



**UNIVERSIDAD NACIONAL
“PEDRO RUIZ GALLO”
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRIA EN DERECHO**



**Análisis al Decreto Legislativo 1177 en Función a la no Aplicación
del Leasing Inmobiliario en la Legislación Peruana**

TESIS

**Para Optar el Grado Académico de Maestra en Derecho con mención
en Civil y Comercial**

AUTORA:

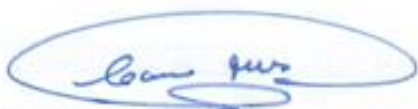
Bach. Carrasco Millones Vanessa Evila

ASESOR:

Mg. Cevallos de Barrenechea Carlos Manuel Antenor.

**LAMBAYEQUE – PERÚ
2022**

“Análisis al Decreto Legislativo 1177 en función a la no aplicación del leasing inmobiliario en la legislación peruana”.



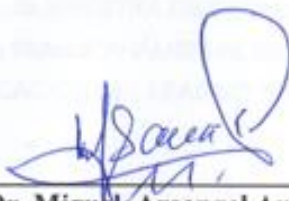
Bach. Vanessa Evila Carrasco Millones.
Autora



Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea.
Asesor.

Tesis presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el Grado Académico de **Maestra en Derecho con mención en Civil y Comercial.**

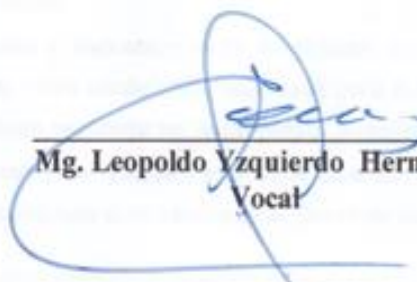
Aprobado por:



Dr. Miguel Arcangel Arana Cortez
Presidente.



Dr. Luis Armando Hoyos Vasquez
Secretario



Mg. Leopoldo Yzquierdo Hernandez
Vocal

Acta de Sustentación

	ESCUELA DE POSGRADO <i>M.Sc. Francis Villena Rodríguez</i>	Versión:	01
		Fecha de Aprobación	29-8-2020
UNIDAD DE INVESTIGACION	<u>FORMATO DE ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS</u>	Pág. 1 de 3	

ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL DE TESIS

Siendo las 4.00 p.m. del jueves 01 de agosto de 2022, se dio inicio a la Sustentación Virtual de Tesis soportado por el sistema Google Meet, preparado y controlado por la Unidad de Tele Educación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, con la participación en la Video Conferencia de los miembros del Jurado, nombrados con Resolución N°806 de fecha 30 de setiembre de 2021, conformado por:


Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ	Presidente
Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VASQUEZ	Secretario
Mg. LEOPOLDO YZQUIERDO HERNÁNDEZ	Vocal
Mg. CARLOS MANUEL ANTENOR CEVALLOS DE BARRENECHEA	Asesor

Para evaluar el informe de tesis de la tesista VANESSA EVILA CARRASCO MILLONES, candidata a optar el grado de MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL, con la tesis titulada "ANÁLISIS AL DECRETO LEGISLATIVO 1177 EN FUNCIÓN A LA NO APLICACIÓN DEL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEGISLACIÓN PERUANA".

El Sr. presidente, después de transmitir el saludo a todos los participantes en la Video Conferencia de la Sustentación Virtual ordenó la lectura de la Resolución N°8512022-EPG de fecha 22 de agosto de 2022, que autoriza la Sustentación Virtual del Informe de tesis correspondiente, luego de lo cual autorizó a la candidata a efectuar la Sustentación Virtual, otorgándole 30 minutos de tiempo y autorizando también compartir su pantalla. Culminada la exposición de la candidata, se procedió a la intervención de los miembros del jurado, exponiendo sus opiniones y observaciones correspondientes, posteriormente se realizaron las preguntas a la candidata.

Culminadas las preguntas y respuestas, el Sr. Presidente, autorizó el pase de los miembros del Jurado a la sala de video conferencia reservada para el debate sobre la Sustentación Virtual del Informe de tesis realizada por la candidata, evaluando en base a la rúbrica de sustentación y determinando el resultado total de la tesis con 17 puntos, equivalente a BUENO, quedando la candidata apta para optar el Grado de MAESTRA EN DERECHO CON

Formato : Físico/Digital	Ubicación : UI- EPG - UNPRG	Actualización:
--------------------------	-----------------------------	----------------

 UNPRG <small>UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO</small>	ESCUELA DE POSGRADO <i>M.Sc. Francis Villena Rodríguez</i>	Versión:	01
		Fecha de Aprobación	29-8-2020
UNIDAD DE INVESTIGACION	<u>FORMATO DE ACTA DE SUSTENTACIÓN VIRTUAL</u> <u>DE TESIS</u>	Pág. 2 de 3	


MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL.

Se retornó a la Video Conferencia de Sustentación Virtual, se dio a conocer el resultado, dando lectura del acta y se culminó con los actos finales en la Video Conferencia de Sustentación Virtual.

Siendo las 5.33 p.m. se dio por concluido el acto de Sustentación Virtual.


Dr. MIGUEL ARCANGEL ARANA CORTEZ
 PRESIDENTE


Dr. LUIS ARMANDO HOYOS VÁSQUEZ
 SECRETARIO


Mg. LEOPOLDO YZQUIERDO HERNÁNDEZ
 VOCAL

Mg. CARLOS MANUEL ANTENOR
CEVALLOS DE BARRENECHEA
 ASESOR



Declaración Jurada de Originalidad

Yo, **Vanessa Evila Carrasco Millones**, investigador principal, y **Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea**, Asesor del trabajo de investigación "**Análisis al Decreto Legislativo 1177 en función a la no aplicación del leasing inmobiliario en la legislación peruana**", declaramos bajo juramento que este trabajo no ha sido plagiado, ni contiene datos falsos. En caso se demostrará lo contrario, asumo responsablemente la anulación de este informe y por ende el proceso administrativo a que hubiere lugar. Que puede conducir a la anulación del título o grado emitido como consecuencia de este informe.

