Lima, Grijley, 1998. pg 349.

⁴⁷EFFIO PEREDA, Fernando. *Arrendamiento Financiero – Leasing-*.Lima, Asesor Empresarial, 2009, pg 11.

⁴⁸ LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, Lima, Grijley, 2004.pg 153.

⁴⁹Los *bienes de capital* son la maquinaria, los inmuebles, las instalaciones y las infraestructuras que se utilizan junto a otros factores de para producir, a su vez, otros bienes y servicios. Otra característica de los bienes de capital es que, una vez instalados, se utilizan durante un número de años y no sólo en un único ciclo productivo. Durante este tiempo, los bienes de capital van sufriendo un desgaste como consecuencia de su uso, que se denomina depreciación. La depreciación también puede producirse como consecuencia de la aparición de una nueva tecnología que haga que el capital quede obsoleto. Una parte de la producción de bienes de capital que tiene lugar cada año se dedica únicamente a reponer este desgaste. DICCIONARIO EMPRESARIAL. [ubicado el 01.11.2018].Obtenido en: http://diccionarioempresarial.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AEAMtMSbF1jTAAASmJYwtLtbLUouLM_DxblwMDS0NDA1OQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoATfXwWzUAAAA=WKE.

traslados de un punto a otro de espacio, sobre este tipo de Leasing se ha construido casi todo el entramado económico y jurídico del leasing, con él inicio y alcanzó su mayor desarrollo.

De ambos (Leasing Inmobiliario y Leasing Financiero), el que ha tenido mayor aplicación es el mobiliario, que es el que recae sobre bienes de equipamiento industrial o empresario como computadoras, fotocopias o muebles de importante valor económico, automóviles, aviones, o sobre bienes de consumo. Tal es así que se llevó a cabo la Convención Internacional sobre UNIDROIT sobre Leasing Internacional, que se refiere exclusivamente a este tipo de bienes⁵⁰.

Nuestro código civil, siguiendo la línea jurídica de códigos internacionales, mantiene la clasificación tradicional de bienes muebles o inmuebles, el Art. 885⁵¹ enumera que bienes en opinión del legislador son inmuebles, siendo claro que todos los demás bienes no comprendidos en la enumeración deben reputarse bienes muebles.

El leasing mobiliario es aquel contrato celebrado entre una empresa de Leasing y una usuaria, en el que la primera se obliga a adquirir y luego ceder el uso de un bien mueble elegido previamente por la segunda, por un plazo determinado, a cambio del pago de un canon periódico como contraprestación y finalizado el cual la usuaria puede adquirir el bien, previo pago del valor residual pactado, celebrar un nuevo contrato o devolverlo.

1.4.2. Por su finalidad

Es la que reviste mayor interés, ya que cambia las características según la finalidad que tuvieron las partes contratantes al celebrar el contrato. Al mismo tiempo determina los efectos del contrato en la interpretación de la voluntad de las partes, en los casos que ofrezca alguna duda⁵².

La situación interesante en esta modalidad, es conocer la finalidad de cada una de las partes contractuales, o de ambas, para celebrar este tipo de contratos,

⁵⁰ACQUARONE, María T. Ob. Cit., p. 1996.

⁵¹Cfr. CÓDIGO CIVIL. Artículo 885. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en:[http://galvezconsultores.com/pdf-normas/LEASING%20\(D.Leg.299\).pdf](http://galvezconsultores.com/pdf-normas/LEASING%20(D.Leg.299).pdf).

⁵²ACQUARONE, María T. Ob. Cit., p 37.

es decir, que pretende en sí, o mejor cual es la pretensión que anima a las empresas intervinientes en esta relación negocial.

A. Leasing Operativo o Operational Lease

Históricamente, el Leasing operativo aparece como un negocio de comercialización al que recurrían las empresas fabricantes de bienes con un alto grado de sofisticación y con rápido proceso de obsolescencia. Estas empresas, por aquellos tiempos, se enfrentaban a empresas renuentes a adquirir bienes que corrían el riesgo de verse pronto superados por otros más modernos. Ante tal situación no les quedó otra alternativa que arrendarlos en vez de venderlos, otorgando, además la posibilidad de sustituir los bienes tecnológicamente obsoletos por otros más sofisticados.

RODRIGO ESCOBAR citado por SCHREIBER PEZET, señala que el denominado Leasing Operativo, también denominado arrendamiento industrial, “es aquel por el cual una persona cede el uso y goce de un equipo profesional tipo “standard” y de una rápida obsolescencia, durante un tiempo determinado, y en contraprestación recibe un canon que se paga de forma periódica”⁵³, se señala que en esta modalidad se reserva al cesionario la facultad de terminar unilateralmente el contrato con previo aviso al cedente, cuando las condiciones técnicas no le sean satisfactorias.

Por lo tanto, en el Leasing Operativo, quien fabrica el bien lo da en Leasing por lo que el titular y el dador constituyen una sola persona y parte contractual, así lo afirma también HERNÁNDEZ citado por LORENZETTI⁵⁴, al señalar que la nota característica de esta figura está dada por la ausencia de intermediación de una entidad financiera pues el dador resulta ser fabricante o vendedor de los bienes.

Por tanto, se puede deducir que la finalidad de este contrato es el cambio; el titular desea locar- vender el bien y el adquiriente usar- comprarlo. Su ámbito de aplicación más frecuente comprende:

⁵³SCHREIBER PEZET, Max Arias. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo I, Lima, Gaceta Jurídica, 2006, p. 597.

⁵⁴ LORENZETTI, Luis Ricardo. *Tratado de los Contratos*, Tomo I, Lima, Editora Jurídica Grijley, 1998. p 528.

- a) Los bienes de capital para las industrias como equipos, maquinarias, computadoras, aviones, automóviles, etc.
- b) La construcción inmobiliaria y
- c) Los bienes de consumo⁵⁵ tales como ropa, automóviles, televisores, etc.

SERGIO RODRÍGUEZ citado por SCHEREIBER PEZET, señala que las características del Leasing operativo son las siguientes:

- “El bien es de tipo “Standard” y de rápida obsolescencia.
- Facultad para la arrendataria de resolver unilateralmente el contrato con un previo aviso al cedente, cuando las condiciones técnicas no le son satisfactorias.
- El plazo de vigencia del contrato es corto.
- Con frecuencia el contrato está acompañado de la prestación de una serie de servicios remunerados como mantenimiento, reparación de material, asistencia técnica, etc., lo cual marca importantes diferencias con el Leasing Financiero”⁵⁶.

Por tanto, se puede afirmar en este punto que el Leasing Operativo no existe a favor del usuario la opción de compra que, en cambio se encuentra incorporada al contrato de arrendamiento financiero como elemento esencial del mismo.

Para MONTOYA⁵⁷, finalmente, esta modalidad de Leasing se practica por los propios fabricantes para la colocación de sus productos, también señala que esta modalidad suele confundirse con el renting⁵⁸ (otra modalidad de leasing), pero el leasing operativo se establece entre el fabricante y el usuario, mientras que en el renting el arrendador es una empresa que mantiene un parque propio de cosas que ella no fabrica y que debió adquirir a sus respectivos fabricantes.

⁵⁵Los *Bienes de Consumo* son productos que se compran para el consumo final por el consumidor medio, no empleándose para la obtención de otros bienes y su posterior venta. Llamados también bienes finales, los bienes de consumo son el resultado final de la producción y fabricación y son lo que un consumidor va a ver en el estante de la tienda. [ubicado el 01.XI 2018]. Obtenido en: <https://www.encyclopediainanciera.com/definicion-bienes-de-consumo.html>

⁵⁶ SCHEREIBER PEZET, Max Arias. *Ob. Cit.*, p 597.

⁵⁷ MONTOYA MANFREDI, Ulises. *Ob. Cit.*, p 346.

⁵⁸INFORMATIVO CABALLERO BUSTAMANTE. “Estructura Contractual del Arrendamiento Financiero”, *Revista Informativo Caballero Bustamante*. N° 751, enero 2013, F1-F4.

Es decir, el renting es una figura mediante la cual se arrienda bienes de una empresa para desarrollar una actividad específica sin que exista una finalidad o voluntad de adquirir dichos bienes sino sólo para su uso ocasional, además, su adquisición no se realiza frente a su comercializador del producto o fabricante sino a un propietario. Para el renting se prevén plazos más breves de duración, en tanto que en el Leasing operativo se reconoce una importancia decisiva al concepto de vida económica de la cosa.

Por todo lo anterior expuesto, podemos decir que el Leasing Operativo es un medio de comercialización de productos que caían en obsolescencia, en un periodo corto, cuenta con todos los elementos configurativos del Leasing sin opción de compra, evitando el acceso a la propiedad y con esto, los riesgos que ella conlleva. Además del servicio del arriendo por el bien (en este tipo de Leasing) se brindan otros servicios como el de mantenimiento y de asistencia técnica.

B. Leasing Financiero

Según señala GUIDO COPPARONI⁵⁹, el Leasing financiero es aquella operación mediante el cual el usuario que requiere de un determinado bien o equipo, solicita a una entidad Financiera o empresa especializada en Leasing que lo adquiera y se lo arriende. Adicionalmente, los contratos se le reserva al usuario una opción de comprar, al finalizar el arriendo, el bien objeto del contrato, contra el pago del valor residual.

El Leasing financiero se distingue del operativo en que el arrendatario no puede cancelar el contrato mediante aviso previo, situación que sí contempla el Leasing Operativo. Por otro lado, este último se diferencia del primero en que no plantea una opción a compra al final del contrato.

Aunado a ello, VILLEGAS⁶⁰ nos dice que el Leasing Financiero y el contrato de “Renting” previsto en otros países, en realidad es el mismo Leasing Financiero,

⁵⁹COPPARONI, Guido Leonardo. Contrato de leasing: Desarrollo de Aspectos Generales. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: http://bibliotecadigital.uda.edu.ar/objetos_digitales/81/seminario-3833-contrato.pdf, p 13.

⁶⁰ VILLEGAS, Carlos Gilberto. Contratos mercantiles y bancarios. Tomo 2. Buenos Aires. Villegas, Carlos Gilberto, 2005, p 615.

con la diferencia del dador puede ser un industrial o comerciante, fabricante o importador.

En el Leasing Financiero aparece un tercer sujeto (fabricante, mayorista, distribución) de quien el dador adquiere el bien indicado por el tomador, con la finalidad de dar financiamiento a su cliente. Económicamente se configura en forma tripartita: hay un negocio de compraventa o suministro, celebrado por el fabricante o comerciante con el dador (que es quien financia el negocio), sobre el bien indicado por el tomador, y luego un Leasing entre la entidad financiera y el tomador⁶¹.

En síntesis, por esta modalidad una empresa de Leasing otorga en arrendamiento un bien determinado elegido por el usuario y que este adquiere para tal propósito, obligándose al arrendatario a pagar un canon periódico por un tiempo determinado e irrevocable, en el que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación del bien durante la vigencia del contrato en las condiciones que se acordaren o finalmente restituir el bien materia de contrato.

Este tipo de Leasing originariamente solía celebrarse entre empresas para financiar la adquisición de bienes de capital. Es característico de esta modalidad una configuración económica tripartita: hay un negocio de compraventa, obra o suministro, celebrado por el fabricante o comerciante con la entidad financiera, sobre un bien indicado por el tomador. Por ende, no hay un contrato único, ni se puede decir que el Leasing tenga tres partes, sino que más bien, es un contrato conexo⁶² que autoriza una acción directa, sea que se le establezca expresamente en la ley o, que se le admita por la vía de interpretación⁶³

⁶¹Cfr. INSTITUTO PERUANO DE DERECHO MERCANTIL. *Tratado de Derecho Mercantil, Contratos Mercantiles y Bancarios*, Tomo III, 4ta ed, Lima, Gaceta Jurídica, 2008.

⁶²Se habla de *conexidad contractual* ante la presencia de pluralidad de contratos vinculados. Que, podrían ser las mismas partes, o distintas que articulan varios contratos que no funcionan aislados, sino que se enlazan, de manera que no pueden ser interpretados sino como un sistema. Se está ante la cuestión de la vinculación, coligación o conexidad entre los contratos. En el caso del Arrendamiento Financiero la empresa arrendadora, la parte arrendataria y el proveedor presentan relaciones conexas entre ellas.

⁶³LORENZETTI, Luis Ricardo. *Ob. Cit.* p 530.

1.5. LEGISLACIÓN COMPARADA SOBRE EL LEASING

1.5.1. En Europa

Según MARÍA ACQUARONE⁶⁴:

Alemania: No está regulado al igual que en otros países de Europa, y se rige por las normas analógicas fundamentalmente reguladas por el Código Civil. En el cual el otorgante del Leasing sigue siendo propietario del objeto del Leasing.

Italia: A comienzos en este país el Leasing no está legislado pero se utiliza comercialmente. Se ha traducido en este país como locazione finanziaria, introducida por primera vez en el Decreto Legge 918, del 30 de agosto de 1968, que contenía diversas medidas dirigidas a estimular las inversiones⁶⁵. En ella, dicen los analistas “financiera”, a su vez, intenta destacar su aspecto teleológico, o bien, si se prefiere, su peculiaridad más relevante: la función de financiamiento que cumple

España: se denomina “Arrendamiento Financiero”. El inicio de este contrato en España fue por la creación de las sociedades Alequinsa y Alquiler a mediados de los 60. Sin embargo en éste país el Leasing se encuentra recogido posteriormente en la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito dada el 29 de julio de 1988⁶⁶.

Portugal: se denomina “Locación Financiera” y está regulada en el Decreto Legislativo 171/79, del 6 de Julio de 1979, la característica de esta legislación es que regula tanto el Leasing mobiliario como inmobiliario, requiriendo que el dador sea una sociedad de Leasing con determinadas características, con una autorización conjunta del Primer Ministro y del Ministro de Finanzas además de la obligación de tener un capital financiero.

Esta modalidad básica pasó luego a Inglaterra, se introduce en 1960 proveniente de los Estados Unidos, en Inglaterra posee un desarrollo incentivado por las leyes impositivas desde el primer contrato, que estos se

⁶⁴Cfr. ACQUARONE, María T., p 57 - 59.

⁶⁵LEYVA SAAVEDRA, Leyva. *El leasing y su configuración jurídica*, Lima, Vniversitas, 2003, p 748.

⁶⁶DE LA CUESTA RUTE José María. *El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después*. [ubicado el 23.X. 2018]. Obtenido en: https://eprints.ucm.es/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n_E-print.pdf

incrementan durante el periodo de 1972 y 1984, a partir de lo cual se expande en la utilización industrial. Además de las ventajas impositivas, ofrece seguridad y flexibilidad, por lo que sigue preservando hasta la actualidad.

En Francia: fue uno de los primeros países que legisló en Leasing, denominándolo *credit-bail*⁶⁷, en especial, el Leasing Inmobiliario, ya que tiene en cuenta la aplicación en el desarrollo de adquisición de la vivienda⁶⁸. En el año de 1962 se creó *Loca France*, que es la primera Sociedad de Leasing Francesa.

1.5.2. En América Latina

Según el INSTITUTO PERUANO DEDERECHO MERCANTIL⁶⁹, Brasil, fue uno de los pioneros de la implementación del Leasing como técnica de financiamiento. Esta figura se encuentra regulada en su ordenamiento jurídico con la aprobación de la ley 6099 del 12 de septiembre de 1974. Posteriormente, se dicta la Ley 7132 del 26 de Octubre de 1983 que define al Leasing o “Arrendamiento mercantil”.

Chile, es otro de los países latinoamericanos donde podemos observar el desarrollo de esta figura contractual. Sin embargo, debemos acotar que el desarrollo se da con más dinamismo, es decir se va acondicionando a los cambios de políticas y coyunturas económicas.

Actualmente en Chile, solo está normado por la Ley N° 19.281 del año 1993 y sus posteriores modificaciones el denominado leasing habitacional, destinado a financiar la adquisición de viviendas económicas para personas con baja capacidad de ahorro, pero que pueden pagar un arriendo⁷⁰.

En Perú, el contrato de Leasing en nuestro ordenamiento jurídico ha sufrido distintas innovaciones en lo referente al punto de vista conceptual, así como en lo referido a requisitos y elementos necesarios para la formación de estos

⁶⁷ “Son operaciones por las cuales una empresa da en arriendo bienes inmuebles de un uso profesional, comprado por ella, construidos por su cuenta, cuando estas operaciones, cualquiera sea su calificación, permitan a los arrendatarios convertirse en propietarios de todo o parte de los bienes alquilados”.

⁶⁸Cfr. ACQUARONE, María T. *Ob. Cit.*, p 47.

⁶⁹INSTITUTO PERUANO DE DERECHO MERCANTIL. *Ob. Cit.*, p 550.

⁷⁰*Ibidem*, p 551.

contratos⁷¹. En el Decreto N° 18957 emitida el 14 de setiembre de 1871, se dio una modificatoria a esta norma, efectuada por el Decreto Ley N° 22738, en el cual se autoriza la empresa del sistema financiero a poseer bienes de capital para poder destinarlas a las operaciones de Leasing. Se debe precisar que en la modificatoria, se define al Leasing como la entrega de bienes muebles a los usuarios para que estos sean empleados en la actividad económica. Por otra parte, respecto a la opción de compra para adquirir los bienes, solamente si esta se hacía efectiva podíamos hablar de un contrato de Leasing propiamente dicho. En el Decreto Legislativo N° 212 emitido el 12 de Junio de 1981 a diferencia de su anterior, esta norma permitía el Leasing de bienes inmuebles.

Asimismo, definía expresamente que la arrendataria debía ser una persona jurídica, a efectos de perfeccionar el contrato. También esta arrendataria debía especificar el objeto materia del contrato, así como el proveedor, a efectos de que pueda asumir, sin excusa alguna, la total responsabilidad de cualquier desperfecto en los bienes escogidos.

Otro punto importante encontrada en el Decreto Legislativo era sobre la opción de compra, señalaba que esta no podría ser ejercitada antes de los tres años de suscrito el contrato. Y finalmente con respecto a las formalidades del contrato de Leasing, indicaba que este debía ser elevado a Escritura Pública, y posteriormente ser inscrito en los Registros Públicos⁷².

En Perú, el Decreto Legislativo N° 299 del 26 de Julio de 1984, era la norma que, hasta la emisión del D.L. 1177, regula el Leasing, junto con su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 559- 84- EF del 30 de Diciembre de 1984 y normas modificatorias, actualmente regula el contrato de Leasing.