Lambayeque, de 2022.

Bach. Vanessa Evila Carrasco Millones.
Autora

Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea.
Asesor.

Dedicatoria.

A mi madre, quien inspiró mi crecimiento profesional. A mi padre, por su apoyo incondicional.

Agradecimiento.

A mi asesor de tesis, por el apoyo incondicional y paciencia en el desarrollo y conclusión de la presente tesis.

Índice General

Acta de Sustentación	ii
Declaración Jurada de Originalidad	¡Error! Marcador no definido.
Dedicatoria	v
Agradecimiento	vii
Índice General	viii
Índice de Tablas	x
Índice de Gráficos	xi
Resumen	xii
Abstract	xiii
Introducción	14
Capítulo I.....	17
1. Aspecto Metodológico	17
1.1. Realidad Problemática.	17
1.2. Formulación del Problema.	19
1.3. Objetivos.	19
1.3.1. Objetivo General	19
1.3.2. Objetivos Específicos.....	19
1.4. Justificación.....	19
1.5. Hipótesis.....	20
1.6. Variables.	20
1.6.1. Variable independiente:	20
1.6.2. Variable dependente:.....	20
1.7. Tipo de investigación.	20
1.8. Antecedentes de la Investigación.	21
Capítulo II	26
2. Marco Teórico.....	26
2.1. Arrendamiento financiero o Leasing.....	26
2.1.1. Aspectos Generales	26
2.1.2. Contrato de arrendamiento	29
2.1.2.1. Marco Legal	31
2.1.2.2. Definición.....	31
2.1.2.3. Elementos	34
2.1.2.4. Formalidad	35
2.1.2.5. Obligaciones del arrendador	35
2.1.2.6. Obligaciones del arrendatario	35
2.1.2.7. Sobre la terminación del contrato.	37
2.1.2.8. El arrendamiento financiero o leasing.....	40
2.1.2.8.1. Contenido mínimo del contrato de leasing.	43
2.2. Leasing inmobiliario	48

2.2.1. Antecedentes históricos.....	48
2.2.2. Aspectos conceptuales sobre leasing inmobiliario.....	51
Capítulo III.....	60
3. Análisis de datos	60
3.1. Tipo de Investigación.....	60
3.2. Métodos de investigación.....	60
3.3. Diseño de contrastación.	60
3.4. Población y Muestra.....	61
3.5. Técnicas de recolección de datos.	62
3.6. Procesamiento y análisis e interpretación de datos.	62
3.7. Resultados.	63
3.7.1. Aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177.....	63
3.7.2. Ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario.	70
3.7.3. Causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.....	93
Conclusiones	103
Recomendaciones.....	105
Bibliografía	106
Anexos.....	110
Constancia de aprobación de originalidad de tesis	129
Resumen De Reporte Turnitin	130
Recibo Digital Turnitin	132

Índice de Tablas

Tabla 1:	Cantidad de arrendamientos financieros destinados a vivienda en el Perú enero – diciembre 2021	69
Tabla 2:	Cantidad de arrendamientos financieros destinados a vivienda en el Perú enero 2022	69

Índice de Gráficos

Gráfico 1.	Según su experiencia ¿Cuál es la forma crediticia de adquirir una vivienda?	63
Gráfico 2.	¿Conoce Ud. respecto a la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú? ...	64
Gráfico 3.	¿Se aplica el leasing inmobiliario en el Perú?	64
Gráfico 4.	A su criterio, ¿cuáles son las causales de la no aplicación del leasing inmobiliario en el Perú?	65
Gráfico 5.	¿Conoce usted cuáles son las modalidades del leasing inmobiliario?.....	65
Gráfico 6.	¿Desde la perspectiva económica el leasing está teniendo los objetivos deseados?	66
Gráfico 7.	¿Cree usted que el leasing inmobiliario presenta vacíos legales?	66
Gráfico 8.	¿Cree que es necesario que los contratos de leasing se inscriban en los registros públicos?.....	67
Gráfico 9.	¿Cree que es conveniente y beneficioso solicitar un leasing inmobiliario para adquirir una vivienda?	70
Gráfico 10.	¿Los contratos de leasing generan beneficios para las personas que deseen adquirir su bien inmueble?	71
Gráfico 11.	¿Es beneficioso el derecho de opción de compra en los contratos de leasing?	72
Gráfico 12.	¿Cree usted que los contratos de leasing son contratos que benefician a las empresas constructoras?	72
Gráfico 13.	¿Conoce cuáles son los requisitos para que las personas accedan a un contrato de leasing con una entidad financiera?.....	93
Gráfico 14.	¿Cree que es favorable el régimen tributario especial para contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda, según el D.L. 1177?	94
Gráfico 15.	¿Los procesos desalojo deben ser rápidos y eficaces en caso de los contratos de leasing, para evitar tener arrendamientos precarios?.....	94
Gráfico 16.	¿El contrato de leasing junto con los lentos procesos de desalojo podría resultar un abuso de alquiler por parte del arrendatario?	95
Gráfico 17.	¿Están todas las entidades obligadas a ceder contratos de leasing a los que deseen adquirir su vivienda?	95

Resumen

La falta de aplicación del Decreto Legislativo N° 1177 en la realidad peruana, y el escaso desarrollo de este tipo de contrato en la legislación, ha tenido como consecuencia que pese a los constantes impulsos que en apariencia ha realizado el Estado para promover dicho método de adquisición de propiedad, exista poca probabilidad para que mediante este recurso se pueda obtener el financiamiento a través de las instituciones inmobiliarias; ya que cuando se trata de un leasing inmobiliario, el sistema solo se ejecuta en una gran minoría de empresas, pues para estos financiamientos se recurren comúnmente a los ingresos financieros. El objetivo general fue establecer las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177, investigación básica y descriptiva, que tuvo como muestra a 50 abogados especialistas en derecho civil y comercial, considerando prioritariamente a abogados que laboran en el sistema financiero.

De acuerdo a lo planteado se llega a determinar que la falta de información respecto a los beneficios que brinda el Decreto Legislativo N°1177 en transformar una deuda en un determinado plazo a la obtención de la propiedad de un bien, además del desconocimiento de la liquidez inmediata, posibles ventajas fiscales, así como una mayor rapidez en la amortización, no ha permitido que dicha legislación haya tenido el auge esperado.

Palabras Clave: leasing inmobiliario, entidades financieras, falta de información.

Abstract

The lack of application of Legislative Decree No. 1177 in the Peruvian reality, and the scarce development of this type of contract in the legislation, has had the consequence that despite the constant impulses that the State has apparently made to promote said method of acquisition of property, there is little probability that through this resource financing can be obtained through real estate institutions; since when it comes to real estate leasing, the system is only executed in a large minority of companies, since financial income is commonly used for these financings. The general objective was to establish the causes of the non-application of real estate leasing established in D. Leg. 1177, basic and descriptive research, which had as a sample 50 lawyers specialized in civil and commercial law, considering primarily lawyers who work in the financial system.

According to what has been stated, it is determined that the lack of information regarding the benefits provided by Legislative Decree No. 1177 in transforming a debt in a certain term to obtaining the ownership of a good, in addition to the lack of knowledge of the liquidity immediate, possible tax advantages, as well as a faster amortization, has not allowed said legislation to have had the expected boom.

Keywords: real estate leasing, financial entities, lack of information.

Introducción

Existe un problema reconocido respecto a la carencia de acceso a la propiedad de las viviendas en el Perú, que afecta, sin duda, con mayor intensidad a aquellas personas que aún no han accedido a una primera vivienda, los cuales mayoritariamente son jóvenes que ven con esto seriamente retrasado su necesario proceso de emancipación. Ante ello, los poderes públicos deben asumir la responsabilidad de abordar y tratar de resolver o aliviar esta dificultad, que frustra las legítimas expectativas de desarrollo personal de una parte considerable de la ciudadanía.

En la mayoría de países, el Leasing se expresa como un contrato atípico y principal, el cual hace referencia al acuerdo de las partes y la oposición real precisando la entrega del bien como un elemento esencial; también se nos refiere respecto a su onerosidad, que es conmutativo y de tracto sucesivo, es decir, que se cumple por formas periódicas o por plazos; en algunos aspectos versa la bilateralidad aunque en otros la pluralidad, si es dentro de la estructura del contrato del proveedor en donde el leasing desplaza obligación hacia el arrendador. Por ello, se ha llevado a cabo una investigación que propone una solución alternativa al Arrendamiento inmobiliario, como una forma de crédito viable y rentable para financiar la propiedad de bienes inmuebles.

El problema de investigación atiende a la falta de aplicación del leasing inmobiliario en la realidad peruana, pese a la existencia de necesidad de adquirir una vivienda; teniendo en cuenta que las entidades financieras, con la globalización y la desregulación crecieron exponencialmente hasta tener hoy una presencia mayor en la vida moderna, financiando las diversas industrias y al consumidor mismo en sus crecientes necesidades.

El problema de investigación presenta como principales características, la poca efectividad del D. Leg. 1177, pese a los beneficios y el fácil acceso a vivienda a través del leasing financiero, siendo necesario estudiar esta figura jurídica y dotar de información

relevante al lector, a fin de que pueda considerarlo como medio de adquisición de una vivienda digna.

Este trabajo es necesario porque los resultados informativos no solo servirán como guía para aquellos que deseen estar cubiertos por un contrato de arrendamiento, sino también con el propósito de que satisfaga materialmente un derecho insatisfecho, como es el acceso a la propiedad de una vivienda, amparados en leyes o reglamentos relacionados a cada caso; este trabajo contribuirá a la renovación de las regulaciones legales vigentes con respecto a la ejecución del Contrato de Alquiler de Bienes Raíces, para que los objetivos perseguidos por un titular de derechos derivados de un contrato de arrendamiento se cumplan efectivamente.

La presente investigación se ha desarrollado en cuatro capítulos, que se detallan a continuación:

CAPITULO I, Problema de la investigación, donde podemos encontrar la realidad problemática, formulación del problema, objetivos, justificación y limitaciones, hipótesis, variables.

CAPITULO II, Marco Teórico, que son las bases doctrinales más relevantes.

CAPITULO III, Resultados, donde se presenta un diagnóstico a la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177; se analizan las ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario, y se examinan las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

CAPITULO IV, desarrolla el análisis y la discusión de los resultados, contrastados con los antecedentes a la presente investigación.

Al ser el Perú un país de grandes desigualdades de ingreso y principalmente de oportunidades, con niveles de pobreza que afectan a un alto porcentaje de la población, situación lamentable que se viene arrastrando a lo largo de la historia, es menester hallar las

causas de la no aplicación de normas que permiten el acceso a una vivienda digna a los peruanos.

La autora

Capítulo I

Aspecto Metodológico

1.1. Realidad Problemática.

En los últimos años, el desarrollo del principal sector de arrendamiento en América Latina se ha fortalecido constantemente, Brasil lo ha convertido en el mayor representante en 2009, con un crecimiento del 24% y una participación de mercado del 68%, Colombia, México y Perú. (Cardenas,1994).

La idea del Estado peruano al implementar políticas públicas para promover el acceso a la vivienda, es que las familias peruanas tengan un abanico de posibilidades para acceder a ella, por lo que pueden transitar en una u otra, de acuerdo a sus posibilidades económicas.

La vivienda es una necesidad básica que todo ciudadano requiere a fin de tener una calidad de vida mínima y razonable. Ante ello, el Estado peruano durante el transcurso de los años busca inalcanzablemente satisfacer las necesidades de los diversos tipos de poblaciones a fin de que éstas tengan acceso a una vivienda y así mejorar su calidad de vida.

A fin de poder delimitar el problema planteado, partimos de la necesidad de acceso a la vivienda de muchos peruanos. Ante ello, la población busca beneficios en el acceso a vivienda sin pagar una cuota inicial, así como también mediante el acceso del denominado crédito hipotecario cuando no poseen ingresos fijos, situación en la que se encuentran las personas de clase baja y pobreza extrema.