Por tanto, se puede concluir afirmando que, en el Perú, el Código Civil de 1984, apoyando en la tendencia iniciada por el Decreto Ley 22738 del 23 de Octubre de 1979, seguida por el Decreto Legislativo 212 del 12 de Junio de 1981 y mantenida por el Decreto Legislativo 299 del 29 de Julio de 1984, se refiere al Leasing con la expresión de arrendamiento financiero. Las disposiciones complementarias y conexas no se apartan de la citada terminología, como es el

⁷¹Ibídem, p 552.

⁷²Cfr. INSTITUTO PERUANO DE DERECHO MERCANTIL. *Ob. Cit.* p 552.

caso, de la derogada ley General de Instituciones Ley Bancarias, Financieras y de Seguros, Decreto Legislativo 770, y de la actual Ley General del Sistema Financiero del Sistema de Seguros y Organización de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley 26702, publicada el 9 de Diciembre de 1996.

1.6. ASPECTOS TRIBUTARIOS

El contrato de arrendamiento financiero es conocido también como un medio “financiación a medida” por amoldarse a cada situación empresarial concreta, donde por ejemplo la empresa tiene la facultad de escoger el plazo y el valor mensual de cada cuota, de acuerdo a sus posibilidades; y adicionalmente se dice que maneja el principio pay as you earn que significa “paga mientras ganas” y que se utiliza como “escudo fiscal” al considerar la cuota de alquiler como gasto deducible, además de disminuir la base impositiva del impuesto de renta.

Al respecto, BERTOLO YECGUANCHUY⁷³ entre las notas características del contrato en análisis menciona que el arrendatario tiene la posibilidad de la adquisición de activo fijo con un desembolso inicial pequeño, en cuanto al costo financiero el leasing tiene una tasa de interés implícita que es negativa, se obtienen beneficios tributarios tales como diferimiento de impuestos, mediante una depreciación acelerada⁷⁴ de los bienes, permite programar el pago de las obligaciones según el flujo de caja de arrendatario y generalmente el proceso de aprobación del arrendador es más rápido que en un préstamo.

Asimismo para el arrendador dentro de los beneficios financieros y tributarios que presenta es que reduce el riesgo crediticio⁷⁵, genera valor en la medida

⁷³ BERTOLO YECGUANCHUY, J. “Arrendamiento financiero: Ventajas y desventajas”. *Revista del departamento académico de ciencias administrativas*. PUCP, Lima, 2006, p 27-31.

⁷⁴ Es importante señalar que existen tres métodos de depreciación 1. Depreciación Lineal o Acelerada que es la que da lugar a un cargo constante a lo largo de la vida útil del activo, siempre que su valor residual no cambie. 2. Método de depreciación decreciente se da en función del saldo del elemento que dará lugar a un cargo que irá disminuyendo a lo largo de su vida útil. Y el Método de las Unidades de Producción que dará lugar a un cargo basado en la utilización o producción esperada. Siendo la entidad quien elija el método.

⁷⁵ Ya que estas operaciones no forman parte del riesgo comercial financiero a efectos bancarios.

que se tenga una rápida recuperación del crédito fiscal, facilita el calce de activos y pasivos mediante la emisión de bonos de arrendamiento financiero, es decir que el arrendador con los activos generados mediante los contratos de leasing puede respaldar pasivos.

Vemos por lo analizado líneas arriba que el Leasing presenta beneficios por depreciación acelerada y el uso del crédito fiscal en las cuotas, así como que al realizar la compra de los bienes directamente la arrendadora no generará pagos de ITF⁷⁶.

Requiere especial atención de qué manera afecta el IGV a las contratos de arrendamiento financiero, pues bien para efectos del IGV serán tratados como servicio, estando las cuotas gravadas con este impuesto y quienes deberán tener en cuenta dicha característica son los arrendadores quienes así lo deberán consignar. Por su parte el arrendatario, podrá tomar como crédito fiscal el IGV pagado, en tanto cumplan los requisitos señalados en los artículos 18 y 19⁷⁷ de la Ley del IGV.

En los casos en los que no se da la opción de compra al final del contrato, las empresas arrendadoras siguen utilizando el bien por lo general para próximos contratos de arrendamiento operativo o contratos cortos de alquiler. Es importante tener en cuenta que estas nuevas cuotas de alquiler no serán deducibles de renta, ya que fiscalmente ya fueron incluidas en la amortización del contrato inicial.

Asimismo para la contabilización de un contrato de Leasing debe hacerse de acuerdo a la NIC 17⁷⁸ que corresponde a los Arrendamientos, considerándose

⁷⁶ OBIOL ANAYA, Erik Francesc. *Contratos Mercantiles. Contratos Modernos*. Lima, GRIJLEY, 2016. p 55.

⁷⁷ Ley IGV Art. 18° 19° correspondiente a los Requisitos sustanciales y formales de para ejercer el derecho al Crédito Fiscal. [ubicado el 02.XI. 2018]. Obtenido en: <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/igv/ley/fdetalle.htm>

⁷⁸ Decreto Legislativo 299. Artículo 18.- Para efectos tributarios, los bienes objeto de arrendamiento financiero se consideran activo fijo del arrendatario y se registrarán contablemente de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad. La depreciación se efectuará conforme a lo establecido en la Ley del Impuesto a la Renta.

Excepcionalmente se podrá aplicar como tasa de depreciación máxima anual aquella que se determine de manera lineal en función a la cantidad de años que comprende el contrato,

como activo fijo para el arrendatario o cliente y como una colocación para el arrendador o empresa del sistema financiero. Se debe tener en cuenta además para ello el método de depreciación correspondiente.

Por lo que, el arrendatario está facultado a depreciar los bienes aplicando el método de línea recta, en función al plazo del contrato siempre que la duración mínima se pacte entre 2 y 5 años dependiendo de que se trate de bienes muebles o inmuebles⁷⁹ respectivamente.

Asimismo, hemos visto que tanto la depreciación como el interés devengado de cada cuota son considerados gasto deducible para efectos del impuesto a la renta y también que el arrendatario podrá utilizar el crédito fiscal trasladado en cuotas y en la opción de compra.

Hemos podido dar cuenta en este primer capítulo la manera que se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico el mecanismo de Arrendamiento financiero así como las diversas posturas de autores versados sobre la materia tanto nacional como en la diversa legislación comparada. Por lo que tratamos luego de sus aspectos generales, sus características, las diversas posturas de encuadrar al Leasing en una naturaleza jurídica específica cuando vemos que presenta matices de varias de las presentadas y finalmente vimos las modalidades de Leasing que de la diversa gama de variedades de leasing consideramos oportuno para la presente tesis, abordar dos tipos de ellas presentes en el Decreto Legislativo 1177, las cuales son el Leasing Inmobiliario y Financiero.

siempre que éste reúna las siguientes características: 1. Su objeto exclusivo debe consistir en la cesión en uso de bienes muebles o inmuebles, que cumplan con el requisito de ser considerados costo o gasto para efectos de la Ley del Impuesto a la Renta. 2. El arrendatario debe utilizar los bienes arrendados exclusivamente en el desarrollo de su actividad empresarial. 3. Su duración mínima ha de ser de dos (2) o de cinco (5) años, según tengan por objeto bienes muebles o inmuebles, respectivamente. Este plazo podrá ser variado por decreto supremo.

⁷⁹Los inmuebles se depreciarán a razón del 5% anual según la Única Disposición Complementaria de la Ley N° 29342 (07.04.2009) y los demás bienes aplicando el porcentaje máximo de depreciación según la Ley del Impuesto a la Renta.

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y EL DE ARRENDAMIENTO SEGÚN SU REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984 COMO CONTRATOS INMERSOS EN EL MECANISMO DEL LEASING

En el presente apartado se tratarán los aspectos generales del contrato de arrendamiento, regulados en nuestro Código Civil peruano, estableciendo su definición, características, tipos y obligaciones de los sujetos intervinientes, para poder analizar con detenimiento el contrato de arrendamiento financiero (leasing); categorías que se utilizarán a fin de desarrollar el tercer capítulo de la presente investigación.

2.1. EL CONTRATO. Aspectos Generales

2.1.1. Definición

Según los preceptos esbozados en nuestro Código Civil, llegamos a la conclusión que el contrato se da por la conjunción del consentimiento de las dos o más personas intervinientes, con la finalidad que sea el inicio de obligaciones entre ellas.

Así lo manifiesta DIEZ-PICAZO quien sostiene que “el contrato es el negocio jurídico patrimonial bilateral cuyo efecto consiste en constituir, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”⁸⁰

2.1.2. Formación

Para que se complete la celebración de un contrato es indispensable que se manifieste el consentimiento de ambas partes es así que deben concurrir la oferta por una parte y la aceptación de esta por la contraparte tanto de la cosa y la causa, sólo así se ha de constituir el contrato.

A. Oferta o Inicio del Contrato

Así será necesario señalar que no constituirán “oferta” las declaraciones de voluntad donde exista reserva, implícita o explícita, de una prestación de consentimiento final por el oferente.

Debemos tener en cuenta en este punto que la oferta caducará en caso que el contrato sea de plazo determinado, en el tiempo que acuerden las partes; sino por el contrario será por todo el tiempo de la buena fe que tengan las partes.

Un aspecto importante respecto al momento de la Oferta en el contrato es en cuanto a su revocación, es aquí que GUIDO, manifiesta que “La revocación de la oferta puede darse antes del perfeccionamiento del contrato. En caso de muerte e incapacidad sobrevenida del oferente, es decir antes del perfeccionamiento del contrato, antes de la aceptación, se tendrá por entendido como oferta caduca”⁸¹.

Para la oferta no se requiere una forma especial, salvo excepciones⁸².

2.1.2.2. Aceptación o Término del Contrato

Después de aceptado la oferta inicial, se habrá producido el perfeccionamiento del contrato.

⁸⁰DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Vol II, Madrid. Editorial Tecnos, 2002. Pg 29.

⁸¹ GUIDO ALPA. *El Contrato en general. Principios y Problemas*. Lima, Instituto Pacífico, 2015. Pg. 48.

⁸² Contratos ad solemnitaten ad substantiam, los cuales se exigen una determinada forma.

Es por esto que “La aceptación es necesaria tanto para los contratos bilaterales, como para los unilaterales, que crean obligaciones a cargo de una sola de las partes. Puede estar condicionada a la aprobación de un tercero.”⁸³

Por lo tanto podemos inferir de lo anterior que la aceptación cuenta con dos momentos por un lado el consentimiento de las propuestas del oferente y por el otro la promesa que se pide de realizar una prestación o bien de cumplir un acto.

a.1 Resolución por Incumplimiento

Es así que habrá incumplimiento del contrato y se procederá a la resolución en caso el deudor no ejecute la prestación debida, o la ejecute de modo tardío, o de forma inexacta y puesto que el incumplimiento de las obligaciones implica la resolución del contrato⁸⁴.

Se consideran por resolución, por ende las hipótesis en las cuales la prestación del deudor no ha realizado el interés del acreedor por incumplimiento, por imposibilidad sobrevenida, o por excesiva onerosidad sobrevenida.

a.2 Rescisión

La rescisión es un instrumento judicial que tutela a la parte contratante contra el aprovechamiento de la otra: no obstante en nuestro ordenamiento no existe un principio de equivalencia de las prestaciones.

Es necesario señalar las dos hipótesis por las cuales opera la rescisión son: El contrato celebrado en estado de peligro y en caso que la rescisión opere por lesión y se encuentre en un estado de necesidad.⁸⁵

2.1.3. Elementos

A. Las Partes

Las partes involucradas en un contrato como ya hemos dicho se encontrarán vinculadas por este en medida que se logre un consentimiento válido para ellas.

⁸³ *Ibidem*.

⁸⁴ ALTERINI, Atilio Aníbal. *Contratos: civiles - comerciales - de consumo: teoría general*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1998. Pg 82.

⁸⁵ GUIDO ALPA. *El Contrato en general. Principios y Problemas. Ob. Cit.*

a.1 El Consentimiento

El consentimiento de las partes se presenta en tres momentos característicos:

- a) En la voluntad Interna e individual de cada contratante, en la que puede valorarse el simple querer y el propósito empírico que la guía.
- b) La declaración del contratante emite y a través de la cual su voluntad es conocida.
- c) Lo que puede llamarse la voluntad o intención, es decir, aquella zona donde las dos declaraciones coinciden, pues es evidente que el contrato supone esa zona de coincidencia.⁸⁶

Cabe hacer la salvedad que en caso que las declaraciones no se cruzasen habría disenso o desacuerdo, pero no contrato.

a.2 Vicios del Consentimiento (Error, violencia, Dolo)

ERROR

Se considera como una representación mental de la realidad que pervierte el proceso formativo del querer interno, el error opera como un presupuesto para que se realice el negocio es decir: o no se hubiera querido de haberse conocido exactamente la realidad, o se hubiera querido de otra manera. Este es el llamado tradicionalmente error-vicio o error propio.

Existiendo errores invalidantes y no Invalidantes; el error obstativo y el error de hecho y de derecho⁸⁷.

VIOLENCIA

Este supuesto se define por la acción de emplear la fuerza y en el caso de la intimidación por la existencia de un miedo o temor nacido de una amenaza,

⁸⁶ SALAZAR HERNÁNDEZ, Javier. Vicios de la Voluntad: Reflexiones sobre el error y el miedo. . [Ubicado el 10.XI 2018]. Obtenido en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3833/20.pdf>

⁸⁷ DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Vol II, Madrid. Editorial Tecnos, 2002. Pg.353.

Existiendo errores invalidantes y no Invalidantes.- Estos están referidos al error sobre la sustancia o cualidades, sobre error sobre la persona; en caso de error de cálculo, el error sobre los motivos, el error sobre el valor, el error sobre la cantidad, peso o extensión; el error en el negocio, el error sobre la existencia del objeto.

El error obstativo.- Ej. en caso de levantar la mano

El error de hecho y de derecho.- recae sobre circunstancias de hecho del negocio.

importa aquí en los supuestos de falta de libertad, pero en los que no se aprecien los requisitos exigidos para la intimidación.

La coacción o amenaza⁸⁸; constituye la medula del supuesto, puede ser absoluta o en otras palabras, la fuerza bruta y materia que excluye por completo la voluntad y la sustituye convirtiendo al declarante en un mero autómatas, o puede ser una coacción psíquica cuando la fuerza, sin sustituir la voluntad, contribuye a que ésta no se manifiesta libremente.

EL DOLO

Existirá dolo cuando de parte de uno de los contratantes con palabras o maquinaciones insidiosas hacia el otro es inducido a celebrar un contrato, que si no hubiese sido por esto no se hubiese realizado.

Por lo tanto, la esencia del dolo radica en la insidia productora de un engaño, causada por la conducta de una de las partes del contrato. Por otro lado el daño no es requisito del dolo. Para que produzca la nulidad de los contratos debe ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes, mientras que el dolo incidental sólo obliga al que lo empleo a indemnizar daños y perjuicios.

Es así que de demostraste la pre-existencia de estos elementos que vician el consentimiento libre del contratante se tendrá como causal de nulidad o anulabilidad del contrato.

B. Objeto

Por su parte DE LA VEGA manifiesta que “Pueden ser objeto de contrato las cosas o servicios (...) cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, y todos los servicios que no sean contrarios a las leyes ni a la moral”.⁸⁹

C. Causa

Se puede decir que la causa del contrato es el propósito de lograr un determinado resultado empírico con el negocio a realizarse. Si bien la dificultad reside en destacar cuál de los propósitos que se dan en el querer interno de cada una de las partes va a poseer aquella característica.

⁸⁸ DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de...* Ob cit Pg 40.

⁸⁹ DE LA VEGA, Francisco A. El objeto del Contrato. [Ubicado el 10.XI 2018]. Obtenido en: <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/40-41/el-objeto-de-los-contratos.pdf>

Por lo que la causa sería la finalidad genérica del negocio o dicho de otra manera la finalidad práctico-social del mismo.

D. La Forma del Contrato

La forma es el modo en el cual debe ser redactado el negocio, o externalizada la voluntad negocial. Normalmente es de forma libre: ya que en nuestro ordenamiento rige el principio de libertad de formas.

Algunas veces sin embargo, puede ser prescrita la utilización de una forma determinada cuyo respeto condiciona la prueba en juicio. Precisamente por esto, se dice que la forma puede ser requerida para la validez (es decir sea *ad substantiam*) o para la prueba (*ad probationem*).⁹⁰ Cuando la ley prescribe una determinada forma (forma legal) o las partes eligen una de común acuerdo (forma convencional), esa se convierte en elemento esencial del negocio: es decir que si el negocio no es concluido en la forma prescrita, es nulo por falta de uno de sus elementos esenciales.

Puede ser además de forma verbal, escrita, o para en el caso de un acto público, y también en casos mucho más solemnes donde se necesita la presencia de dos testigos (Por ejemplo de un Testamento).

Esto es se dan de forma legal, convencional, como actos que deben realizarse por escrito.

E. Los Efectos del Contrato

Los requisitos o elementos indicados en los capítulos precedentes (acuerdo, causa, objeto, forma), son denominados esenciales porque la ausencia, incluso de uno solo de estos, o su ilicitud, es decir, la contrariedad a normas imperativas, al orden público, a las buenas costumbres determinará la nulidad del negocio: si no hay acuerdo no hay negocio valido; igual si la causa fuese contraria al orden público y así sucesivamente.

⁹⁰GUIDO ALPA. *El Contrato en general. Principios y Problemas*. Lima, Instituto Pacífico, 2015. Pg. 68.

Es así que cuando el contrato se ha perfeccionado, presenta todos sus elementos esenciales, no tiene ningún vicio, el contrato por ende realizará todos los efectos jurídicos que las partes querían realizar celebrándolo. Pero – no obstante la distinción entre acuerdo de las partes y reglamento contractual- el contrato produce también los efectos que el ordenamiento prevé, y eso incluso contra la voluntad de las partes⁹¹.

La eficacia puede ser instantánea, si los efectos se agotan inmediatamente con la ejecución de las prestaciones de las partes, o bien diferida, en caso que las partes establecen que los efectos comiencen a producirse en periodo sucesivo al momento de la conclusión del contrato; continuativa o periódica, según haya permanencia de los efectos o estos sean limitados a determinados periodos del año. Las partes pueden establecer que los efectos se produzcan sólo si se realiza una condición, a partir de un determinado plazo, o bien sólo si se cumplen determinadas prestaciones. Se trata de pactos aditivos, accidentales.

2.2. LA COMPRAVENTA

Se ha creído conveniente en el presente apartado analizar esta figura jurídica en relación a que la herramienta del Leasing presenta en su naturaleza componentes de estos dos contratos, así pues trataremos aspectos generales para posteriormente hacer un comparando con el contrato de Leasing.

2.2.1. Definición

Según nuestro código civil es una relación jurídica patrimonial que tiene por propósito transmitir la propiedad de bienes a cambio de un precio pactado.⁹²

Por lo que al respecto el Artículo 1529⁹³ del código civil señala expresamente que

⁹¹SACCO, Rodolfo. *El contrato en general*. [THEMIS: Revista de Derecho](https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110746), 2004. [Ubicado el 10.XI 2018]. Obtenido en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110746>

⁹²BENITES RAMIREZ, Junio y CORDOVA SHAEFER, Jesús. *Manual Práctico de Contratos*. Lima, Ediciones Caballero Bustamante, 2007. Pg. 53.

⁹³ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1529. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

“por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”.

En caso que la transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independiente de la denominación que se le dé. Y de no constar la intención de las partes, el contrato viene siendo de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero y de compraventa si es menor.

2.2.2. Estructura y Características

A. Sujetos y Obligaciones

a.1 El Vendedor

Obligaciones del vendedor⁹⁴

De Transferir la propiedad

La principal obligación del vendedor es transferir la propiedad del bien materia del contrato de Compraventa, pues es ese el motivo por el cual se contrata, por ello el Artículo 1549° del CC impone como obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

Para tal efecto, el vendedor debe realizar todos los actos necesarios para otorgar seguridad a la adquisición del comprador, como el suscribir escrituras públicas o el responder ante el caso de saneamiento.

Entrega del bien

Si las partes no han dispuesto expresamente la oportunidad en que debe efectuarse la entrega del bien o cosa, éste debe ser entregado en el Estado en que se encuentre en el momento de celebrarse el contrato, incluyendo sus accesorios de ser el caso.

Asimismo, el bien debe ser entregado inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo pacto distinto entre las partes.

Lugar de entrega

Respecto del lugar de entrega del bien si no se ha estipulado nada en el contrato, el bien debe ser entregado en el lugar en que se encuentre en el

⁹⁴BENITES RAMIREZ, Junio y CORDOVA SHAEFER, Jesús. *Manual Práctico de Contratos*. Lima, Ediciones Caballero Bustamante, 2007. Pg. 56.

momento de su celebración. Si el bien fuera incierto (como por ejemplo, en caso de venderse alternativamente bienes a elección del comprador), la entrega se hará en el domicilio del vendedor, una vez que se realice su determinación.

Demora en la entrega

Si es que no se dispone nada en contra, el vendedor responde ante el comprador por los frutos del bien, en caso de ser culpable de la demora de su entrega. Si no hay culpa, responde por los frutos sólo en caso de haberlos percibidos.

Asimismo, si al tiempo de celebrarse el contrato el comprador conocía el obstáculo que demora la entrega el vendedor no responde por los frutos del bien ni es responsable de la indemnización por los daños y perjuicios que pudiera producirse en contra del comprador.

La falta de entrega del bien por parte del vendedor, constituye un incumplimiento a una de sus principales obligaciones, por lo que es procedente que el comprador ejerza el derecho a la resolución contractual por el incumplimiento. En caso de resolución el vendedor debe reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado e indemnizarle los daños y perjuicios, además de los intereses de Ley.

El Código Civil por conveniente, en estricta justicia disponer que cuando el vendedor demora la entrega del bien y el Contrato de Compraventa se pactó en la modalidad de pago del precio a plazos, éstos se prorrogan por el tiempo de la demora.

a.2 Comprador

Obligaciones del Comprador

Pago del Precio

La obligación principal que le corresponde al comprador es la de pagar el precio del bien. En virtud del Artículo 1558° del Código Civil, el comprador está obligado a pagar el precio del momento, de la manera y en el lugar pactado⁹⁵.

A falta de convenio y salvo usos diversos, debe ser pagado al contado en el momento y lugar de la entrega del bien. Si el pago no puede hacerse en el lugar de la entrega del bien, se hará en el domicilio del comprador.

B. El Bien u Objeto

Los bienes materia de una Compraventa, pueden venderse los bienes existentes o que puedan existir (denominados bienes futuros), siempre que sean determinados o susceptibles de determinación y cuya enajenación además no esté prohibida por la Ley.

El contrato está sujeto a la condición suspensiva de que el bien llegue a tener existencia, recién surtirá efectos el Contrato de Compraventa y por lo mismo habrá operado la transferencia de propiedad.

Por otra parte, El artículo 1533 del Código Civil estipula que si cuando se hizo la venta había perecido una parte del bien, el comprador tiene derecho a retractarse del contrato (lo que se denomina (Acción Redhibitoria) o a una rebaja por el menoscabo, en proporción al precio que se fijo por el todo.

2.2.3. Tipos o Clases

A. Compraventa a Plazos

En la Compraventa pactada a plazos, cuando el comprador deja de pagar parte del precio y no se ha estipulado el plazo para la cancelación del saldo, el vendedor puede cursar una carta notarial solicitándole el pago en el término

⁹⁵ LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos*, 2da Edic, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni Editores. 2004. Pg. 98.

máximo de quince (15) días naturales⁹⁶, bajo apercibimiento de quedar resuelto el contrato, jure et de jure, de pleno derecho.

Resuelto el contrato, el vendedor debe devolver la parte del precio pagado, deducidos los tributos y gastos del contrato.

B. Compraventa a Plazos con Reserva de Propiedad.⁹⁷

El artículo 1583° del Código Civil dispone lo siguiente:

Artículo 1583°.- En la compraventa puede pactarse que el vendedor se reserva la propiedad del bien hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él, aunque el bien haya sido entregado al comprador, quien asume el riesgo de su pérdida o deterioro desde el momento de la entrega. El comprador adquiere automáticamente el derecho a la propiedad del bien con el pago del importe del precio convenido.

Este tipo de compraventa nos habla de la posibilidad que el propietario tenga la opción de guardar la propiedad para sí hasta que se haya pagado todo el precio o una parte determinada de él.

2.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de Arrendamiento se da por la disposición que tienen los propietarios sobre sus bienes, por lo que ante la posibilidad de ello cada propietario podrá vender, arrendar o usar de la manera que lo estime conveniente. Por esto y por ser un punto indispensable a tratar para el desarrollo de mi tesis, paso a desarrollar los aspectos generales de todo arrendamiento.

Este contrato se da mediante el pago de cuotas periódicas y de menor cuantía pueden, si bien no gozar de la facultad de uso sobre el bien para fines determinados, como habitación, actividades comerciales, o depósito, refiriéndonos al arrendamiento de bienes inmuebles.

⁹⁶ CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de la Teoría General de los Contratos, Tomo1, Lima, Fondo Editorial PUCP. 2006. Pg 223.

⁹⁷DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Compraventa con reserva de propiedad. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<file:///C:/Users/Jarumy/Downloads/Dialnet-CompraventaConReservaDePropiedad-5085320.pdf>

Habiendo definido el concepto de los contratos de arrendamiento, resulta pertinente determinar las características más resaltantes que dichos contratos poseen⁹⁸.

El contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana; ello en la medida que es uno de los contratos más antiguos y usado con mayor frecuencia en las relaciones civiles.

MAX ARIAS, señala que “el contrato de arrendamiento deberá ser entendido como aquel acuerdo de declaraciones de voluntad por el cual una persona (arrendador) se compromete a procurar el goce temporal de un bien a otra (arrendatario) que a su vez se compromete al pago periódico de una suma de dinero (renta), como contraprestación a dicho goce”⁹⁹.

Sobre el particular, se puede afirmar que en la actualidad, el contrato de arrendamiento se ha convertido en la mejor opción para aquellas personas (naturales o jurídicas) que no pueden acceder a la propiedad de un bien, ya que mediante el pago de cuotas periódicas pueden, si bien no gozar de dicha propiedad, si gozar de la facultad de uso sobre el bien para fines determinados, como habitación, actividades comerciales, o depósito, refiriéndonos al arrendamiento de bienes inmuebles.

Por otro lado, PICAZO vertiendo un concepto completo de lo que abarca el ser de un contrato manifiesta que “(...) el contrato es el negocio jurídico patrimonial bilateral cuyo efecto consiste en constituir, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. ¹⁰⁰De los preceptos deducidos en los Artículos de nuestro Código Civil, podemos deducir entonces que el contrato aparece por la conjunción de los consentimientos de dos o más personas con la finalidad de de ser fuente de obligaciones entre ellas.

Sin embargo a nivel doctrinario, se señala que el arrendamiento constituye una renta derivada por la explotación pasiva de inmuebles, en donde la única

⁹⁸EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en: <file:///C:/Users/Jarumy/Downloads/Contrato%20de%20Arrendamiento.pdf>

⁹⁹ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo 11*. Gaceta Jurídica, Lima, 2000. Pg. 48.

¹⁰⁰ DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Vol II, Madrid. Editorial Tecnos, 2002, Pg. 29.

actividad del contribuyente radica en habilitar la fuente productora de renta para ser utilizada por terceros.

El Código Civil peruano, en su artículo 1666 prescribe que “por el arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”¹⁰¹.

Por tanto, se infiere que el arrendamiento es un contrato típico, que da lugar a un relación jurídica civil o mercantil (dentro de éste rubro se encuentra el leasing); el mismo no depende de otro para subsistir y, se crea en cuanto al consenso de las partes, las mismas que pueden establecerlo de forma determinada (a plazo fijo), determinable (referida a un evento cierto, pero no conocido en su fecha), o de duración indeterminada (cuando se ha tenido en cuenta el término inicial, mas no el final).

2.3.1.. Definición

El contrato de arrendamiento deberá ser entendido como aquel acuerdo por el cual una persona (arrendador) se compromete a procurar el goce temporal de un bien a otra (arrendatario) que a su vez se compromete al pago periódico de una suma de dinero (renta), en modo de contraprestación a dicho goce.

2.3.2. Características y Estructura¹⁰²

Onerosos

Se manifiesta en el pago de la renta pactada en el contrato, la misma que podrá ser por periodos vencidos o adelantados.

Típicos y Autónomos

Es decir que este contrato consiste en acuerdos que se encuentran regulados claramente en nuestra legislación que no dependen de ningún contrato anterior o posterior, sino que por el contrario poseen vida propia a razón de la aceptación de las disposiciones del contrato por las parte intervinientes.

¹⁰¹ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1666. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

¹⁰² BIGIO CHREM Jack, *El contrato de Arrendamiento*. THEMIS. [ubicado el 12.XI 2018]. Obtenido en:<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11443/11961>

Prestaciones recíprocas

Prestaciones recíprocas, ésta reciprocidad en los contratos se verá reflejada asimismo en las obligaciones creadas a cargo de ambas partes (arrendador y arrendatario), por un lado el arrendatario es deudor de la prestación consistente en el pago de la merced conductiva periódico a lo largo de un plazo índole.

Consensuales

Los contratos nacerán de la voluntad y acuerdo de las partes involucradas, las mismas que deben tener plena libertad para hacerlo tanto en la elaboración como para la forma del contrato.

Así tenemos en primer lugar que estos contratos serán en realidad contratos.

A. Sujetos y Obligaciones

Intervienen en el contrato dos partes, denominadas arrendador y arrendatario (artículo 1919 del Código Civil). De acuerdo al principio general establecido en el artículo 1438 del Código Civil, nada obsta para que cada parte esté compuesta por una o más personas, natural o jurídica.

a.1 ARRENDADOR

El arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa, a ejecutar una obra o prestar un servicio.

Obligaciones del arrendador

1. De entrega del bien

Una de las obligaciones del arrendador consiste en la entrega del bien arrendado, ésta sería, su obligación principal, la entrega de la posesión del bien materia del contrato de arrendamiento, la misma que debe realizarse dentro del plazo, en el lugar y en el estado convenido¹⁰³.

¹⁰³ Alessandri, en la obra citada, pág. 160, dice que el contrato es conmutativo, “porque las prestaciones de las partes son equivalentes”, lo que obviamente constituye un error. El contrato es conmutativo, porque las prestaciones se miran como equivalentes, lo que implica que objetivamente pueden no serlo. señala Machado, citado por Garrido y Zago II.

Respecto a la entrega del bien, también llamada tradición, conforme se señala en el artículo 901 del Código Civil, puede ser real (artículo 901) o ficta (artículo 902). “Es real cuando se entrega físicamente el bien al arrendatario, como por ejemplo, la entrega del auto dado en arrendamiento”¹⁰⁴; y ficta, “cuando sin mediar entrega física, esta se entiende realizada, presentándose dos supuestos: cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo”; por ejemplo, cuando el propietario transfiere el predio que posee y a su vez el adquirente se lo da en arrendamiento, o cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero, siendo que en este último caso la tradición produce efecto contra el tercero desde que le es comunicada por escrito.

En el caso del arrendamiento de predios, la entrega o tradición directa se produce con la entrega de las llaves. Asimismo, es necesario señalar que el arrendador debe entregar el bien conjuntamente con sus accesorios. De acuerdo con el artículo 888 del Código Civil, “son accesorios del bien todos aquellos que sin perder su individualidad están permanentemente afectados al fin económico u ornamental con respecto al bien”¹⁰⁵; por ejemplo, las llaves de un vehículo o la servidumbre de un predio.

2. Presunción de buen estado del bien

Como se señala en el artículo 1678, “el bien debe ser entregado en el Estado convenido, es decir, en óptimas condiciones, de tal forma que le permita al arrendatario utilizarlo para el fin buscado”¹⁰⁶; por ejemplo, en el arrendamiento de un departamento para vivienda, las puertas, el piso, las paredes, el fluido eléctrico, así como las tuberías de agua y desagüe deben estar en buenas condiciones, de tal forma que le permita al arrendatario utilizarlo para fines de vivienda.

Si antes de la entrega el bien no se halla en buen estado, el arrendador debe realizar aquellas reparaciones necesarias que permitan al arrendatario utilizar el bien para la finalidad perseguida; toda vez que, según lo descrito en el

¹⁰⁴CÓDIGO CIVIL. Artículo 901. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

¹⁰⁵ CÓDIGO CIVIL. Artículo 888. Ob. cit

¹⁰⁶ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1678. ibidem

artículo 1679¹⁰⁷ del Código Civil, existe una presunción de buen estado del bien al momento de su entrega.

Esto significa hacer todas las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión al locatario, aun aquellas pequeñas reparaciones que estarán a cargo del inquilino una vez que ha recibido la propiedad; así la casa alquilada debe entregarse con todas las llaves, pinturas y papeles en buen estado, que las puertas y ventanas cierren bien, etc.

Sin embargo, puede ser que las partes hayan pactado que se arriende el bien en el estado en que se encuentra. En este caso, no va a resultar exigible al arrendador el realizar las reparaciones necesarias para el estado de servir, sino todo lo contrario, debe abstenerse de realizar cualquier modificación al bien para que sirva a la finalidad perseguida por el arrendatario.

Estando obligado el arrendador a entregar el bien en el estado pactado, entonces, si en el momento de la entrega el arrendatario no hace ninguna objeción, se presume que el bien reúne las condiciones pactadas, es decir, reúne las condiciones óptimas de servir para la finalidad buscada por el arrendatario, salvo que este último haga algún tipo de objeción.

Es por ello importante que el arrendatario, antes de recibir el bien, se cerciore que este se encuentra en óptimas condiciones o, en todo caso, en las condiciones pactadas, así como también que se haya entregado con todos sus accesorios. De lo contrario, aunque el bien no se encuentre en las condiciones pactadas o no se haya entregado con todos sus accesorios, se presume que sí los reúne, por lo que posteriormente el arrendatario no podría reclamar.

Como señalan Díez-Picazo y Gullón

"en el contrato puede expresarse el estado en que la cosa se encontraba al tiempo de arrendarla. Mas a falta de tal detalle, y recibida sin protesta por el arrendatario, la ley presume que la recibió en buen estado, invirtiéndose de este modo la carga de la

¹⁰⁷Artículo 1679. "Entregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso". CÓDIGO CIVIL. Artículo 1679. [ubicado el 23.X 2018]. Ob. cit

prueba, y correspondiendo al arrendatario demostrar lo contrario"¹⁰⁸.

Secundando, de esta manera, el mencionado artículo 1679 del Código Civil, el cual señala que en nuestro ordenamiento jurídico peruano existe la presunción de entrega del bien arrendado en buen estado.

La obligación del arrendador no se agota con la entrega del bien, sino que como consecuencia de dicha entrega, surgen nuevas obligaciones; las cuales van a tener como finalidad garantizar al arrendatario el uso del bien arrendado para la finalidad pactada durante todo el tiempo del arrendamiento¹⁰⁹.

Como señala Borda¹¹⁰, se trata de obligaciones de garantía a cargo del arrendador, es decir, sobre él recae una serie de obligaciones, de hacer y de no hacer, que buscan garantizar el uso adecuado del bien por parte del arrendatario por todo el tiempo del contrato.

Ahora bien, en el Código Civil se señala que, "dicha garantía tiene relación con las obligaciones de saneamiento, en la medida en que mediante el saneamiento el arrendador responde frente al arrendatario por la evicción, vicios ocultos o actos propios, que impidan el uso para la finalidad pactada"¹¹¹. Es decir, una de dichas obligaciones es la de mantener al arrendatario en el uso del bien durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento. Para ello tiene a su cargo obligaciones de hacer y de no hacer.

Sobre el particular, Díez-Picazo y Gullón señalan que

"una vez constituido el arrendatario en poseedor, por virtud de la entrega o traspaso posesorio, la prestación continuada del arrendador es la del mantenimiento en el goce y el logro del carácter pacífico en este mismo goce. Bajo esta amplísima

¹⁰⁸DÍEZ-PICAZO, LUIS Y GULLÓN, ANTONIO. *Sistema de Derecho Civil: Volumen II (Tomo I). El contrato en general*. Editorial Tecnos. España. 2012, p. 152.

¹⁰⁹CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los contratos típicos. El contrato de mutuo - El contrato de arrendamiento*. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Vol. XIX.Tomo 11. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2002. P 64.

¹¹⁰BORDA, Guillermo A.; PELTZER, Federico JM. *Tratado de derecho civil*. Ed. Perrot, 1993, p 32.

¹¹¹CÓDIGO CIVIL. Artículo 1485. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

expresión legal se cobija una gama de obligaciones de naturaleza muy distinta, que en último término consisten en prevenir o evitar las situaciones de perturbación en el goce"¹¹².