El leasing financiero es un contrato celebrado entre un arrendatario (empresa) y un arrendador (institución financiera o banco) con la opción de comprar, a través de este

contrato, un bien determinado; en este sentido, el banco adquiere un activo que la empresa necesita (propiedad personal, bienes inmuebles, maquinaria y equipo), quienes a cambio pagan tarifas por el uso de la propiedad. para disfrute durante un período de tiempo especificado. Al final del contrato, la empresa tiene el poder de comprar propiedades mediante el pago previamente pactado. (Garro, 2015)

El problema que se relaciona en esta investigación, es la falta de aplicación de esta normativa (Decreto Legislativo 1177), pues se considera poca actividad para el financiamiento de las instituciones inmobiliarias, sin embargo, se llega a comprobar que el sistema solo se ejecuta en una gran minoría de empresas, esto quiere decir, que la mayoría de personas recurren a adquirir créditos hipotecarios, lo cual facultaría mejor ingreso financiero a los bancos; no considerando al principal actor, un ciudadano que necesita una vivienda. Todo ello pese a que el Decreto Legislativo faculta transformar un arrendamiento financiero en una compra, y de esta manera dar una mayor rapidez en la amortización.

En la mayoría de países se expresa como un contrato atípico y principal el cual hace referencia al acuerdo de las partes y la oposición real precisando la entrega del bien como un elemento esencial, también nos refiere a su onerosidad, que es conmutativo y de tracto sucesivo es decir que se cumple por formas periódicas o por plazos, en algunos aspectos versa la bilateralidad aunque en otros la pluralidad si es dentro de la estructura del contrato del proveedor en donde el leasing desplaza obligación hacia el arrendador. Por esta razón, nos pareció apropiado realizar una investigación que permita trascender los beneficios del leasing financiero, pues se ha denotado falta de información de los usuarios. (Obiol, 2016).

1.2. Formulación del Problema.

¿Cuáles son las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg? 1177?

1.3. Objetivos.

1.3.1. *Objetivo general*

Establecer las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177

1.3.2. *Objetivos específicos*

Diagnosticar la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177.

Analizar las ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario.

Examinar las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

1.4. Justificación

La presente investigación se justifica teóricamente en la necesidad de generar teoría respecto a las causas que inhiben la inaplicación del leasing inmobiliario para adquisición de la vivienda, siendo que esta figura jurídica, regulada a partir del D. Leg. 1177, tiene validez, pero ineficacia, corroborada con la revisión preliminar del el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV. Esta investigación servirá para difundir el conocimiento de las alternativas para adquisición de vivienda. El impacto social es la mejora en la calidad de vida, y el impacto económico son los impuestos que se generan a favor del fisco, a partir del arrendamiento de bienes inmuebles.

Así mismo la justificación práctica la hallamos en la necesidad de establecer las causas y recomendar soluciones a esta inaplicación de la norma, que beneficia

potencialmente a personas sin vivienda, siendo está una de las principales problemáticas en el Perú.

La justificación metodológica, es que se desarrollará bajo el método cualitativo de revisión documental, basado en encuestas efectuadas a abogados especialistas en derecho civil, comercial y bancario. Mediante este método estableceremos las causales que impiden la aplicación efectiva del D. Leg. 1177, en favor de los peruanos.

1.5. Hipótesis.

La falta de información de los usuarios respecto a la existencia del leasing inmobiliario y el desconocimiento de sus ventajas, ocasionan que no se aplique el leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177

1.6. Variables.

1.6.1. *Variable independiente:*

La falta de información de los usuarios respecto a la existencia del leasing inmobiliario y el desconocimiento de sus ventajas.

1.6.2. *Variable dependiente:*

Aplicación del leasing inmobiliario en el Perú.

1.7. Tipo de Investigación.

Es un estudio de tipo básico y descriptivo.

Según Hernández Sampieri (2019), la presente investigación se basa en el enfoque cualitativo. Se diagnosticó la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177. Se analizaron las ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario. Se examinaron las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

Así mismo, el diseño fue de teoría fundamentada, mediante la cual sostendremos que la falta de información de los usuarios respecto a la existencia del leasing inmobiliario y el desconocimiento de sus ventajas, ocasionan que no se aplique el leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177. Según Hernández y Mendoza (2019), citando a Taylor y Francis, “se efectúa una elucidación a un fenómeno, proceso, acción o interacciones en un determinado contexto y desde diversas perspectivas”. (p.526)

Se presentan los datos al cuestionario aplicado a 50 abogados especialistas en Derecho civil y comercial que están colegiados en el Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque, considerando preferentemente a los abogados que laboran en entidades financieras o bancarias.

1.8. Antecedentes de la Investigación.

A nivel internacional, Berrón (2020) España, en su tesis “El leasing o arrendamiento financiero”, cuyo propósito fue analizar el contrato de leasing, utilizando el método cualitativo, concluyó que lo relevante es “la opción de compra a su término en favor del usuario. (...) Tras el pago de la última cuota, el arrendatario puede decidir si pagar una última cantidad y de ese modo obtener la propiedad del bien” (p. 43).

La citada investigación reveló que el beneficio del leasing, es que luego de usar un bien puedes adquirirlo por un precio residual, prefijado entre las partes.

En el mismo sentido, Rodríguez (2018) Costa Rica, en su tesis “Análisis del contrato y regulación de leasing inmobiliario, a la luz de la legislación del reino de España y la República de Chile, y los retos de la regulación en Costa Rica”, cuyo objetivo fue analizar la regulación existente en el ordenamiento jurídico costarricense, utilizando a metodología cualitativa de revisión documental, concluyó que la normativa de leasing inmobiliario en Costa Rica es insuficiente, que únicamente se rige por el ordenamiento común del arrendamiento. “Tanto el dador como el tomador se podrían ver afectados por la aplicación de una norma que no contempla la realidad jurídica de su operación y que incluso deja por fuera a la figura del proveedor” (p. 161).

Es así que la citada investigación revela que la falta de normatividad es un desincentivo a la aplicación del leasing inmobiliario.

A nivel nacional, Ureta (2020) Arequipa, en su tesis “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el derecho a la vivienda, en Arequipa 2015- 2018”, cuyo objetivo fue establecer los efectos del Decreto Legislativo 1177 en el acceso al derecho fundamental a la vivienda, utilizando el método cuantitativo, concluyendo que al 2020 no se había celebrado un leasing de inmueble para vivienda, pues los notarios indicaban no estar capacitados, por lo cual es ineficaz, y que a esa fecha no había ningún registro.

La citada investigación revela que este contrato está regulado pero en las notarías no lo aceptan por desconocimiento, lo cual revela que incluso los operadores del derecho desconocen esta figura jurídica.

Así también, Chávez (2020) Tacna, en su tesis “Incentivos para incrementar recaudación impuesto a la renta, impuesto predial, reducir informalidad, desjudicializar el proceso de desalojo a través del ejercicio de la autonomía privada de la voluntad”, cuyo objetivo fue determinar si la legislación peruana contiene incentivos para incrementar recaudación impuesto a la renta y otros, utilizando el método mixto, concluyó que: “El contrato de arrendamiento debe ser siempre escrito, declarado ante la autoridad tributaria nacional y local a efectos de su debida protección jurídica del arrendador frente a un arrendatario que haya caído en precariedad” (p.215).

Es así que la citada investigación revela la necesidad de la formalidad de los contratos de arrendamiento.

Por otro lado, Vásquez (2017) Lima, en su tesis “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, cuyo objetivo fue determinar si existe coherencia en las diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo, utilizando el método cualitativo de revisión documental, concluyó que:

El Decreto Legislativo N° 1177 que regula el proceso único de ejecución de desalojo) y estas si garantizan la seguridad jurídica del arrendatario, es más son muy garantistas con esta parte, debido a que puede hacer uso de diferentes figuras procesales para dilatar el proceso de desalojo y de esa manera lograr poder mantenerse en posesión

del bien por mucho más tiempo, sin embargo, el pleno jurisdiccional civil y procesal civil de noviembre del 2017 acordó en mayoría exceptuar la interposición de excepciones y defensas previas, lo que conllevaría a la vulneración del derecho de defensa del arrendatario y estando en un estado de derecho no se puede permitir que se infrinja un derecho fundamental como es el derecho a la contradicción como también el derecho a la tutela jurisdiccional que tiene toda persona, error muy grave en cuanto a la vulneración de derechos. (p.77)

Es así que la citada investigación revela que el D. Leg. No regula de manera adecuada el desalojo, por lo cual aún se teme otorgar el leasing inmobiliario.

A nivel local, Carpio (2018), en su tesis “Deficiencias normativas en el decreto legislativo establece el régimen de promoción 1177 que del arrendamiento para vivienda”, cuyo propósito fue analizar el Leasing como figura básica en la que se sustenta el Leasing Inmobiliario, utilizando el método cualitativo de revisión documental, concluyó que: el D. Leg. 1177, intenta promover el acceso de la población al arrendamiento para vivienda mediante tres modalidades, uno de ellos el Leasing de Inmueble destinado a vivienda. Otra característica de este decreto es que instauro generando formularios para simplificar dicho acceso, además de facilitar el desalojo de los inquilinos morosos mediante un proceso sumarísimo.

Lamentablemente, el impacto no fue el esperado, pues “el año 2016 el monto de contratos de arrendamiento financiero cayó en un 7.62% y para el primer semestre del año 2017 una caída de S/.1.911 millones” (p. 114), disminuyendo el acceso al arrendamiento financiero inmobiliario.

Esta investigación revela que pese a la existencia de nueva normatividad, se ha tornado en confusa y no es aplicable, pues la data revela menor acceso a leasing financiero, que ya estaba regulado de manera genérica en el D. Leg. 299.

De igual forma, Cajusol (2018), en su tesis “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”, utilizando el enfoque cualitativo de revisión documental, concluyó que el D. Leg. 1177, se creó para dinamizar el sector inmobiliario, pues reguló un proceso de desalojo en plazos muy pequeños, “lo que representa un beneficio importante para las empresas de leasing, quienes -en apariencia- cuentan con un proceso que les permitirá una más rápida recuperación del inmueble en caso de resolución contractual y no restitución del inmueble” (p. 82).

Es así que la citada investigación contribuye al señalar que las normas respecto al desalojo por incumplir un leasing inmobiliario son buenas, pero no son efectivas.

Capítulo II Marco Teórico

2.1. Arrendamiento Financiero o Leasing

2.1.1. Aspectos generales

La denominación del contrato proviene de un término inglés leasing el cual viene del verbo to lease, lo cual expresa tomar o dar en arrendamiento. En los Estados Unidos es más conocido por “leasing”, “credit-bail” o “equipment-bail” o “locationfinanciereavec promesse de vente” en Francia, en Bélgica se denomina “location-financement”, mientras que en Italia tenía la expresión de “locazione finanziaria”, tanto en España como en Perú se le llamo “Arrendamiento financiero”, en Brasil “Arrendamiento mercantil”, para Argentina se denominó “Locación de bienes de capital o locación financiero” y Uruguay le denominó “Arrendamiento financiero y crédito de uso”.

Desde luego, algunos autores expresan que el término tomado es el arrendamiento pero para ellos es insuficiente indicar la complicación del contrato, pues la concordancia de las partes con las obligaciones puede ser materia de constatación de un simple arrendamiento, además por otro lado la práctica de este contrato a llevado a la introducción de obligaciones la cual sería propia de un arrendamiento en este contrato.

La legislación Francesa como lo expresa la revista de Felebán lo ha mencionado como contrato de credit-bail (crédito-arriendo) lo cual fue objeto de glosas en donde indica que existe una función crediticia. (Feleban, 1982)

Al analizar esta idea, recomendamos que el arrendamiento, en su forma más específica, pueda continuar el contrato por algún tiempo u ofrecer la opción de obtener los bienes que son objeto del primer contrato.