Adicional a lo mencionado, el Código Civil señala:

“Artículo 1680º.- También está obligado el arrendador:

1.- A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento.

2.- A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto"¹¹³.

Es decir, el arrendatario se obliga a crear un ambiente adecuado de goce y disfrute de bien y en comunicación efectiva con el arrendador; se podría mencionar entre las obligaciones de no hacer, la no realización de actos que perturben la posesión del arrendatario, como por ejemplo, el generar ruidos molestos en la vivienda vecina que ocupe el arrendador, o la inspección del bien sin la existencia de causa justificada, en su caso, sin previo aviso.

a.2 EL ARRENDATARIO

El arrendatario, es quien se obliga a pagar un precio determinado por este goce, obra o servicio.

Obligaciones del Arrendatario

El numeral 1681, que desarrolla extensamente las obligaciones del arrendatario, tiene como fuente de inspiración lo dispuesto en el artículo 1517 del Código Civil de 1936 y lo que establece el artículo 38 del Decreto Supremo N° 052-77 -VC, del 25 de noviembre de 1,977.

“Artículo 1681º.- El arrendatario está obligado: 1.- A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias. 2.- A pagar puntualmente la renta en el plazo y

¹¹² DIEZ-PICAZO, LUIS Y GULLON, ANTONIO. *Sistema de Derecho Civil: Volumen II (Tomo I). El contrato en general*. Editorial Tecnos. España. 2012, p. 149.

¹¹³CÓDIGO CIVIL. Artículo 1680. [ubicado el 23.X 2018]. Ob. cit

lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio. 3.- A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan. 4.- A dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien. 5.- A permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días. Ministerio de Justicia y derechos Humanos 534 6.- A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato. 7.- A no hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres. 8.- A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador. 9.- A no subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador. 10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. 11.- A cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato”¹¹⁴.

Es preciso tener presente que el legislador ha preferido en esta materia ser minucioso antes que guardar silencio ya que este podría conducir a la duda o a la arbitrariedad.

Con relación a las obligaciones que surgen del contrato de arrendamiento, es pertinente traer a colación la doctrina que formula CARLOS GILBERTO, profesor español de Derecho Civil, quien expresa lo siguiente:

"Si la prestación es de tracto sucesivo o periódica, el plazo actúa, no como medio de diferir el cumplimiento, sino como medio de determinar el tiempo durante el cual han de estar produciéndose los efectos del cumplimiento. Así, en el contrato de arrendamiento, durante todo el plazo o periodo de vigencia,

¹¹⁴ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1681. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

las obligaciones se mantienen en constante situación de cumplimiento"¹¹⁵.

Es decir, las obligaciones emanadas del contrato, resultan obligatorias para las partes, desde la suscripción del contrato hasta su término.

Responsabilidad en caso de pluralidad de arrendatarios

Se precisa, en primer lugar, que la extensión de la responsabilidad de cada uno de los arrendatarios se expresa en proporción al valor de la parte que cada uno ocupa en el inmueble. Regulándose de esta manera, un supuesto de presunción de culpa colectiva de los arrendatarios; no obstante, por razón de equidad, no establece la responsabilidad solidaria de estos.

GUILLEMO BORDA, al comentar la responsabilidad de los arrendatarios, enseña: "Como se ve, la ley, para la hipótesis de casa ocupada por varios inquilinos, no establece la responsabilidad solidaria, aun tratándose de un caso en el cual, de ordinario, no es posible establecer a quién se remonte en concreto la responsabilidad del incendio"¹¹⁶.

De lo mencionado, se puede inferir que la responsabilidad por incendio, por ejemplo, recae enteramente sobre el inquilino singular, si los otros (o uno de los otros) prueban que el incendio ha comenzado por la habitación de él; e, igualmente, tal y como se señala en el Código Civil, "queda exonerado de responsabilidad aquel inquilino que pruebe que el incendio no ha podido comenzar en su habitación"¹¹⁷. Es decir, que en tal caso, responde exclusivamente aquel respecto del cual se pruebe que en su habitación comenzó el incendio; o bien, queda exonerado de responder, quien pruebe que el incendio no pudo comenzar en su habitación.

¹¹⁵ VILLEGAS, Carlos Gilberto. *Contratos mercantiles y bancarios*. Tomo 2. Buenos Aires. Villegas, Carlos Gilberto, 2005, p. 630.

¹¹⁶BORDA, Guillermo A.; PELTZER, Federico JM. *Tratado de derecho civil*. Ed. Perrot, 1993, p. 26

¹¹⁷ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1611. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Responsabilidad del Arrendador que Ocupa el Bien

El citado precepto tiene como fuente el artículo 1521 del Código Civil de 1936, numeral respecto del cual José León Barandiarán expresa:

"(...) si el incendio comenzó en la parte que ocupa el propietario (y se ha propagado al predio), no habrá responsabilidad por parte de los arrendatarios, en virtud de que se aplicaría en cuanto al propietario lo ordenado en el artículo 1520; resultando que el único responsable es el propio dueño. Si no se puede probar dónde comenzó el incendio, el propietario reclamará de cada arrendatario la porción proporcional respectiva del daño, en base a la extensión que ocupe, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1520; y así recibirá parte de la indemnización del daño sufrido (...), pues en lo que se refiere a la porción que representa la extensión que él, el propietario, ocupa no podrá cobrarse a sí mismo"¹¹⁸.

De lo mencionado, se puede inferir, que si el arrendador ocupa una parte del inmueble responda proporcionalmente con el arrendatario: ese es el fundamento del precepto.

2.3.3. Duración

A. CONCLUSIÓN

El contrato de arrendamiento que tiene un plazo de eficacia determinado por las partes (denominada por algunos como contrato de duración determinada).

Recordemos que el plazo, dentro de un análisis científico, es uno de los llamados elementos accidentales de la estructura del negocio jurídico (contrato). Los elementos accidentales son todos aquellos que las partes pueden incorporar libremente por su propia voluntad a la estructura de un negocio jurídico. En este sentido, se dice que elementos accidentales son todas aquellas figuras que siendo ajenas a la estructura común del negocio

¹¹⁸ LEÓN BARANDIARÁN, José. *“Tratado de Derecho Civil Peruano”*. Tomo II. Acto jurídico. Walter Gutiérrez c. editor. Lima, 1992, p. 366.

jurídico, las propias partes podían incorporar por su libre decisión, tales como la condición, el plazo, el cargo, etc.

La doctrina moderna ha criticado severamente esta categoría de los denominados elementos accidentales con el siguiente argumento: lo que se dice son elementos accidentales, no son tales, por cuanto se trata de modalidades que las partes libremente pueden incorporar a la estructura de un negocio jurídico, debiendo hablarse en todo caso de modalidades de los negocios jurídicos, que son elementos que las partes pueden incorporar por su libre decisión y que afectan, no la formación, sino la eficacia del negocio jurídico¹¹⁹.

Esto determina que el plazo no es solamente identificable con una fecha determinada, sino que puede también condecirse con un hecho cuya ocurrencia guarda certidumbre; por ejemplo, el día de elecciones generales, o el de publicación de un reglamento.

La verificación del plazo marca la extinción de la relación contractual de arrendamiento generada, con todo lo que ello importa, al tratarse de una relación jurídica compleja, es decir, conformada por un conjunto de situaciones y vínculos correlativos entre arrendador y arrendatario, que pueden en forma indistinta asumir derechos y deberes para el cumplimiento de los fines de la específica relación marcada por la fuente que le ha dado origen: el contrato de arrendamiento.¹²⁰ Todo ello haciendo salvedad de los mecanismos de tutela dispuestos para tutelar situaciones anómalas, como por ejemplo se tiene en la cláusula penal ante la no devolución del bien.

De lo expuesto se puede fácilmente colegir que la terminación del vínculo es automática, inmediata, cuando se verifica el plazo, por lo que es coherente que no se requiera para ello aviso previo de ninguna de las partes y, de haberlo, este sería jurídicamente irrelevante.

¹¹⁹DE LA PUENTE Y LAVALLE. Manuel. Ob. Cit., p. 35.

¹²⁰CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los Contratos Típicos*. Lima, Fondo Editorial PUCP. 2006. Pg 89.

a.1 CESIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El artículo 1696 del Código Civil señala que “La cesión del arrendamiento constituye la transmisión de los derechos y obligaciones del arrendatario en favor de un tercero que lo sustituye y se rige por las reglas de la cesión de posición contractual”; es decir, el arrendatario podría ceder sus derechos y obligaciones sobre el bien arrendado a un tercero, previo consenso con el arrendador.

Sobre el particular, Manuel de la Puente y Lavalle¹²¹ al referirse a la cesión de posición contractual la definen de la siguiente manera: "Contrato en virtud del cual cualquiera de las partes en un contrato cuyas prestaciones no hayan sido ejecutadas, puede ceder a un tercero, con el consentimiento de la otra parte, su posición contractual".

El precepto precisa la naturaleza jurídica de la cesión del arrendamiento, al establecer que la transmisión de los derechos y obligaciones solo es de parte del arrendatario (cedente) en favor de un tercero (cesionario).

Se precisa que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1681, inciso 9 del Código Civil, el arrendatario no puede ceder el arrendamiento, sin el asentimiento escrito del arrendador.

a.2 RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

El artículo 1697 del Código Civil, señala expresamente las causales de resolución del arrendamiento:

“Artículo 1697º.- El contrato de arrendamiento puede resolverse:
1.- Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos. 2.- En los casos previstos en el inciso 1, si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que

¹²¹DE LA PUENTE Y LAVALLE. Manuel. *“El Contrato en General”*, 2da Edic, Palestra editores, 2012, p 82.

haya pagado la nueva renta il devengada. 3.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres. 4.- Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador. 5.- Si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualquiera de sus obligaciones”¹²².

En primer término, cabe indicar que el exordio de este numeral hace referencia a que el contrato puede resolverse a fin de guardar coherencia con la definición de resolución del contrato a que se alude en el artículo 1371 del Código Civil, por cuanto regula un supuesto de incumplimiento voluntario posterior a la celebración del contrato.¹²³

En segundo lugar, se trata de una resolución que tiene que ser ejercitada por el arrendador. En consecuencia, no opera de pleno derecho, ya que el arrendador puede tolerar el incumplimiento. Cabe indicar que el mismo razonamiento se aplica respecto del arrendatario en el caso del inciso 5 de este numeral.

Se examinan a continuación los motivos de cada uno de sus incisos.

1. Por falta de pago de la renta

Siendo la obligación de pagar la renta la principal que asume el arrendatario, el legislador ha considerado necesario establecer que el incumplimiento de tal obligación faculta al arrendador a solicitar la resolución del arrendamiento.

JOSÉ LEÓN BARANDIARAN señala que,

“este inciso constituye una regla a favor del arrendatario, por cuanto le confiere un régimen especial distinto del que el Código Civil dispensa a todo deudor que in cumple la prestación que le corresponde ejecutar. En efecto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1428 del Código Civil el perjudicado puede solicitar la

¹²² CÓDIGO CIVIL. Artículo 1697. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

¹²³ CANTUARIAS S. Fernando .*Conclusión del contrato de arrendamiento de duración determinada*. THEMIS . [ubicado el 11.XI 2018]. Obtenido en:<file:///C:/Users/Jarumy/Downloads/Dialnet-ConclusionDelContratoDeArrendamientoDeDuracionDete-5110139.pdf>

resolución del contrato ante el incumplimiento de cualquier prestación”¹²⁴.

Tal situación no ocurre, por ejemplo, en el caso del arrendador quien no puede salvo pacto distinto demandar la resolución del contrato ante la falta de pago de un solo periodo de renta.

El precepto, establece también a favor del arrendatario, la restricción al derecho del arrendador para resolver el contrato cuando se trata de periodos distintos al arrendamiento por meses. En efecto, el numeral señala que si se trata de periodos mayores a un mes, basta el incumplimiento de un solo periodo y además quince días.

Por el contrario, si se está en presencia de un alquiler pactado por periodo menor de un mes (como sería el caso de arrendamiento por semanas, quincenas, etc.) bastará el vencimiento de tres periodos.

En lo que respecta a la exigencia de un impago por los periodos que se establecen en este numeral, cabe indicar que no sería justo exponer al arrendador a conceder el uso de un bien, por un tiempo mayor, sin recibir la contraprestación que le corresponde.

2. Por haberse vencido judicialmente al arrendatario en un proceso sobre pago de la renta y nuevamente Incumple con su prestación

En esta hipótesis se trata del arrendatario reincidente, que se vio judicialmente obligado a pagar la renta adeudada de 2 meses y 15 días, si se trata de renta abonada por periodos mensuales, e incumple nuevamente el pago de la renta de 1 mes y 15 días¹²⁵.

En este caso, el arrendador puede solicitar la resolución del contrato bastando para ello el citado incumplimiento.

3. Por destinar el bien a un uso distinto del convenido

El inciso 1 del mencionado artículo 1681 del Código Civil, establece que el arrendatario está obligado a emplear el bien para el destino previsto en el

¹²⁴LEÓN BARANDIARÁN, José. *Ob. Cit.*, p. 366

¹²⁵DE LA PUENTE Y LAVALLE. *Manuel. Ob. Cit.*, p 65.

contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias. El incumplimiento de esta obligación autoriza al arrendador para solicitar la resolución del contrato, conforme a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 1697 del Código Civil.

A este respecto, es ilustrativo mencionar lo que sostiene MANUEL DE LA PUENTE, quien afirma:

"Desde luego, establece que el locatario no se limitará al uso o goce estipulado, usando de la cosa arrendada para diverso destino del convenido, aunque la mudanza del destino no traiga perjuicio alguno para el locador (art. 1555). La regla que resulta de esta última parte tiene su fundamento en la fuerza obligatoria de la convención, la cual existe para ambas partes: el locatario no podría, sin faltar a este principio, modificar el uso convenido en el contrato"¹²⁶.

Ello en virtud a la característica principal del contrato de arrendamiento, el consenso; situación que conlleva a estipular por acuerdo de voluntades el fin del mismo.

4. Por subarrendar o ceder el contrato en los casos no permitidos

Cuando el arrendador acuerda con el arrendatario en que este no subarriende o ceda el contrato a un tercero, o no se concede por escrito tal facultad, y el arrendatario viola su deber de abstención, el arrendador, como lógica conclusión, puede solicitar la resolución del contrato de arrendamiento.

Finalmente, debe indicarse que como consecuencia natural de la resolución, el arrendatario está obligado a restituir el bien arrendado con las llaves y demás accesorios que le correspondan.

5. Por incumplimiento del arrendador o del arrendatario de cualquiera de sus obligaciones

El quinto inciso constituye una disposición de carácter general que resulta aplicable a las dos partes contratantes, a diferencia de los incisos anteriores que establecen causales de resolución imputables únicamente al arrendatario.

¹²⁶DE LA PUENTE Y LAVALLE. *Manuel. Ob. Cit.*, p 67.

Así, pues, para la determinación de las obligaciones de carácter legal que recaen en el arrendador debe acudirse a los artículos 1678 y siguientes del Código Civil; y respecto a las del arrendatario, procede remitirse a los artículos 1681 y siguientes del mismo cuerpo legal.

En cuanto a las obligaciones de carácter contractual se puede citar, a título de ejemplo, como causal de resolución el incumplimiento por parte del arrendador en la ejecución del mantenimiento ordinario, en el caso de haberse pactado en contra del mencionado artículo 1682 del Código Civil.

6. No constituye causal de resolución del contrato la circunstancia de que el arrendador sea propietario de una casa habitación

Es preciso indicar que lo señalado al afirmar que el legislador considera imprescindible destacar que, a diferencia de las denominadas leyes de excepción, el Código Civil no regula la hipótesis de casa única como causal para resolver el arrendamiento de bienes in muebles¹²⁷.

El mencionado autor considera que las razones que ha tenido en cuenta el legislador para no incluir este supuesto como causal de resolución del arrendamiento han sido las siguientes:

- a) “Si se trata de un arrendamiento de casa habitación cuyo plazo de duración es indeterminado, ambas partes pueden ponerle fin al amparo del artículo 1703 del Código Civil. En esta virtud, no es necesario que el arrendador invoque el hecho de haberse convertido en propietario de casa habitación única para dar por concluido el contrato, ya que puede solicitar la restitución del bien en cualquier momento, tenga o no dicha condición.
- b) Si se trata de un contrato de arrendamiento cuyo plazo ha sido establecido por las partes, no se justifica incorporar una excepción que viole el principio de la fuerza obligatoria del contrato contenido en el artículo 1361 del Código Civil. En otras palabras, el arrendatario tiene el derecho a ser mantenido en el uso del bien hasta el vencimiento del contrato, aunque el arrendador sea titular

¹²⁷DE LA PUENTE Y LAVALLE. Manuel. Ob. Cit., p. 31.

del dominio de una sola casa habitación. En este caso, es evidente que el arrendatario, que ha contratado sobre la base de un plazo de duración determinado, debe tener la seguridad que no será privado del uso del bien antes de su vencimiento”¹²⁸.

Por estas consideraciones, el legislador no ha encontrado justificación para introducir esta hipótesis como causal de resolución del contrato de arrendamiento.

7. No es causal de resolución del arrendamiento la necesidad del arrendador de recuperar el uso del bien

En tal virtud, tal y como señala MANUEL DE LA PUENTE, “no hay justificación para que el arrendador solicite al arrendatario la restitución del bien antes del vencimiento del plazo, ni siquiera invocando la necesidad urgente de recuperar el uso del bien, como sucede en el caso de la entrega gratuita del bien previsto en el ARTÍCULO 1736 a propósito del contrato de comodato”¹²⁹.

Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, el legislador no ha considerado conveniente permitir al arrendador solicitar al arrendatario la restitución del bien cuando se ha determinado un plazo de duración del contrato. Por consiguiente, fijado este, tanto el arrendatario como el arrendador deben respetarlo.

2.3.4. Tipos de Arrendamiento

En el presente acápite analizaremos los tipos de arrendamiento pertinentes para el desarrollo de la presente Tesis, haciendo la salvedad que existe mayor diversidad de estos.

A. Plazo Indeterminado

Si el arrendamiento tiene duración indeterminada, las partes han acordado los elementos esenciales, esto es, la renta y el bien arrendado. Cuando las partes nada han indicado respecto a la duración del plazo, cualquiera de ellas puede

¹²⁸Ibídem, p. 32-33.

¹²⁹DE LA PUENTE Y LAVALLE. Manuel. Ob. Cit., p. 34.

ponerle fin en cualquier momento de conformidad con el artículo 1703¹³⁰ del Código Civil.