Es por eso que tanto el leasing o arrendamiento financiero son las formas más utilizadas de llamar a dicho contrato en donde se alcanza la petición de un cliente, mediante un monto de pago en el cual el arrendatario una vez culminado el pago tiene la facultad de continuar con el contrato ya sea en nuevas condiciones o adquirir los bienes en su poder. (Coillot, 1979)

Según el art. 1 del Decreto Legislativo 299, el arrendamiento financiero se considera un contrato comercial, es decir, el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles por parte del arrendatario para beneficiarse de los pagos periódicos del arrendatario y con la opción de comprar un inquilino por el valor acordado para los bienes.

En el artículo 18 del Decreto Legislativo N° 299, especifica la probabilidad de activar la propiedad en el contrato de alquiler y la depreciación de los años en que se continúa el contrato, 2 años para bienes inmuebles y 5 años para bienes inmuebles.

Según el segundo párrafo del artículo 18 del Reglamento podrá aplicar una tasa de depreciación más alta si se cumplen las siguientes condiciones:

- El sujeto del contrato debe ser un activo que se considere costo o gasto a efectos del impuesto sobre la renta.
- Solo debe usarse para actividades comerciales.
- Un mínimo de 5 años para bienes inmuebles y 2 años para bienes inmuebles personales.

- La opción de compra solo está disponible al final del contrato.

El contrato de leasing según algunos tratadistas nos refieren que es innominado, sin embargo expresan que es mixto debido a que emplea dos elementos contractuales como es el arrendamiento y un contrato de compra y venta, una de sus características según el autor Chulia (1999) es de que posee tres partes contractuales “Opción de compra para el proveedor, la compañía de arrendamiento (arrendador) y el usuario (arrendatario) al final del período para el pago de la transmisión periódica de la subvención, que es el propósito del uso de la propiedad por parte del arrendatario, a la compañía de arrendamiento establecido como plazo de alquiler. A su vez la compañía arrendadora ha adquirido del proveedor, quien previamente ha indicado por el bien objeto del contrato” (Chulia, 1999)

Según el autor Marco Garro el cual es citado por Morales en el años 2013, “El leasing es útil si el giro o la necesidad de la empresa o la persona implica tener y renovar tecnología que se vuelve obsoleta rápido o si solo interesa el uso del bien por unos dos o tres años”. (Garro, 2013)

Para el autor (Leyva, 1997), afirma que: El arrendamiento es un buen contrato, generalmente financiado, que la parte acuerda comprar y luego usar el capital previamente elegido por la compañía de arrendamiento, la otra parte, la compañía usuaria. El pago de esta cantidad es el precio, generalmente correspondiente al período de uso de la propiedad. durante el período del contrato, puede usar la opción de compra, pagar el valor residual acordado, extender o firmar un nuevo contrato o devolver el error.

2.1.2. Contrato de arrendamiento

Después del contrato de compraventa, probablemente el contrato de arrendamiento sea el más utilizado entre los contratos típicos.

Sin embargo, pese a su uso difundido, existen muchos aspectos que se desconocen acerca de cómo funciona el contrato de arrendamiento y qué variables o elementos se pueden incorporar en una operación de arrendamiento.

Asimismo, es necesario tener en claro cuáles son los elementos que diferencian al contrato de arrendamiento de otras figuras relacionadas al uso de bienes, como son el contrato de arrendamiento financiero o leasing, y el contrato de comodato.

El autor Segura (2006) nos menciona cuales son los elementos esenciales del contrato:

a) Sobre los sujetos intervinientes: Dos partes intervienen de manera imprescindible.

Encontramos al arrendador que a menudo se denomina propietario o persona autorizada, y el arrendatario o inquilino del contratista que ingresa y utiliza la propiedad y paga el alquiler.

b) Bienes: puede alquilar una propiedad mueble o inmueble que esté disponible en el momento de la celebración del contrato, sea para uso, tenga valor económico y esté permitido por la ley o las buenas tradiciones. En el caso de los bienes muebles, estos costos deben ser bienes que no pueden ser eliminados o consumidos, porque el inquilino está obligado a devolver los mismos bienes sin mayor deterioro que bajo un uso normal y cuidadoso. En caso de transferencia temporal del hongo o bienes muebles, el contrato se llama Mutuo.

c) Duración: Una característica de este contrato es una fecha fija. De conformidad con el artículo 1688 C.C. no puede exceder los 10 años; La propiedad estatal no se puede alquilar por más de 6 años, y para menores por más de 3 años. A la larga,

cualquier período a largo plazo se considera cero. Sin embargo, nuestro Código Civil, en el artículo 1687, se refiere al hecho de que debido a que el contenido del contrato es temporal, el contrato puede concluirse por un período definido o indefinido, utilizando el término "incierto" de forma incorrecta. En cualquier caso, creo que el Reglamento debería indicar que existe una presunción legal de que los contratos que no aceptan el período se consideran un año, así como la prórroga o renovación tácita o real.

d) Pago de la renta. - El propietario deja de usar la propiedad a cambio de ingresos, lo que crea una tarifa por el uso de la propiedad que el inquilino debe pagar. El alquiler debe consistir en un monto específico pagado por el inquilino en forma mensual, trimestral, semestral, anual u otra, antes o durante el período de vencimiento, establecido en moneda nacional o extranjera. El alquiler debe determinarse por dinero, porque si se acepta alguna fruta o productos de los mismos bienes, el contrato se convierte en una empresa conjunta, y si el alquiler no se acepta o es gratis, el contrato se llama garantía.

e) Formalidades. - Los contratos pueden ser orales, escritos o solemnes. Sin embargo, en este caso, el art. 1670 C.C. establece diferentes preferencias para alquilar la misma propiedad a dos o más personas, teniendo en cuenta el formulario aprobado en el contrato. El orden de estas preferencias es el siguiente:

- Contrato firmado con el registro de la propiedad pública y registrado en el registro público. - El inquilino que comenzó a poseerlo.
- Inquilino cuyo contrato no está registrado, pero consiste en actos públicos. Si hay varios contratos por escrito, el contrato con la fecha anterior es válido.
- Si los contratos son privados y escritos, se preferirá el contrato anterior.