Así se señala en el Artículo 1690 del Código Civil, “el arrendamiento de duración indeterminada se reputa por meses u otro período, según se pague la renta”¹³¹. Períodos que pueden ser forzosos o voluntarios según se convenga para las partes.

Este numeral permite que las partes celebren el arrendamiento haciendo un distinguo en el carácter de los periodos, separando a estos en voluntarios o forzosos. Los voluntarios pueden ser a favor de una o de ambas partes. Debe advertirse que si se guarda silencio respecto a la calificación de los periodos, deberán reputarse como forzosos para ambas partes.

José León Barandiarán sienta doctrina que el legislador hace suya, con la reserva que se admite que los periodos pueden ser menores de un año. El citado jurista enseña:

"El no aviso por quien tiene derecho a la opción, se reputa como voluntad del mantenimiento del contrato por el tiempo constituido por los años voluntarios. Solo mediante un aviso en contrario, el arrendamiento cesa con los años forzosos. Conforme al artículo 1499 la situación de uno y otro contratante, locador o conductor, es muy distinta. Uno de ellos (indistintamente el locador o el conductor, según lo convenido) tiene un papel activo, en cuanto le corresponde la opción para decidir si el contrato termina en el primero o se prolonga para el segundo periodo. El otro contratante tiene un papel pasivo: ha de aceptar la decisión adoptada al respecto por el contratante”¹³².

¹³⁰Artículo 1703º.- *Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante*. CÓDIGO CIVIL. Artículo 1703. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

¹³¹ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1690. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

¹³²LEÓN BARANDIARÁN, José. “*Tratado de Derecho Civil Peruano*”. Tomo II. Acto jurídico. Walter Gutiérrez c. editor. Lima, 1992, p 189.

Asimismo, debe precisarse que tanto para el caso de contrato de duración determinada cuanto para el celebrado sin determinación de plazo, rige para el arrendatario de inmuebles la obligación de obtener la papeleta de mudanza o la autorización escrita del arrendador a que alude el artículo 1711 del Código Civil.

B. A Plazo determinado

Respecto del contrato de arrendamiento celebrado con plazo de duración determinada, el Código Civil señala que “el plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años. Cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces el plazo no puede ser mayor de seis años. Todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos”¹³³.

Es decir, las partes tienen libertad para concertar el plazo por meses, bimestres, trimestres, cuatrimestres, años, hasta los diez años; consiguientemente, a la culminación del plazo, el arrendatario debe cumplir con restituir el bien con todos sus accesorios.

MANUEL DE LA PUENTE¹³⁴ señala que cuando el arrendamiento se ha celebrado con un plazo de duración determinado, si el arrendatario permanece en el bien arrendado sin resistencia del arrendador, y no existe una comunicación expresa de término del arrendamiento, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1700¹³⁵ del Código Civil, el mismo que prescribe la continuación de arrendamiento de duración determinada.

En este punto es necesario señalar lo descrito en el artículo 1689 del Código Civil:

¹³³ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1688. [ubicado el 23.X 2018]. Ob. Cit

¹³⁴ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general. Primera parte. Tomo 1. Biblioteca Para Leer el Código Civil*, Vol. XI. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1993, p 82.

¹³⁵ “Artículo 1700º.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”. CÓDIGO CIVIL. Artículo 1700. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

“Artículo 1689º.- A falta de acuerdo expreso, se presume que el arrendamiento es de duración determinada en los siguientes casos y por los períodos que se indican: 1. Cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarla a cabo. 2. Si se trata de predios ubicados en lugares de temporada, el plazo de arrendamiento será el de una temporada”¹³⁶.

Es decir, pese a que las partes no hubieran establecido un plazo de duración del contrato, este se considera determinado cuando el arrendamiento persiga una finalidad determinada y cuando se trate de predios de temporada.

El primer supuesto, está referido al arrendamiento que tiene una finalidad específica y se entiende efectuado por el tiempo necesario para llevarla a efecto. Por ejemplo, si se alquila un puesto para exhibir mercaderías en una feria se entiende por todo el plazo que esta dure. En consecuencia, el arrendador no puede dar por terminado el contrato hasta que la finalidad para la cual este se celebró, se haya cumplido por completo.

En cuanto al segundo supuesto, se regula el caso del arrendamiento de cosas inmuebles ubicadas en lugares de temporada, como en las casas de playa en verano; este caso, ni el arrendador puede solicitar la restitución del bien antes de la conclusión de la temporada ni el arrendatario tampoco. Cabe indicar que, este último, no podrá prolongar su permanencia en el uso del inmueble arrendado por más tiempo que el de la estación de verano. Es así que, en caso de incumplimiento, el arrendador podrá solicitar al arrendatario la restitución del bien además de los daños y perjuicios correspondientes.

El Plazo máximo de diez años

El primer párrafo del citado artículo 1688 del Código Civil establece como regla general para el arrendamiento de duración determinada el límite máximo de diez años.

¹³⁶ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1689. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Es importante indicar que el hecho de que los contratantes guarden silencio sobre la duración del arrendamiento no importa que rijan los plazos que se prevén en este numeral, ya que en ese caso se está ante un arrendamiento de duración indeterminada, cuyos efectos están regidos por el artículo 1703 del Código Civil, en el cual se señala que "se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante"¹³⁷.

Igualmente, es necesario precisar que un contrato celebrado con plazo de duración indeterminada no concluye cuando el arrendatario se encuentre en posesión del bien más de diez años; este contrato concluirá cuando cualquiera de las partes, en ejercicio del derecho que se establece en el artículo 1703 del Código Civil, ponga fin al contrato.

Se establecen dos supuestos en que la ley presume que el arrendamiento es de duración determinada, a pesar de que las partes no lo hayan indicado así.

Sobre este particular, el legislador considera ilustrativo reproducir la doctrina que formula LUIS MARÍA REZZÓNICO, quien expresa: "Pero puede ocurrir que las partes convienen el precio o alquiler y nada estipulan sobre el plazo de la locación, y no por ello el contrato es menos válido, pues aunque la temporalidad del uso y goce del locatario es de la esencia de la locación, la designación o expresión del plazo no es esencial"¹³⁸. Pudiendo presumirse la continuación del contrato en las dos causales señaladas en el acápite antecedente: cuando el arrendamiento cumple con una finalidad específica y, cuando el arrendamiento de da para inmuebles temporales.

D. Arrendamiento- Venta. (CC Ar.1585)

Contrato mediante el cual la parte contratante podrá usar y disfrutar del bien por el pago mensual a su contraparte de un monto acordado de dinero, monto que será a la vez, renta y pago parcial de la compraventa materia del contrato.

Regule.

¹³⁷ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1703. [ubicado el 23.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

¹³⁸ REZZONICO, Luis Maria. *Estudio de los contratos en nuestro derecho civil: compra-venta, permuta, cambios o trueque, sesion de derechos*. 1987. Pg. 84.

Nuestro Código Civil lo regula en el Artículo: 1585 que su tenor dice lo siguiente:

“Las disposiciones de los artículos 1583 y 1584 (preceptos referidos a la compraventa con Reserva de Propiedad) son aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva pactada”.¹³⁹

Donde la transferencia en propiedad del bien arrendado será al momento del pago de la última renta convenida por el arrendatario.

Se trata por ende de un acto que comparte rasgos característicos asu vez tanto de la compraventa como del arrendamiento.

D.El Leasing. (CC Art.1677- DL 299)

Si bien en el primer capítulo de mi Tesis aborde bastamente el mecanismo de Leasing como medio de arrendamiento puesto es el meollo del Decreto Legislativo 1177 materia de Análisis en este trabajo, he considerado presentar rasgos generales como un tipo de Arrendamiento en este punto.

El contrato de arrendamiento financiero se encuentra regulado en el Código Civil peruano de 1984, de forma específica en el artículo 1677; sin embargo, esta regulación remite a la legislación especial sobre arrendamiento financiero y, de forma supletoria a los artículos 1419 al 1425, artículos que regulan el contrato de opción en nuestro ordenamiento jurídico.

“Artículo 1677°.-

El contrato de arrendamiento financiero se rige por su legislación especial y, supletoriamente, por el presente título y los Artículos 1419° a 1425°, en cuanto sean aplicables”¹⁴⁰.

Por lo mencionado, se afirma que el artículo 1677 no pretende en lo absoluto regular al arrendamiento financiero, pues la remisión a la norma especial sobre dicho contrato es precisa; sin embargo, se puede señalar que es un contrato

¹³⁹ CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de los Contratos Típicos*. Lima, Fondo Editorial PUCP. 2006. Pg 246.

¹⁴⁰ CÓDIGO CIVIL. Artículo 1677. [ubicado el 22.X 2018]. Obtenido en:<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>.

por el cual una empresa o persona natural que desea usar y disfrutar de un bien, acude a una empresa de leasing para que esta última lo adquiera con tal propósito de la empresa que venda dichos productos.

A través de leasing, la empresa dedicada a esta actividad, cede al interesado el uso del bien durante todo el plazo en que las partes prevén que el bien tendrá de vida económica o útil, o hasta que el mismo resulte obsoleto. El usuario debe pagar a la empresa de leasing una contraprestación consistente en dinero. Dicho pago se efectuará de manera fraccionada y hasta por el monto al que haya ascendido el precio de compra del producto en cuestión, más gastos e intereses compensatorios. Finalizado dicho plazo, el usuario goza de la facultad de adquirir la propiedad del bien, pagando en ese momento el valor residual correspondiente.

RICARDO LORENZETTI afirma que “Las normas especiales de leasing exigen que el arrendador financiero sea necesariamente una empresa bancaria, financiera o cualquier otra empresa autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros para efectuar operaciones de arrendamiento financiero”¹⁴¹.

Tal es así, que, para el caso del arrendador financiero, la ley restringe este tipo de operaciones única y exclusivamente para aquellas entidades que cuenten con la respectiva autorización de la SBS.

ALFREDO SORIA¹⁴² señala que el contrato leasing reúne ciertos elementos para ser considerado como tal; estos son: la cesión de uso temporal, Canon o cuotas de arrendamiento, y la opción de compra.

La cesión de uso temporal: permitirá al arrendatario conseguir su objetivo de explotar y utilizar comercialmente el bien objeto del contrato de leasing, es el soporte del financiamiento.

Canon o cuotas de arrendamiento: Siendo éste un contrato oneroso, el arrendatario financiero se obliga a pagar una contraprestación periódica

¹⁴¹ LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos*, 2da Edic, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni Editores. 2004, p. 100.

¹⁴²SORIA AGUILAR, ALFREDO. “*El Contrato de Leasing: Algunos apuntes acerca de su actual regulación en el Perú*”. Editorial Derecho & Sociedad 3º. Lima, p. 380-381.

denominada cuotas de arrendamiento financiero, o canon de leasing, las cuales pueden establecerse en un monto fijo, variable o reajutable.

Opción de compra: Resulta indispensable que exista una opción de compra otorgada por la empresa de leasing a favor del arrendatario financiero; es decir, el pago del precio para la adquisición del bien.

Por tanto, se afirma que las prestaciones mínimas e indispensables para considerar a un contrato dentro del tipo legal denominado arrendamiento financiero (leasing) son las mencionadas líneas arriba.

2.4 EL CONTRATO DE LEASING FRENTE A EL CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD Y CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-VENTA (Alquiler-Venta o Venta Locación)

Respecto del Contrato de Compraventa a Plazos

El arrendamiento Financiero o Leasing conlleva una transferencia de la propiedad del bien, objeto de la prestación, al arrendatario, al que se le transmite la posesión del bien, esto es su uso y disfrute, junto con el derecho de ejercer la opción de comprar dichos bienes por el valor residual y en el monto acordado, mientras que en la compraventa a plazos, la propiedad ya es tuya desde el inicio, sólo que el arrendatario va pagando fraccionadamente el monto de la venta por la propiedad del bien.

Respecto del Contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad

En palabras de MARIO CASTILLO entiende el Pacto de Reserva de propiedad como aquel por el cual se establece que no se producirá la transferencia de propiedad del bien hasta que el comprador haya pagado la totalidad o una parte determinada del precio convenido, aunque el bien hubiese sido entregado al comprador¹⁴³.

¹⁴³ CASTILLO FREYRE, Mario. Comentarios al Contrato de Compraventa. (Análisis detallado de los artículos 1529 al 1601 del Código Civil). Gaceta Jurídica. Lima. 2015. Pg 273-274.

Por lo que en el contrato de Compraventa con Reserva de Propiedad la transferencia de ésta se hará hasta que se cumpla la condición mientras que el Leasing es un contrato de Opción donde puedes o no ejercer este derecho, aunque el Leasing usualmente lo que más interesa es el uso y disfrute que brinda el arrendamiento del bien.

Respecto al Contrato de Alquiler-Venta o Venta-Locación, Arrendamiento-Venta

El alquiler-venta es un contrato por el que se entrega en locación un bien por un plazo determinado, vencido el cual las sumas pagadas por concepto de alquiler se imputarán como precio de venta de la cosa dada en locación quedando transferida la propiedad de la cosa por el pago del último de los alquileres pactados.

La confusión frecuente con el Leasing se explica por un cierto parecido formal entre ambas figuras contractuales; mientras que en el Leasing la opción de compra convierte efectivamente al arrendatario en propietario, lo mismo que en el último pago en el alquiler-venta, pero ahí finaliza el parecido, porque la opción de compra es un elemento accesorio del Leasing, consistente en una promesa unilateral e irrevocable de venta, que puede o no ser ejecutada¹⁴⁴.

Mientras que en el Alquiler-venta hay un acuerdo bilateral sobre la venta del objeto, existente desde el comienzo del contrato.

Hemos podido dar cuenta en este segundo capítulo la manera que se encuentra regulado en nuestro ordenamiento jurídico el Arrendamiento para lo cual hemos presentado como se encuentra estructurado y sus características principales teniendo en cuenta a los sujetos intervinientes, sus obligaciones y el bien. Las causales por los que se puede presentar la conclusión o Resolución de este pero sobre todo incidiendo en los tipos que Arrendamiento que se vinculan con el tema materia de la presente Tesis y así lo mismo de los matices que presenta del contrato de Compraventa en el mecanismo del Leasing por lo

¹⁴⁴ BRAVO MELGAR Sidney Alex. Contratos Modernos Empresariales (Contratos Atípicos e Innominados). Lima. Ediciones Legales. 2015. Pg 320.

que también en un acápite posterior hemos considerado pertinente analizar y presentar las diferencias y similitudes entre estos contratos.

2.5. COMPARACIONES DEL CONTRATO DEL COMPRAVENTA CON EL DE ARRENDAMIENTO, ARRENDAMIENTO-VENTA Y LEASING¹⁴⁵

ARRENDAMIENTO	COMPRAVENTA
---------------	-------------

CTTO DE DURACIÓN:
<ul style="list-style-type: none"> .- Determinado / Plazo Fijo. .- Determinable (evento cierto aunque no en la fecha). .- Plazo Indeterminado (inicio pero no precisa fecha de caducidad).

DURACIÓN:
<ul style="list-style-type: none"> .- De ejecución Inmediata e Instantánea, salvo pacto en contrario.

<p>.Contratos Nominados.</p> <p>.Regulación: Típicos, Sociales y Legales.</p> <p>.Estructura: Son simples pues dan lugar a una Relación jurídica</p> <p>.Contratos Simples: Dan lugar a una relación jurídica.</p> <p>.Autonomía: Contratos Principales, no dependen de otro Contrato.</p> <p>.Contratos bilaterales.</p> <p>.Formación: Consensual, basta la manifestación de voluntad.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambos se forman por: <ul style="list-style-type: none"> -Cláusulas generales de contratación. -Negociación Previa (las partes modelan el contenido). - Adhesión. - Cláusulas generales de contratación.
--

<p>El parecido del alquiler-venta con el contrato de compraventa, se da sobre todo en lo que respecta a aquellas <i>compraventas que incluyen una cláusula de reserva de propiedad</i> (también conocida como cláusula de reserva de dominio), situación que queda en mayor evidencia al estar incluido en los <i>artículo 1585 dentro del Sub Capítulo II de la Compraventa con reserva de Propiedad</i>, parte integrante del Capítulo X del contrato de compraventa, relativo a los pactos que pueden integrar este contrato.</p>
--

ALQUILER- VENTA ó ARRENDAMIENTO VENTA

COMPRAVENTA

REGULACIÓN.- Código Civil Art. 1585, es típico, aunque debería contar con regulación especial por su complejidad. Además de los Art. 1583 y Art. 1584 de Compraventa y aspectos del arrendamiento.

ESTRUCTURA.- Complejo, por los rasgos de compraventa como de arrendamiento.

LAS CUOTAS.- que está obligado a pagar el adquirente, tienen *un doble carácter o naturaleza*, ya que comparten el hecho de ser renta con el de ser parte del precio convenido (armadas o cuotas del mismo). Esta dualidad se extiende al adquirente, quien se volverá comprador y arrendatario; y el enajenante compartirá la condición de vendedor y arrendador.

NATURALEZA.- Será en la mayoría de casos un contrato de carácter civil, teniendo en consideración que se utiliza con frecuencia en materia de bienes inmuebles y que el adquirente (comprador-arrendatario) es un particular.

REGULACIÓN.- Código Civil 1583 y 1584.

ESTRUCTURA.- Simple, sólo una relación jurídica.

No hay presencia de cuotas, puesto que por lo general el pago se hace al contado.

NATURALEZA.- Civil, mercantil o de Naturaleza especial.

AUTONOMÍA.- Son contratos principales, pues para tener existencia no dependen de ningún otro contrato.

CONSENSUALES.

Ambos pueden celebrarse por adhesión o con arreglo a cláusulas generales de contratación.

CONTRATOS DE CAMBIO. En la medida que están destinados a la circulación de la riqueza.

ALQUILER- VENTA ó**ARRENDAMIENTO VENTA****COMPRAVENTA**

NEGOCIACIÓN.- Se tratará de un contrato paritario,

Obliga al vendedor-arrendador con el comprador-arrendatario.

Conmutativo.- No ha ocurrido el mismo carácter de Aleatoriedad en cuanto al alquiler venta.

TRANSFERENCIA.- Se realizará en el momento que el arrendatario pague la última cuota convenida.

El plazo en que se haya pactado el pago de las cuotas, las mismas que a la vez comparten elementos característicos del precio y de la Renta.

NEGOCIACIÓN.- Ponegociación Previa. Por adhesión o con arreglo a cláusulas generales de contratación.

Obliga a comprador y vendedor.

Carácter aleatorio.- Compraventa puede llegar a ser un contrato de carácter aleatorio.

TRANSFERENCIA.- Al momento del pago del precio convenido.

Contratos de disposición.- destinados a justificar la disminución del patrimonio de ambos contratantes.

Constitutivos.-

Carácter regulatorio o modificadorio.-Sobre todo cuando un arrendamiento común y corriente es convertido- por acuerdo de partes- en alquiler venta.

De carácter individual.-

De prestaciones recíprocas.- Situación que se deduce de todo cuanto ha sido dicho hasta ese momento.

Se celebran a título oneroso.-

Riesgo.

Son meramente obligatorios u obligacionales.

ARRENDAMIENTO	
FINANCIERO	COMPRAVENTA
<p>Definición.- Contrato por el cual la empresa locadora se obliga a adquirir el bien requerido por la arrendataria y le concede su uso. La propiedad de los bienes la conserva la sociedad del Leasing.</p> <p>La celebración del contrato se produce, por tanto, con anterioridad a la adquisición del bien</p> <p>REGULACIÓN.- El arrendamiento financiero se rige por normas especiales (concretamente el Decreto Legislativo N° 299- del 26 Julio 1984 y el Decreto Supremo N° 559-84 EFC del 28/Dic/1984).</p> <p>El fin inicial del Leasing financiero radica en el goce temporal de unos bienes, no en la transmisión de su propiedad al usuario.</p>	<p>Definición.- Contrato por el cual una de las partes entrega en propiedad un bien cambio de una contraprestación de dinero.</p> <p>Con la celebración del contrato se produce la adquisición del bien..</p> <p>REGULACIÓN.- Contrato por el Código Civil 1583 y 1584.</p> <p>El fin de la compraventa si es la transmisión en propiedad al adquirente con excepción La propiedad de los bienes la conserva la sociedad del Leasing.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ambos son contratos Nominados. - Son contratos típicos.-Compraventa en el Art CC y Arrendamiento Financiero se rige por normas especiales (concretamente el Decreto Legislativo N° 299- del 26 Julio 1984 y el Decreto Supremo N° 559-84 EFC del 28/Dic/1984). - Se celebra con el acuerdo de voluntades. 	

CAPÍTULO III

DEFICIENCIAS NORMATIVAS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1177

En el presente capítulo abordaremos bajo un mayor análisis todos los pormenores del Decreto en cuestión mayormente las falencias reconocidas y respaldadas por diversos autores pero también expondremos los intentos por esta norma de establecer beneficios y novedades en la promoción del acceso a la vivienda bajo este régimen.

3.1. Identificación entre el Leasing y el contrato de Arrendamiento con opción de compra

El DL 299 Ley de Leasing, frente al DL 1177 Ley que promueve el arrendamiento para vivienda mediante el Leasing

Es necesario para empezar el análisis en hacer mención que las disposiciones legislativas son hechas en función de ser reglas o preceptos para ser cumplidas con carácter de obligatoriedad, las cuales serán emanadas de una autoridad que cuente con la facultad de normar para ser válidas; dichas

normativas tienen por objeto regular las relaciones y conductas de la sociedad dicho cumplimiento de estas estará garantizado por la potestad coercitiva del Estado.

Existen disposiciones legislativas tales como las directivas, las resoluciones Ministeriales, Vice Ministeriales, Directorales, la propia Ley, los Decretos Leyes, los Decretos de Urgencia, Decretos Supremos y los Decretos Legislativos siendo en uno de ellos en los que se funda la presente tesis, es necesario precisar que es este una norma con rango y fuerza de ley que emana de la autorización expresa y de facultad delegada por el Congreso que se ciñe a una materia específica.

Sin embargo éstas deben estar debidamente motivadas para que cuenten con validez sean vigentes y sean eficaces así pues tenemos un texto muy atinado al respecto vertido por el Tribunal Constitucional en una de sus sentencias:¹⁴⁶

“Sin embargo, la validez de una norma no debe confundirse con la cuestión relativa a su “pertenencia” al sistema normativo. Esta última incluye a las normas válidas e, incluso, a las inválidas, pues, tratándose de estas últimas, existe una presunción de validez que subsiste en tanto no se expida un acto jurisdiccional que la declare como inválida. Y es que si bien, por definición, toda norma válida se considera vigente, no necesariamente toda norma vigente es una norma válida. Para que una norma jurídica se encuentre vigente, sólo es necesario que haya sido producida siguiendo los procedimientos mínimos y necesarios previstos en el ordenamiento jurídico, y que haya sido aprobada por el órgano competente. En tanto que su validez depende de su coherencia y conformidad con las normas que regulan el proceso (formal y material) de su producción jurídica (STC N.º 0010-2002-AI/TC).”¹⁴⁷

¹⁴⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional emitida el 10 de diciembre del 2003 en el expediente 0014-2003-AI/TC sobre acción de inconstitucionalidad interpuesta por don Alberto Borea Odría y más de cinco mil ciudadanos contra el denominado “documento promulgado el 29 de diciembre de 1993 con el título de Constitución Política del Perú de 1993” (sic).

¹⁴⁷ RUBIO CORREA, Marcial. “La vigencia y Validez de las Normas Jurídicas en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional” en *THEMIS Revista de Derecho*. 2005. Pagina 6, 7. Obtenido en http://revistas.pucp.edu.pe/imagenes/themis/themis_051.pdf [ubicado el 25.X 2018].

Tratados todos los puntos arriba mencionados cabe analizar si el Decreto Legislativo 1177 que establece la promoción del arrendamiento para la vivienda cumple con todas las exigencias para considerarse una norma válida, vigente y eficaz. Si bien el Decreto en mención aún se encuentra vigente en nuestro sistema normativo por lo que es válido y por ende fue producida siguiendo ciertos procedimientos mínimos y necesarios que han sido previstos en nuestro ordenamiento jurídico para ello, además de haber sido aprobada por el órgano competente siendo en este caso el Poder Ejecutivo.

Y pues un punto en consideración en la presente tesis es analizar la pertinencia de la promulgación del presente Decreto Legislativo 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, debido a que ya existían parámetros y regulaciones para los fines que fue hecha esta normativa en cuestión, motivos por los cuales considero que al existir una doble regulación respecto al tema (Decreto Legislativo 299 que es la ley de leasing y el ahora Decreto Legislativo 1177) muy a pesar de encontrarse válida hasta el momento en nuestro sistema jurídico por los fundamentos arriba expuestos y tomando en consideración lo expresado por el TC, no toda norma válida es eficaz, y éste Decreto Legislativo es a nuestro parecer ineficaz.

Asimismo mediante el Decreto Legislativo N° 1177 se pretende modificar el sistema vigente de alquileres inmobiliarios en el Perú, parte del intento por regular el derecho de los arrendadores sobre los propietarios, así mismo permite la opción a nuevos mecanismos de acceso a la vivienda dirigido a trabajadores independientes (72% de la población económicamente activa) que reciben ingresos de manera irregular y que, por tanto, no califican al modelo actual de financiamiento. Este marco legal regula fórmulas contractuales en la que se permite abonar una parte del alquiler a favor del inquilino, así pasado un tiempo acordado por ambas partes (arrendatario y propietario) los beneficiarios de este servicio pueden estar hábiles para acceder a un crédito hipotecario o subsidio del Estado¹⁴⁸. A partir de esta modificación, surgen dos modalidades adicionales

¹⁴⁸ CRISTHIAN NORTHCOTE, Sandoval. "Comentarios al Decreto Legislativo sobre arrendamiento-venta (Parte Final)" *en Actualidad empresarial*, N° 15, primera quincena, Instituto Pacífico, Lima, Agosto 2015. Pg VII- 3

alternativas según el decreto: alquiler venta y leasing inmobiliario, ambas responden a una relación contractual entre el dueño de la vivienda y la familia que desee ocuparla mediante un compromiso de venta. Para esto no existen restricciones pues cualquier persona natural puede acceder a los dos mecanismos, siempre y cuando ambas partes estén de acuerdo.

Los beneficios que otorga este régimen a los adquirentes y/o arrendatarios se observan en la posibilidad de poder acceder a una vivienda propia sin la necesidad de pagar una cuota inicial¹⁴⁹ (como ocurre en las adquisiciones financiadas a través del crédito hipotecario), postular a subsidios estatales como el Bono del Buen Pagador o al Bono Familiar Habitacional (el mismo que podría servir para pagar la “Prima por leasing” si las partes lo acuerdan), entre otros.

Entre los beneficios a los arrendadores se encuentra el de acrecentar la rentabilidad en el sector siempre y cuando se adopte una estrategia adecuada para ofrecer estos bienes y servicios (A largo plazo), beneficios tributarios que se traducen en la exoneración del pago de IGV, le brinda una opción a las inmobiliarias de colocar de las unidades vacantes, se podrá utilizar el proceso único de ejecución del desalojo, etc.

Los beneficios para la población en general se traducen en el acceso a un mecanismo formal para acceder a una vivienda, la bancarización de los pagos a cargo de los arrendatarios, reducir el déficit habitacional, incentivar el crecimiento en el sector inmobiliario y servicios asociados, dinamizar la economía nacional, entre otros.

El Decreto Legislativo N° 1177 y su Reglamento, establece tres subtipos¹⁵⁰ contractuales, señalo que son subtipos porque constituyen un régimen especial

¹⁴⁹ ÁLVAREZ CÁRDENAS Franco. “El Leasing Inmobiliario” en *Revista Constructivo*, Edición 110. Octubre, Lima, 2015, Pg 118.

¹⁵⁰El Tipo Contractual, se entiende a todo aquel modelo abstracto y orgánico de reglas contractuales diseñadas por el legislador que canalizan una operación económica repetida, extendida y consolidada en la praxis, en un espacio histórico-geográfico determinado. Así, son tipos contractuales la compraventa, la prestación de servicios, el suministro, el arrendamiento, el arrendamiento financiero (leasing), entre muchos otros.

El Subtipo definido por cierta opinión especializada como aquel concepto caracterizado “por la presencia de connotaciones ulteriores respecto a aquellas de la hipótesis típica que, sin

y facultativo del general regulado por el Código Civil y en el Decreto Legislativo No. 299, los cuales son¹⁵¹ a) El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, b) El arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra y c) El arrendamiento financiero de inmueble destinado a vivienda.

Los subtipos contractuales que establece y según el Decreto Legislativo bajo análisis son 3, los cuales pasaremos analizar a continuación:

A.- El Arrendamiento Puro o Simple. Mediante el Contrato de Arrendamiento destinado a vivienda

Que a tenor del artículo 9 del Decreto Legislativo dice lo siguiente:

“9.1 Por el contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por cierta renta convenida y por un plazo pactado. De no indicarse el plazo de duración del arrendamiento, se presume que éste es de 1 año contado desde la legalización notarial del Formulario respectivo.

9.2 El contrato de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, regulado por el presente Decreto Legislativo, el cual debe ser obligatoriamente inscrito en el RAV, quedando a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

9.3 El arrendatario es responsable por el uso y por los daños que pudiera causar al inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador hasta su devolución.”

En el caso del arrendamiento en su modalidad simple o pura, el Decreto Legislativo N.º 1177 establece disposiciones que serán aplicables en tanto el contrato sea celebrado con las formalidades previstas en este decreto y sea sometido a sus reglas pues de no ser así, serían de aplicación las disposiciones que en materia de arrendamiento prevé el Código civil.

embargo, no son capaces de introducir elementos incompatibles con ésta, sino que sirven para especificarla, marcando un ámbito más restringido, y que determinen la aplicación de una regulación dedicada únicamente a aquella.

Dicho de otra manera, *“el subtipo se erige como una regulación legal que se desenvuelve al interior de un tipo contractual”* (sin quebrar su flexibilidad), por lo que le será de aplicación la regulación supletoria correspondiente a este último.

¹⁵¹ EL PERUANO. Normas Legales. Decreto Legislativo 1177. [Ubicado el 15.XI. 2018]. Obtenido en <https://elperuano.pe/NormasElperuano/2015/07/18/1264951-1.html>

Es importante tener esto en cuenta pues el reciente decreto legislativo ha generado mucha expectativa en las personas que desean acceder a la propiedad de una vivienda y si no se tiene en claro cómo funcionan los mecanismos de dicho decreto podrían terminar frustrándose tales expectativas.

Entonces debe quedar claro que para aplicar las reglas señaladas en el Decreto Legislativo N° 1177 el contrato debe ser sometido expresamente a dicha norma y debe cumplir con las formalidades requeridas para tal efecto.

El contrato de arrendamiento celebrado al amparo del Decreto Legislativo N° 1177 tiene algunas reglas particulares distintas a las que contiene el Código civil con respecto al arrendamiento en general.¹⁵²

Así el contrato de arrendamiento destinado a vivienda posee un plazo de vigencia que se aplica por defecto del pacto entre las partes, es decir que si las partes no acuerdan un plazo de vigencia se presume que el contrato ha sido celebrado a un año desde la fecha de legalización del formulario FUA.

Precisamente este es otro punto de diferencia con respecto al tratamiento del Código civil, pues el Decreto Legislativo 1177 requiere que el contrato de arrendamiento se celebre mediante la forma escrita con la suscripción del FUA su legalización notarial y su posterior inscripción en el Registro Administrativo de Arrendamientos para Vivienda (RAV).

Lo que constituye un punto gravitante en esta regulación es que a partir de esta fórmula pura o simple de arrendamiento para vivienda se pueden aplicar las modalidades del arrendamiento con opción de compra y del leasing o arrendamiento financiero para vivienda.

Debe quedar claro que la sola celebración del contrato de arrendamiento con las formalidades del Decreto Legislativo N.º 1177 no conlleva la adquisición

¹⁵²ÁLVAREZ CÁRDENAS Franco. "El Leasing Inmobiliario" en *Revista Constructivo*, Edición 110. Octubre, Lima, 2015, Pg 119.

de la propiedad de la inmueble materia del contrato. Y según este Decreto Legislativo únicamente aplicando las modalidades de arrendamiento con opción de compra y de leasing o arrendamiento financiero es que se podrá acceder a la propiedad del inmueble arrendado.

Cabe indicar, que en el contrato de arrendamiento destinado a vivienda, el arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso de un inmueble al arrendatario para que sea utilizado para fines de vivienda, a cambio de una renta por un plazo determinado. La formalidad de dicho negocio la constituyen las firmas legalizadas notarialmente del FUA y el registro en el RAV, debiendo seguir la misma formalidad para sus adendas.

En la Cláusula Cuarta del cuerpo reglamentario estandarizado del arrendamiento destinado a vivienda confunde el concepto de objeto y causa del negocio, sin embargo, esta confusión no tendrá incidencia en la regulación, pues al ser un subtipo contractual, se aplica las reglas del tipo contractual que engloba.

Lo curioso es que en la Cláusula Sexta se establece que las cuotas por el concepto de renta, seguro y complementario son inexorablemente mensuales, lo cual no es necesariamente cierto, pues la periodicidad del arrendamiento es un aspecto que depende de la autonomía privada de las partes. Así pues, los particulares bien podrían establecer períodos semanales o quincenales.

En el caso que no se pacte plazo para el contrato de arrendamiento destinado a vivienda, se entenderá que el mismo es de un año, cuyo término inicial se cuenta desde la certificación notarial de las firmas de las partes en el FUA, entendemos que se toma como término inicial dicho evento dado que constituye una fecha cierta.¹⁵³

Entre las obligaciones de las partes suscriptoras, resalta la del arrendador consistente en informar al Fondo MIVIVIENDA sobre la morosidad en el pago de la renta y conceptos complementarios del inmueble arrendado, a fin que se

¹⁵³MIRANDA MURILLO, Isaac. “El Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda a propósito de la denominada Ley del “Leasing Inmobiliario” en *Informativo Caballero Bustamante*, 1era Quincena de Setiembre 2015, N° 814, Año XLIV.

actualice el RAV, lo cual tiene lógica pues gracias a la información contenida en el RAV la entidad financiera evaluará la pertinencia del otorgamiento del crédito y/u otros servicios al cliente; así como, cumple la función de informar a la ciudadanía la situación de morosidad de la persona con la cual eventualmente celebrarían dicho negocio.

Entre las obligaciones del arrendatario, destaca la del pago del importe fijado por concepto de garantía por los daños ocasionados al inmueble durante la duración del arrendamiento, el pago de la renta convenida y el pago de los conceptos complementarios, tales como la cuota mensual ordinaria de mantenimiento, aquella asignada por servicio de agua, seguro por riesgo de pérdida y otros conceptos según corresponda y la efectuar por cuenta y costo propio los gastos de conservación y de mantenimiento ordinarios que sean necesarios para conservar el inmueble en el mismo estado en que fue recibido¹⁵⁴.

Cabe acotar que salvo pacto contrario, el arrendatario no podrá subarrendar el predio. En caso que se pacte la posibilidad de subarrendar el predio, no se le hará extensivo al contrato de subarrendamiento los alcances de este régimen especial. En efecto, en este supuesto, el arrendatario estaría utilizando el inmueble como un instrumento de inversión.

B.- Contrato de arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra

Que a tenor del Artículo 10 del Decreto Legislativo 1177, dice lo siguiente:

10.1 Por el Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, las partes acuerdan que, el Arrendador se obliga a ceder temporalmente al Arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de la renta convenida y de los conceptos complementarios según lo indicado en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por un plazo determinado, al final del cual, el Arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 11 del presente Decreto Legislativo.

¹⁵⁴ÁLVAREZ CÁRDENAS Franco. "El Leasing Inmobiliario" en *Revista Constructivo*, Edición 110. Octubre, Lima, 2015, Pg 118.

10.2 El Contrato de Arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda con Opción de Compra, regulado por el presente Decreto Legislativo, se celebra por escrito, únicamente con el FUAO, en el que debe consignarse, según cronograma, el precio de la opción de compra del inmueble.

10.3 El FUAO, y su prórroga de ser el caso, debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. La vigencia de dicha inscripción impide la inscripción de actos de disposición del inmueble o que afecten el derecho de opción de compra del arrendatario, el mismo que tiene prelación respecto de cualquier carga o gravamen registrada con posterioridad a la celebración del FUAO.

10.4 El Arrendador debe disponer de una cuenta que reúna las características y sirva para los fines indicados en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

10.5 El Arrendador puede ceder sus derechos sin autorización del Arrendatario, si así lo pactaron en el FUAO, surtiendo efectos ésta con la sola celebración de la cesión, sin perjuicio de comunicarla al Arrendatario por carta notarial al domicilio consignado en el FUAO.