El significado del contrato de alquiler indicado en el contrato de alquiler se da no solo de acuerdo con otros contratos, sino también en el caso de que el propietario venda el objeto del contrato, en este caso 1708 ° C especifica los siguientes derechos: Si el contrato de arrendamiento consiste en una factura pública y está registrado en los registros. El comprador está obligado a cumplir con los términos y otras condiciones del contrato. b) Si el contrato consta de un documento especial, el comprador puede indicar expresamente en qué está obligado a cumplir con el contrato de arrendamiento.

2.1.2.1. Marco Legal

El arrendamiento está regulado por el artículo 1666 al 1712 del Código Civil. Del mismo modo, las disposiciones del Código Civil también se aplican a las transacciones legales, las obligaciones y la parte general de los contratos.

El contrato de arrendamiento se rige por las disposiciones del decreto de conformidad con la Ley Núm. 299 y las disposiciones de la ley, obligaciones y contratos del Código Civil.

2.1.2.2. Definición

El arrendamiento se define en el art. 1666 del Código Civil, cuando señala que una persona llamada el propietario se compromete a cancelar temporalmente el uso de bienes inmuebles, muebles o bienes inmuebles en beneficio de otra persona llamada el inquilino.

De esta definición se deduce que el arrendamiento transfiere solo el uso del activo arrendado y no la propiedad, por lo que el inquilino no puede deshacerse de él transfiriendo o estableciendo una garantía. Además, el inquilino no puede proporcionar la propiedad a un tercero, a menos que el propietario lo permita.

A continuación, desarrollaremos los elementos que conforman el contrato de arrendamiento y veremos cómo regular los aspectos más importantes de cada parte, como las obligaciones, la duración del contrato y cómo mejorar.

El alquiler tiene las siguientes características:

El contrato de arrendamiento es un acuerdo de consenso; en consecuencia, crea obligaciones en las que son responsables las partes; A diferencia de los contratos reales, no requiere entrega como requisito para crear un contrato. Por lo tanto, el contrato es excelente cuando las partes se crean por voluntad, es decir, si el arrendador ha aceptado temporalmente al inquilino a cambio de que el inquilino pague el alquiler. Debido al consentimiento del contrato de arrendamiento, esto se indica mediante la frase "obligatorio" con el número 1666 del Código Civil.

Contrato informal; Este no es un contrato considerado como solemne, porque una forma especial que esté sujeta a nulidad en caso de inobservancia de alguna formalidad. Por lo tanto, las partes tienen total libertad para determinar la forma en que desean registrar el arrendamiento de cualquier propiedad. (Chrem, 2014, p. 199).

Contrato de beneficio mutuo; Es un acuerdo de beneficio mutuo porque impone obligaciones a ambas partes. En general, el arrendador está en deuda con la orden de entrega de bienes que deben transferirse temporalmente en uso; y, por lo tanto, el inquilino debe el beneficio de pagar el subsidio conductivo, por lo que la reciprocidad surge solo a expensas de cada parte, pero en relación con ellos, en presencia de dichos beneficios. Por eso tienen la calidad de preparación y evaluación.

Contrato oneroso; Este contrato también requiere mucha mano de obra, en la medida en que involucra beneficios y dedicación al arrendador y al inquilino.

Contrato conmutativo; Un contrato de arrendamiento es un acuerdo que debe cambiarse en la medida en que las partes puedan saber exactamente qué beneficios les traerá el resultado de concluir el acuerdo.

El bien del contrato; El propósito del contrato puede ser un activo tangible o intangible, de esta manera el arrendador puede dar en arrendamiento una cosa u objeto, o también un bien que los sentidos no pueden apreciar. Por lo tanto, el alcance del contrato se ha ampliado de acuerdo con lo que puede ser objeto de un contrato de locación- conducción de cosas, como se especifica en el art. 14 del Código Civil de 1936. Como se recordó, en el sistema anterior este número se limitaba al solo arrendamiento de las cosas. Como resultado de reemplazar la palabra "cosa" por el término "bien", se amplía el alcance del arrendamiento y se otorga un contrato típico a cambio del pago de los derechos. Este número no distingue si la propiedad que se alquila es necesariamente "no apta para el consumo" o si es una propiedad "apta para el consumo".

Debido a la naturaleza del contrato en el que el inquilino debe devolver los mismos bienes, por regla general se entiende que los bienes deben ser inagotables, ya que el uso de los bienes para la devolución se transfiere. Sin embargo, aunque no es habitual alquilar dichos bienes, no hay nada que impida que el contrato mencionado anteriormente se vea en un artículo consumible en la medida en que el bien no se consuma (THEMIS 199), tal es el caso de si se alquila una colección de vinos para exhibir en una feria. Del mismo modo, las propiedades arrendadas pueden ser determinado o determinable.

Finalmente, debe recordarse que de conformidad con lo dispuesto en el art. 1409 párrafo 1 del Código Civil, puede concluir un contrato de arrendamiento por un bien futuro. (Chrem, 2014, p. 202).

Cesión de uso; Como queda claro en la definición del contrato, en nuestro ordenamiento Civil se aprecia el arrendamiento de uso, mediante el cual no le otorga al

arrendatario el derecho de quedarse con los beneficios provenientes del bien materia de contrato. Por lo tanto, se puede decir que el inquilino posee la propiedad sin frutos. Debe recordarse que determinar el uso de la propiedad es la responsabilidad principal del arrendador, así como la entrega de la propiedad y sus accesorios al inquilino en el momento y lugar acordados.

Pago de renta específica; El inquilino debe pagar el alquiler. Cabe señalar que la renta es la merced conductiva que deberá para el arrendatario como contraprestación sobre el bien que le es arrendado. Los ingresos deben ser determinados o susceptibles de determinación. Por otro lado, si no se puede llegar a un consenso sobre el arrendamiento, no se concretará porque no se ha llegado a un acuerdo sobre uno de sus elementos clave.