10.6 El Arrendatario es responsable por el uso y los daños que cause al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador.

10.7 Los pagos de la renta convenida no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble.

10.8 El no ejercicio de la opción de compra por parte del Arrendatario o en caso éste no cumpla con las condiciones para su ejercicio, no conlleva a la devolución de ningún concepto dinerario a su favor, ya que los pagos realizados por el Arrendatario en el marco del presente contrato, no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble, por lo que al término del contrato debe procederá la devolución del inmueble, conforme al presente Decreto Legislativo.

En el contrato de arrendamiento con opción de compra, el arrendador se obliga a ceder el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo a vivienda, por el pago de una renta mensual convenida, por un plazo determinado, al final del cual el arrendatario tiene el derecho de ejercer la opción de compra del inmueble, en cuyo caso se materializa la venta del inmueble. La formalidad de dicho negocio la constituyen las firmas legalizadas notarialmente del FUAO, el

registro en el RAV y la inscripción de dicho negocio en los Registros Públicos[19], debiendo seguir la misma formalidad para sus adendas¹⁵⁵.

En el presente contrato, existen dos negocios tipos que son base del presente subtipo, estos son el de arrendamiento y un contrato preparatorio de opción de compra. En efecto, al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho a ejercer la opción de compra del inmueble, cuyo precio está pre pactado en la regulación contractual.

En este punto es importante cuestionar el hecho que se regule que el ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo no exonere al arrendatario del pago del total de las rentas convenidas hasta la fecha de vencimiento establecida en dicho contrato. Esta premisa tiene sentido cuando la opción de compra se ejerza luego de culminado el contrato de arrendamiento, pero no en el caso que se ejerza antes de que se cumpla el plazo de arrendamiento, pues no correspondería pagar las cuotas por conceptos que no han surgido, la naturaleza de este pago sería como una suerte de penalidad a favor del arrendador.

Entre las “novedades” que introduce el Decreto Legislativo N° 1177 está la introducción del arrendamiento con opción de compra.

Ahora bien en realidad lo de introducción va entre comillas pues el Código civil ya tenía contemplada la figura de la opción de compra por lo que no es una figura nueva precisamente.

Pero lo que sí contiene el Decreto Legislativo N° 1177 son medidas destinadas a promover el uso de esta figura como un mecanismo para permitir o facilitar el acceso a la vivienda propia.

De otro lado, este régimen establece que después que el arrendatario ejerza la opción de compra, a pedido de cualquiera de las partes, el notario debe solicitar el bloqueo de la partida registral del inmueble por un periodo de seis

¹⁵⁵VÁSQUEZ REBAZA, Walter. “El nuevo Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Apuntes desde una perspectiva contractual” en Blog académico de la Facultad de Derecho de la PUCP, Agosto 2015, obtenido en <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/blog/el-nuevo-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda-apuntes-desde-una-perspectiva-contractual/> [ubicado el 18.XI 2016].

(6) meses para la inscripción de la transferencia de propiedad, adjuntando copia de la minuta correspondiente.

Se puede regular cuál de las partes será responsable del pago de los conceptos complementarios al administrador, representante de la Junta de Propietarios, y/o a la empresa de seguros, según sea el caso.

Asimismo, un aspecto importante es que el pago de cuotas adeudadas, ya sea de renta mensual, conceptos complementarios o cualquier otro concepto, deberá imputarse a las deudas más antiguas¹⁵⁶.

C.- Contrato de arrendamiento financiero destinado a vivienda

12.1 Es un contrato por el cual, el Arrendador Financiero financia el acceso del Arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, mediante el pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dicho bien por un valor pactado. Las cuotas periódicas pueden incluir los conceptos complementarios indicados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo.

12.2 A efectos de financiar el acceso al uso de un inmueble destinado a vivienda, el Arrendador Financiero, quien deberá ser una empresa del sistema financiero autorizada por la SBS, adquiere la propiedad del inmueble para ceder su uso al Arrendatario.

12.3 El Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda regulado por la presente norma, se celebra por escrito, mediante el FUAL, en el que debe consignarse el precio de compra del inmueble en caso el Arrendatario ejerciera dicha opción. El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la SUNARP y caduca un (01) mes después del vencimiento del contrato. Asimismo, la prórroga del Contrato, debidamente certificada, puede ser inscrita a pedido de cualquiera de las partes.

¹⁵⁶VÁSQUEZ REBAZA, Walter. "El nuevo Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Apuntes desde una perspectiva contractual" en Blog académico de la Facultad de Derecho de la PUCP, Agosto 2015, obtenido en <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/blog/el-nuevo-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda-apuntes-desde-una-perspectiva-contractual/> el 18/11/2016.

12.4 El arrendamiento financiero puede ser financiado con un financiamiento del FMV que incluya un BBP, en cuyo caso, el contrato de arrendamiento financiero recibe el mismo tratamiento que los créditos hipotecarios financiados con dicho bono, en cuanto a la evaluación y clasificación del deudor, exigencia de provisiones y requerimientos patrimoniales, regulados por la SBS.

12.5 En caso el Arrendador Financiero solicite al Arrendatario el pago de una Prima por Leasing al inicio del Contrato, este puede financiarlo con cargo al BBP o al BFH, previo cumplimiento de los requisitos para la calificación como beneficiario del mismo y de los procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

12.6 El Arrendatario, en virtud al Contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, recibe el inmueble para usarlo como vivienda por un periodo determinado, teniendo a su cargo el pago de una cuota periódica y los demás conceptos pactados en el FUAL, teniendo, al vencimiento del arrendamiento financiero, el derecho de ejercer la opción de comprar el inmueble.

12.7 El Arrendador Financiero podrá ceder sus derechos sin requerir la autorización o consentimiento del arrendatario, si así lo pactaron en el FUAL, surtiendo efectos dicha cesión con su sola celebración.

12.8 El Arrendatario es responsable de los daños que pudiera causar al bien inmueble desde el momento en que lo recibe del Arrendador Financiero. En el marco del contrato de arrendamiento financiero (leasing), el Arrendador no asume responsabilidad alguna por la idoneidad del inmueble y características.

12.9 Las cuotas periódicas por Arrendamiento - Financiero (Leasing), deben ser abonadas por el Arrendatario en la cuenta que indique el Arrendador Financiero, de acuerdo a las características y condiciones indicadas en el artículo 7 del presente Decreto Legislativo.”

En el contrato de arrendamiento financiero destinado a vivienda, el arrendador financiero financia el acceso del arrendatario al uso de un inmueble para destinarlo a vivienda, por el pago de cuotas periódicas, que comprende el pago de intereses, por un plazo determinado, al final del cual, el arrendatario tiene el

derecho de ejercer la opción de compra del inmueble. Las partes pueden acordar que las cuotas periódicas incluyan los conceptos complementarios. La formalidad de dicho negocio la constituyen las firmas legalizadas notarialmente del FUAL, el registro en el RAV y la inscripción de dicho negocio en los Registros Públicos¹⁵⁷, debiendo seguir la misma formalidad para sus adendas.

Ahora bien, toda vez que en el leasing, las cuotas pagadas por el usuario representan económicamente el repago a la sociedad de leasing por su intermediación en la adquisición del bien, tiene lógica que el ejercicio de la opción de compra antes del vencimiento del plazo establecido en el contrato de arrendamiento financiero, no exonere al arrendatario del pago del total de las cuotas periódicas convenidas hasta la fecha de vencimiento establecida en dicho contrato. En ese sentido, al pago del precio de la opción de compra pactado en el FUAL se acumula el importe total de las cuotas periódicas por vencer, a valor presente y sin considerar los intereses no devengados en base al cronograma incluido en el FUAL, salvo pacto en contrario de las partes.

En lo que se refiere a las obligaciones de las partes suscriptoras del contrato, es pertinente precisar que solo causales taxativas señaladas en los contratos de arrendamiento analizados precedentemente como causales de desalojo sirven para incoar proceso de ejecución único de desalojo.

En cuanto al pago de la prima por leasing, el Reglamento traslada la opción a las partes para regularla. En el caso se establezca, éste puede financiarlo con cargo al BBP o al BFH, previo cumplimiento de los requisitos para la calificación como beneficiario del mismo y de los procedimientos para su asignación establecidos en la normativa que regula su otorgamiento.

Para ejercer la opción de compra, el arrendatario debe cumplir previamente con todas las obligaciones establecidas en el FUAL, que incluyen el pago de todas las cuotas periódicas pactadas, conceptos complementarios e intereses, de corresponder, en cuyo caso, puede ejercer dicha opción, en la fecha señalada en el FUAL, pagando el precio de compra pactado en la cuenta de abono,

¹⁵⁷ La SUNARP debe considerar el servicio de arrendamiento como un acto invalorado. Hay que hacer notar que, la inscripción se mantiene vigente hasta un (1) mes después de la fecha de vencimiento del contrato respectivo.

señalada por el arrendador financiero, debiendo comunicarle a este último de dicho abono.¹⁵⁸

El ejercicio de la opción de compra de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente, no genera penalidades de ninguna clase a favor del arrendador financiero.

En este subtipo, también es posible solicitar el bloqueo registral en caso se ejerza la opción de compra.

La función notarial en este contexto, toma vital relevancia, toda vez que los operadores jurídicos deberán implementar un registro extra protocolar que contenga un juego original de cualquiera de los formularios que han certificado las firmas ordenados cronológicamente, así como, tendrán que remitir la información pertinente con respecto a los formularios al Fondo MIVIVIENDA para que se registre en el RAV, entre otros. En este caso los contratos precitados se celebrarán ante el notario del distrito o provincia en el que se ubica el inmueble materia de arrendamiento.

3.2. Necesidad de la creación del Decreto Legislativo N^o 1177, para promover el arrendamiento para vivienda

Por todo el análisis ya expuesto vemos que estamos ante una figura ya existente en nuestra legislación, pues el leasing ya contaba con las reglas previstas en el Decreto Legislativo 299. Pero es cierto que tal y como estaba regulado, el leasing no era una figura destinada a la adquisición de viviendas, sino para las operaciones de empresas o personas jurídicas que pudieran aprovechar los beneficios tributarios previstos en la referida norma. Veamos qué tiene de nuevo el leasing para vivienda, conforme con el artículo 12 del Decreto Legislativo N.º 1177¹⁵⁹

¹⁵⁸ VÁSQUEZ REBAZA, Walter. "El nuevo Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Apuntes desde una perspectiva contractual" en Blog académico de la Facultad de Derecho de la PUCP, Agosto 2015, obtenido en <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/blog/el-nuevo-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda-apuntes-desde-una-perspectiva-contractual/> [ubicado el 18.XI 2016].

¹⁵⁹ CRISTHIAN NORTHCOTE, Sandoval. "Comentarios al Decreto Legislativo sobre arrendamiento-venta (Parte Final)" en *Actualidad empresarial*, N^o 15, primera quincena, Instituto Pacífico, Lima, Agosto 2015. Pg VII- 3

Como se ha ido viendo en el desarrollo del presente apartado, al igual que en el arrendamiento con opción de compra, en este leasing destinado a vivienda el arrendatario podrá obtener la propiedad del inmueble arrendado al ejercer una opción de compra al final del contrato, una vez cumplidas las cuotas pactadas con la entidad financiera y pagando el valor de compra establecido.

Ahora bien, en el leasing, se entiende que el monto pagado mes a mes o periódicamente como renta también incorpora parte del pago del precio del bien, con lo que el monto a pagar para ejercer la opción de compra debería ser un valor residual. Sin embargo, la norma no lo dice expresamente, por lo que no existiría ventaja alguna en la operación.

Radica en lo anteriormente expuesto una de las principales críticas al presente Decreto Legislativo puesto ya se encontraban con mecanismos legales para el fin propuesto de esta norma como es el Decreto Legislativo 299 Ley de Leasing, no vemos la novedad o diferencia que instaure el DL 1177, pudiendo solamente haberse hecho una modificación a la Ley de Leasing sin necesidad de crear una regulación específica para la promoción de arrendamiento para vivienda mediante este mecanismo.

Para que el mecanismo funcione como tal, sería necesario que las entidades bancarias o financieras otorguen facilidades para la calificación crediticia de las personas que soliciten el leasing, pues desde ya, una persona con disponibilidad financiera optaría por un crédito hipotecario directo, en el que la propiedad del bien es suya desde el inicio del contrato y no por un leasing en el que solo tiene el uso¹⁶⁰.

La principal disimilitud entre ambos sistemas radica en el que alquiler-venta son los constructores inmobiliarios los que se ocupan de ella. En tanto, en el arrendamiento financiero o leasing inmobiliario es el banco o entidad financiera el que compra el inmueble y lo transfiere en uso a la persona que quiere arrendar bajo esta modalidad.

¹⁶⁰ CRISTHIAN NORTHCOTE, Sandoval. "Comentarios al Decreto Legislativo sobre arrendamiento-venta" en *Actualidad empresarial*. N° 15. primera quincena. Instituto Pacífico, Lima, Agosto 2015. Pg VIII- 3

Ambas normas de arrendamiento inmobiliario son exclusivas para vivienda y benefician a los arrendadores (empresas del sistema financiero o inmobiliarias) debido a que reciben beneficios como la exoneración del IGV, la depreciación acelerada y los descuentos en el pago del impuesto a la renta, y a los arrendatarios ya que a través del alquiler-venta se abonará a favor de la "capitalización del inmueble", con ello el usuario podrá acumular parte del alquiler a su favor, como monto equivalente a la cuota inicial de una hipoteca; además que podrá calificar a créditos hipotecarios sin someterse a rigurosas evaluaciones crediticias pues tan solo deberá demostrar puntualidad en los pagos de las cuotas pactadas.

Así pues tenemos también que, el Decreto Legislativo 1177, presenta una concepción equivocada de la naturaleza jurídica del Leasing Inmobiliario contenido en el Título II (del Contrato de Arrendamiento) presenta un error conceptual, pues considera como "contratos especiales de arrendamiento de Inmuebles destinados a viviendas" al contrato de Leasing, lo cual es jurídicamente equivocado¹⁶¹. El Leasing no es un mero contrato de Arrendamiento sino que posee una cualidad económica. Es por esto que la función del contrato de Leasing no consiste simplemente en ceder temporalmente un bien u otorgar una opción de compraventa, el Leasing se vale de dichas prestaciones para brindar un financiamiento, el cual constituye precisamente la finalidad económica del Leasing.

Sin embargo, después de la única diferencia de quien realiza cada tipo de arrendamiento (es decir según el Decreto Legislativo con la segregación de las modalidades del Arrendamiento con Opción de Compra y el Arrendamiento Financiero) por un lado la empresa Inmobiliaria y por otro una empresa del Sistema Bancario o Sociedad de Leasing; es de notar que ambas modalidades consisten en un Arrendamiento con Opción de Compra, no habiendo por qué disgregarlos en diferentes modalidades cuando ambos consisten en lo mismo.

¹⁶¹ GACETA JURÍDICA. SORIA AGUILAR, Alfredo F. *Todo sobre el contrato de Arrendamiento. (Un enfoque práctico: identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones)*. Lima. Gaceta Jurídica. 2016. Pg.95-98.

Tras la promulgación de esta norma, el reglamento establece los parámetros en los que funcionan ambos mecanismos contractuales. Esto incluye: funcionamiento, parámetros, formatos, entidades o sujetos participantes (notarios, Poder Judicial, bancos, entidades financieras, empresas inmobiliarias, arrendadores, etc.) y se especifica el rol de cada uno de los actores, en busca de la creación de mayor oferta inmobiliaria a precios accesibles¹⁶².

Igualmente, previamente a la celebración del contrato (en caso de querer acceder a éste régimen de arrendamiento de vivienda) se debe coordinar con la banca para saber en qué condiciones los arrendatarios van a ser evaluados al terminar el periodo de alquiler o al acceder al leasing y ser sujeto de crédito, considerando como elemento prioritario el comportamiento de pago.

Para ello se implementará en Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda con el objetivo de que los propietarios de los inmuebles y el mercado financiero estén informados de la capacidad de pago de los arrendatarios.

En conclusión el régimen analizado se contempló que otorgaría beneficios a los actores intervinientes en el mercado inmobiliario sin embargo luego que se quedará con la expectativa que el reglamento cubriría ciertos vacíos presentados en el reglamento y que esto no fuera así, además de algunas imprecisiones que se puedan subsanar con la aplicación del tipo general; sin embargo, se cuestiona la acogida que pueda tener el mismo en nuestro país, pues preliminarmente podemos intuir que no constituye un instrumento atractivo para los inversionistas¹⁶³ quienes, en el mejor de los casos, esperan obtener una rentabilidad a corto plazo.

¹⁶² Franco Álvarez Cárdenas. "El Leasing Inmobiliario". *Revista Constructivo*.- Edición 110. Octubre 2015.

¹⁶³ VÁSQUEZ REBAZA, Walter. "El nuevo Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Apuntes desde una perspectiva contractual. Agosto 2015.

No obstante, al analizar el impacto que ha generado este nuevo régimen luego de su implementación podemos darnos cuenta que lejos de promover el arrendamiento y que haya facilitado el acceso a la vivienda mediante este régimen ha causado todo lo contrario, esto ya que sólo para el 2016 el monto de contratos de arrendamiento financiero cayó en un 7.62%¹⁶⁴ y para el primer semestre del año 2017 los contratos de arrendamiento financiero ya presentaba una caída de S/.1.911 millones¹⁶⁵. Estos datos nos muestran que por una de las razones más el presente legislativo si bien fue un intento de promover el arrendamiento para vivienda mediante este régimen ha logrado contrariamente a sus fines disminuir el acceso a estos mediante esta modalidad que establece este régimen.

También existe un aspecto criticable a este tipo de leasing inmobiliario sobre todo cuando es con opción de compra, ya que ha sido asociado a situaciones de elusión y fraude económico. Al respecto CORRAL TALCIANI señala que en el leasing financiero o en el lease back se podrían eludir normas sobre interés máximo convencional, así como cometer negocios simulados en perjuicio de terceros o en fraude a la ley, como sería el caso de un lease back en el que se vende un bien mueble o raíz, permaneciendo el vendedor como arrendatario del bien y con opción de recomprarlo, puede ocultar un contrato de mutuo con garantía prendaria o hipotecaria en los que se transgrede la prohibición de la lex comisaris.

En tal sentido, se considera tener en cuenta situaciones como estas a fin de adoptar las previsiones necesaria ya que el contrato podría servir de vehículo para afectar derechos de terceros contratantes, pues no vemos en la normativa del Decreto Legislativo 1177, ningún mecanismo preventivo, más bien, sólo el incentivo económico fiscal para el arrendador financiero.

¹⁶⁴ GESTIÓN. Monto de Contratos de Arrendamiento Financiero cayó 7.62% en el 2016. Publicado en 23.Febr.2017. . [Ubicado el 02.XI 2018]. Obtenido en <https://gestion.pe/economia/monto-contratos-arrendamiento-financiero-cayo-7-62-2016-129299>.

¹⁶⁵ GESTIÓN. Asbanc: Contratos de Arrendamiento Financiero caen en S/ 1,911 millones en el primer semestre. Publicado el 16. 08.17. [ubicado el 25.XI 2004]. Obtenido en <https://gestion.pe/economia/asbanc-contratos-arrendamiento-financiero-caen-s-1-911-millones-primer-semestre-141764>.

PROPUESTA:

Al haber ya expuesto y analizado del Decreto Legislativo N° 1177, en cuanto a sus deficiencias no sólo normativas sino también estructurales, es decir errores no sólo de fondo sino también de forma presentes en dicha Legislación proponemos Derogar el Decreto Legislativo N°1177, en post del Ordenamiento Jurídico Peruano, puesto que por los fundamentos ya vertidos en la presente Tesis, peca de ser innecesaria su promulgación, puesto que no presenta ninguna ventaja nueva (ó novedosa) que incorpore a lo que ya se encontraba establecido tal como lo analizamos en el Capítulo III, en primer lugar que ésta Legislación distingue dentro de 3 las modalidades de acceso (Art. 9, 10, 11) siendo la segunda modalidad el contrato de Arrendamiento con Opción de Compra y la tercera modalidad el Leasing, cuando en la práctica la Segunda modalidad viene a ser el Leasing Operativo y la Segunda modalidad el Leasing Financiero y tal como se encuentra planteado da pie a confusión puesto que da entender que estas modalidades son el mismo tipo de Leasing, el Leasing Financiero, puesto que éste es Arrendamiento con Opción de Compra.

Hemos visto además que otro de los fundamentos por los que este decreto peca de ser innecesario es por Regular lo ya normado, e “instaurar” beneficios que ya se brindaban, me refiero con esto a la Normativa Especial del Leasing el Decreto Legislativo N°299, donde se recoge los beneficios Tributarios y Fiscales que presenta este mecanismo para ambas partes tanto para el que brinde o se acoja a éste (beneficios para ambas partes integrantes del Leasing arrendador o arrendatario).

CONCLUSIONES

1. El término Leasing es un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra en el que se da una relación triangular y conexas entre la empresa de Leasing, el proveedor y la empresa arrendataria, así pues el Leasing se encuentra conceptualizado así desde 1984 tanto en nuestro código civil en el Art 1677 como en el Decreto Legislativo 299 siendo esta su legislación especial; tiene como características el ser un contrato nominado y típico, mercantil y de empresa, sobre todo un contrato complejo, presenta diversas clases siendo uno de ellos el Leasing inmobiliario el cual recae sobre edificios comerciales, industriales o el destinado a la vivienda. Su naturaleza jurídica está definida por el pago periódico realizado durante el tiempo de contrato.

2. El contrato de Arrendamiento, se encuentra regulado en nuestro código civil específicamente en el Título VI, es uno de los contratos más antiguos puesto que ha sido usado con mayor frecuencia en las relaciones civiles, ya que es un contrato típico que da lugar a una relación tanto jurídica como mercantil formado mediante el acuerdo consensuado a fin de otorgar el goce temporal de un bien a cambio del pago periódico de una renta. En tanto el Leasing, si bien es un contrato de arrendamiento financiero se le ha considerado como un arrendamiento venta o una compra venta con reserva de propiedad y si bien, presenta características comunes se diferencian con el Leasing por ser este un contrato de Opción.

3. En el Decreto Legislativo 1177, se parte por el intento de promover el acceso de la población al arrendamiento para vivienda mediante tres modalidades, recogidas en el Capítulo II denominándolo contratos especiales de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, siendo para este decreto el primer contrato especial, el contrato de arrendamiento de Inmueble destinado a vivienda, el segundo el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra y finalmente el tercero lo considera al contrato de Arrendamiento Financiero o Leasing de Inmueble destinado a vivienda. Otra característica de este decreto es que instaura formularios para simplificar dicho acceso, además de facilitar el desalojo de los inquilinos morosos mediante un proceso sumarísimo, siendo un punto atractivo para el arrendador en ese sentido.
4. El Decreto Legislativo N° 1177 hace una segregación respecto a las modalidades de acceso a la vivienda las cuales diferencia en tres, dos de las cuales consideramos no debieron haberse calificado de ese modo puesto que son lo mismo es así que se presenta una identificación entre el Leasing y el Contrato de Arrendamiento con opción de compra. Se cuestiona por esto la necesidad de la creación del presente Decreto considerándolo deficiente, pues si el Estado tiene como finalidad promover el arrendamiento para vivienda, con las medidas y normativas ya establecidas antes del este (decreto) tenían las herramientas para hacerlo. El Estado quizás vio en el mecanismo del Leasing el medio ideal para hacerlo pero este ya se encontraba normado en nuestro ordenamiento jurídico pues se hace mención a él en nuestro código civil y en su legislación especial en el Decreto Legislativo 299, por lo que hubiese bastado hacer una modificación al decreto y no conllevar a un nuevo decreto que regula lo ya instaurado, originando confusión y atentando contra el Ordenamiento Jurídico Peruano.
5. Lo deficiente de esta norma también queda demostrada en su implementación ya que al analizar el impacto que ha generado este nuevo régimen luego de su implementación podemos darnos cuenta que

lejos de promover el arrendamiento y que haya facilitado el acceso a la vivienda mediante este régimen ha causado todo lo contrario, esto ya que sólo para el 2016 el monto de contratos de arrendamiento financiero cayó en un 7.62% y para el primer semestre del año 2017 los contratos de arrendamiento financiero ya presentaba una caída de S/1.911 millones, datos que dan cuenta que contrariamente a sus fines se ha disminuido el acceso del arrendamiento mediante esta modalidad que establece este régimen.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

1. ACQUARONE, María T. El leasing: su instrumentación y encuadre en la actual financiación empresarial. Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 1996.
2. ABATTI, Enrique Luis e ROCCA, Ival. Régimen de leasing: Ley 25.248, Buenos Aires, Astrea, 2001.
3. ALVA MATTEUCCI, Mario y otros. Opciones de Financiamiento Factoring-Leasing-Leaseback, Lima, Pacífico Editores, 2011.
4. ASTORGA SANCHEZ, Juan Antonio. El leasing: definición, operativa, fiscalidad y aspectos contables, Revista Harvard Deusto Finanzas y Contabilidad, N° 74, 2006.
5. ANIBAL ETCHEVERRY, Raúl. Derecho Comercial Económico, Contratos parte Especial, Vol III, Astrea, Buenos Aires, 2000.
6. ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo 11. Gaceta Jurídica, Lima, 2000.
7. BRAVO MELGAR, Sidney Alex. Contratos Atípicos e Innominados. Contratos Modernos Empresariales. Lima, Ediciones Legales Iberoamericana, 2003.
8. BRAVO MELGAR Sidney Alex. Contratos Modernos Empresariales (Contratos Atípicos e Innominados). Lima. Ediciones Legales. 2015.
9. BELTRAN ALANDETE, Teresa. Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos, Tomo III, 4ta ed. Barcelona J.M. Bosh, 1999.

10. BERTOLO YECGUANCHUY, J. "Arrendamiento financiero: Ventajas y desventajas". Revista del departamento académico de ciencias administrativas. PUCP, Lima, 2006.
11. BORDA, Guillermo A.; PELTZER, Federico JM. Tratado de derecho civil. Ed. Perrot, 1993, p. 26
12. CALDERÓN CUADRADO, Reyes. Nociones de Economía de la Empresa, Valladolid, Lex Nova, 1992.
13. CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los contratos típicos Tomo 11. El contrato de mutuo - El contrato de arrendamiento. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Vol. XIX. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 2002.
14. CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de los Contratos Típicos. Lima, Fondo Editorial PUCP. 2006.
15. CASTILLO FREYRE, Mario. Estudios sobre el Contrato de Compraventa, Lima, Ediciones Legales. 2003.
16. CASTILLO FREYRE, Mario. Comentarios al Contrato de Compraventa. (Análisis detallado de los artículos 1529 al 1601 del Código Civil). Gaceta Jurídica. Lima. 2015.
17. CASTILLO FREYRE, Mario. Tratado de la Teoría General de los Contratos, Tomo1, Lima, Fondo Editorial PUCP. 2006.
18. CHU RUBIO, Manuel. Fundamentos de Finanzas,s/c, KEMOCOPR, 2008.
19. DE LEO, Walter N. Derecho de los Negocios en el Comercio, Buenos Aires, Editorial Universidad, 1999.
20. DIEZ-PICAZO, Luis Y GULLON, Antonio. Sistema de Derecho Civil: Volumen II (Tomo I). El contrato en general. Editorial Tecnos. España. 2012
21. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El contrato en general. Primera parte. Tomo 1. Biblioteca Para Leer el Código Civil, Vol. XI. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1993.
22. INSTITUTO PERUANO DE DERECHO MERCANTIL. Tratado de Derecho Mercantil, Contratos Mercantiles y Bancarios, Tomo III, 4ta ed, Lima, Gaceta Jurídica, 2008.
23. EFFIO PEREDA, Fernando. Arrendamiento Financiero: Leasing, Lima, Edit Entrelíneas, 2009.

24. FARINA, Juan M. Contratos comerciales modernos: Modalidades de contratación empresarial, 3ra ed, Buenos Aires, Astrea, 2005.
25. GACETA JURÍDICA. SORIA AGUILAR, Alfredo F. Todo sobre el contrato de Arrendamiento. (Un enfoque práctico: identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones). Lima. Gaceta Jurídica. 2016.
26. GUIDO ALPA. El Contrato en general. Principios y Problemas. Lima, Instituto Pacífico, 2015.
27. MANTILLA ESPINOSA, Fabricio y TERNERA BARRIOS, Francisco. Los Contratos en el Derecho Privado, Colombia, Legis, 2008.
28. MALPARTIDA CASTILLO, Víctor; PALMA NAVEA, José Enrique. Derecho. Economía y Empresa, Lima, San Marcos, 1999
29. MONTOYA MANFREDI, Ulises. Derecho Comercial III, Tomo I, Lima, Griley, 1998.
30. LAVALLE ZAGO, Eduardo. Contrato Civiles y Comerciales, Lima, Ediciones Jurídicas, 1992
31. LEYVA SAAVEDRA, José. El contrato de Leasing, Lima, s/e, 1995.
32. LEYVA SAAVEDRA, José, Tratado de Derecho Privado, Volum I. Leasing, Lima, Edit San Marcos, 1998.
33. LEYVA SAAVEDRA, José. Contratos de Financiamiento, Lima, Grijley, 2004.
34. LEÓN BARANDIARÁN, José. "Tratado de Derecho Civil Peruano". Tomo II. Acto jurídico. Walter Gutiérrez c. editor. Lima, 1992.
35. LORENZETTI, Luis Ricardo. Tratado de los Contratos, Tomo I, Lima, Editora Jurídica Grijley, 1998.
36. OSORIO RUIZ, Zaida. Contratos Comerciales- Empresariales y el Arbitraje. Lima, IDEMSA, 2002.
37. OBIOL ANAYA, Erik Francesc. Contratos Mercantiles. Contratos Modernos. Lima, GRIJLEY, 2016.
38. RODRIGUEZ AZUERO, Sergio. Contratos Bancarios: Su significación en América Latina, 5° Ed, Colombia, Legis, 2002.
39. REZZONICO, Luis Maria. Estudio de los contratos en nuestro derecho civil: compra-venta, permuta, cambios o trueque, sesión de derechos. 1987.

40. SCHREIBER PEZET, Max Arias. Exégesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo I, Lima, Gaceta Jurídica, 2006.
41. VILLEGAS, Carlos Gilberto. Contratos mercantiles y bancarios. Tomo 2. Buenos Aires. Villegas, Carlos Gilberto, 2005.
42. VILLAR URIBARRI, José Manuel. Régimen Jurídico del “Leasing”: Cuestiones mercantiles, fiscales y penales, Madrid, EDERSA, 1993.

ARTÍCULOS DE REVISTAS

43. Asesor Empresarial. “El leasing, Factoring y Join Venture (contratos más utilizados en las operaciones comerciales)”. Asesor Empresarial, Revista de Asesoría Especializada, 2da Quincena de Octubre 2014, N° 471, Año XXV, 63-64.
44. Informativo Caballero Bustamante. “Estructura Contractual del Arrendamiento Financiero”, ICB, 2da Quincena de Enero 2013, N° 751, Año XLII, F1- F4.
45. MIRANDA MURILLO, Isaac. “El Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda a propósito de la denominada Ley del “Leasing Inmobiliario” ”, Informativo Caballero Bustamante, 1era Quincena de Setiembre 2015, N° 814, Año XLIV,
46. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. “Comentarios al Decreto Legislativo sobre arrendamiento-venta (Parte 1)”, Actualidad Empresarial. Revista de Investigación y Negocios, 2da Quincena de Julio 2015, N° 331, Año XV, VIII-1 – VIII-4.
47. NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian. “Comentarios al Decreto Legislativo sobre arrendamiento-venta (Parte 2)”, Actualidad Empresarial. Revista de Investigación y Negocios, 1era Quincena de Agosto 2015, N° 332, Año XV, VIII-1 – VIII-4.
48. RICRA MILLA, Mariela Melissa. “Alternativa de Financiamiento: Leasing”, Actualidad Empresarial. Revista de Investigación y Negocios, 1era Quincena de Marzo 2013. N° 274, Año XIII, VII-1 – VII-2.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

49. ARANGO ARANGO, Mónica Andrea y otros. “Una aplicación de opciones reales a la valoración de contratos de Leasing”. Revista Ingenierías Universidad de Medellín. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: <http://www.scielo.org.co/pdf/rium/v8n15/v8n15a08>

50. BERTOLOTTO YECGUANCHUY, Juan. "Arrendamiento financiero: ventajas y desventajas". Fondo editorial. Número 1 julio 2006, Año 1. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: <file:///C:/Documents%20and%20Settings/Administrador/Mis%20documentos/Downloads/Dialnet-ArrendamientoFinanciero-5038281.pdf>
51. COPPARONI, Guido Leonardo. Contrato de leasing: Desarrollo de Aspectos Generales. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: http://bibliotecadigital.uda.edu.ar/objetos_digitales/81/seminario-3833-contrato.pdf
52. DE LA CUESTA RUTE José María. El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después. [ubicado el 23.X. 2018]. Obtenido en: https://eprints.ucm.es/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n_E-print.pdf
53. DIEZ, Emilio; ARMARIO, Enrique Martín y GALÁN, José Luis. Introducción a la economía de la empresa. Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF). [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: http://www.researchgate.net/profile/Emilio_Diez3/publication/40935848_Introduccion_a_la_economia_de_la_empresa/links/0f3175346fcffa43ec000000.pdf
54. FLORES, Soledad. El leasing inmobiliario. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: <http://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/iniure/article/view/243/144>
55. HERRERA GARCÍA, Javier Enrique y DÍAZ GONZÁLEZ, Leydys Beatriz. "Tensiones en torno a la naturaleza jurídica del contrato de leasing financiero". *Advocatus*. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: <http://ezproxy.unilibrebaq.edu.co/unilibrebaq/revistas2/index.php/advocatus/article/view/475>
56. MEZA CARRANZA, Elena Noemí. Arrendamiento Financiero. *Revista de Investigación valor contable*. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: http://revistascientificas.upeu.edu.pe/index.php/ri_vc/article/view/335
57. POLAR Nicolás. "Ventajas y desventajas del contrato de arrendamiento financiero". *THEMIS*. PUCP. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: <http://ezproxybib.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11677>
58. PESCHIERA MIFFLIN, Diego. "El leasing o arrendamiento financiero y el financiamiento de proyectos: potencialidades aun sin explotar en el Perú". *IUS*. [Ubicado el 08.XI 2015]. Obtenido en: <http://ezproxybib.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/viewFile/12253/12817>

59. RPP. ¿Qué establece la nueva ley de leasing inmobiliario y alquiler-venta?. [Ubicado el 4.XI 15]. Obtenido en: <http://rpp.pe/economia/economia/que-establece-la-nueva-ley-de-leasing-inmobiliario-y-alquiler-venta-noticia-818299>.
60. RODRIGUEZ CHAVEZ, Reyler. El nuevo leasing inmobiliario, limitaciones a la voluntad contractual y desprotección del contratante débil. [ubicado el 04.XI 2015]. Obtenido en: <file:///C:/Users/usuario/Downloads/287999880-El-nuevo-leasing-inmobiliario-limitaciones-a-la-voluntad-contractual-y-desproteccion-del-contratante-debil-2.pdf>
61. VÁSQUEZ REBAZA, Walter. “El nuevo Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. Apuntes desde una perspectiva contractual” en Blog académico de la Facultad de Derecho de la PUCP, Agosto 2015, Obtenido en <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/blog/el-nuevo-regimen-de-promocion-del-arrendamiento-para-vivienda-apuntes-desde-una-perspectiva-contractual/> [ubicado el 18.XI 2016].
62. GESTIÓN. Monto de Contratos de Arrendamiento Financiero cayó 7.62% en el 2016. Publicado en 23.Febr.2017. . [Ubicado el 02.XI 2018]. Obtenido en <https://gestion.pe/economia/monto-contratos-arrendamiento-financiero-cayo-7-62-2016-129299>.
63. GESTIÓN. Asbanc: Contratos de Arrendamiento Financiero caen en S/ 1,911 millones en el primer semestre. Publicado el 16. 08.17. [ubicado el 25.XI 2004]. Obtenido en <https://gestion.pe/economia/asbanc-contratos-arrendamiento-financiero-caen-s-1-911-millones-primer-semestre-141764>.

TESIS

64. INGA VÁSQUEZ, Harry Isaías. El leasing y su regulación en el ordenamiento jurídico peruano. Tesis para optar el grado de Abogado, Chiclayo, USAT, 2011.
65. BENITES GARCÉS, José Ismael. El pago periódico como medio para determinar la naturaleza jurídica del contrato de leasing. Tesis para optar el título de abogado, Lambayeque, USAT, Chiclayo, 2005.