2.1.2.3. Elementos

El contrato de arrendamiento debe contener los siguientes elementos:

- Bien sobre el cual recae el contrato es la propiedad mueble o inmueble cuyo uso se está transfiriendo. El activo debe especificarse en el contrato o en la política de determinación.
- Renta. Que el inquilino debe pagar al propietario por el uso de la propiedad.
- Duración. El período de alquiler se puede determinar de manera específica o indefinida. La fecha se establecerá cuando se determine el período fijo de uso de la propiedad. El período de uso en virtud de un contrato de alquiler no puede ser superior a diez años, y si es propiedad de personas jurídicas públicas o personas incapaces, es de seis años. El tiempo será incierto cuando el tiempo no esté establecido.

2.1.2.4. Formalidad

El contrato de arrendamiento no requiere ninguna formalidad para ser válido y también puede celebrarse oralmente, siempre que se acuerde sobre la propiedad alquilada y la renta.

Sin embargo, para los bienes de valor significativo, se recomienda escribir un contrato, y para los bienes registrados, como bienes inmuebles, vehículos y otros muebles, se registra el contrato. En la Partida Registral correspondiente (Registros Públicos).

2.1.2.5. Obligaciones del arrendador.

En general, las responsabilidades del propietario son las siguientes:

- Entregar bienes de acuerdo con el contrato y los acordados en el país para ser utilizados.
- Mantener las condiciones para que el inquilino pueda continuar usando la propiedad por el tiempo acordado.
- Realice las reparaciones necesarias.

Ello teniendo en cuenta que las obligaciones pueden variar según los acuerdos especificados en cada contrato.

2.1.2.6. Obligaciones del arrendatario.

En general, las obligaciones del inquilino son:

- Pagar el alquiler en los términos acordados.
- Recoger los bienes de acuerdo con los términos del contrato.
- El pago de servicios como Agua, electricidad, etc.
- Notifique inmediatamente al propietario de cualquier intento de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre contra la propiedad.
- No realice cambios ni cambie propiedades sin el consentimiento del propietario.

- Devolver la propiedad al arrendador al final del contrato en la condición en que fue recibida, sin mayor deterioro del uso normal.

Sobre las modificaciones y mejoras al inmueble

Para usar la propiedad alquilada y las necesidades del inquilino, se realizan cambios o arreglos con respecto a la propiedad, que generalmente incluyen los costos que una parte debe asumir. Estos cambios o parches se denominan mejoras.

Para determinar qué partes deben asumir el costo de las mejoras, debe abordar el motivo de la mejora.

Por lo tanto, las mejoras pueden cumplir tres objetivos: proteger la propiedad, mejorar su uso o aumentar la comodidad o el lujo. Dependiendo de estos objetivos, el art. 916 del Código Civil distingue los cambios en tres clases, combinando los costos del arrendatario o arrendador de acuerdo con el propósito de la mejora.

Mejoras necesarias

Se deben realizar mejoras para garantizar que la propiedad no se dañe o desaparezca. El inquilino está obligado a devolver la propiedad al propietario en los términos de entrega.

Luego, por ejemplo, para reparar bienes inmuebles, cimientos o estructuras para que no colapsen, o para reparar tuberías o daños debido a fugas de agua, etc.

El artículo 917 del Código Civil establece las normas aplicables que especifican quién correrá con los costos de las mejoras realizadas. Como parte de las mejoras necesarias, el inquilino debe pagar al arrendador, a menos que haya otro acuerdo en el contrato.

Mejoras útiles

Las mejoras, llamadas desarrollos beneficiosos, no tienen como objetivo preservar las condiciones de los bienes, sino que aumentan su utilidad y otorgan un mayor valor que cuando se entregan a los bienes. Por ejemplo, la instalación de una cisterna de agua, el reemplazo de vigas de madera para estructuras de acero y concreto, entre otros.

De acuerdo con el Artículo 917 del Código Civil, estas mejoras deben pagarse a favor del inquilino, a menos que se acuerde una solución diferente.

Mejoras de recreo

No ha habido mejoras recreativas para proteger las condiciones de la propiedad o aumentar su uso, sino para proporcionar más elementos que brinden comodidad o placer a los propietarios debido a la gran naturaleza de estos cambios. Por ejemplo, las mejoras recreativas serían una piscina, cancha de tenis o aplicaciones de jardín.

La norma contenida en el art. 917, mencionado anteriormente, especifica que el inquilino tiene derecho a retirar las mejoras recreativas, siempre que el inquilino pueda eliminarlo sin dañar la propiedad. Si las mejoras de entretenimiento no pueden eliminarse sin dañar la propiedad, beneficiará al dueño de la propiedad.

Al igual que con otras mejoras, esta regla se aplica cuando no hay un acuerdo explícito entre las partes, por lo que puede introducir un tratamiento diferente para las mejoras recreativas.

2.1.2.7. Sobre la terminación del contrato.

El período de alquiler vence a solicitud de una de las partes cuando el momento es incierto y resulta de la terminación del contrato.

Conclusión por vencimiento del plazo de duración

El arrendamiento, como ya hemos mencionado, no puede exceder los diez años; culmina al final del período sin previo aviso de ninguna de las partes, esto sucede cuando no se establece plazo de duración.

Sin embargo, si esta fecha límite expira, y el inquilino continúa usando el bien del contrato de arrendamiento, el contrato es válido hasta que una de las partes declare que desea finalizarlo. En este caso, la propiedad debe devolverse lo antes posible.

Esto no impide una multa contractual si el propietario no devuelve la propiedad al final del contrato.

Conclusión del arrendamiento a plazo indeterminado

Si el período no se especifica en el proceso de alquiler o si se determina que la duración es incierta, cualquiera de las partes puede celebrar un contrato notificándolo a la otra parte por adelantado. La notificación debe enviarse al menos treinta días calendario antes de que concluya el contrato.

Sobre la devolución del bien arrendado

La devolución del objeto del arrendamiento debe hacerse al final del período, cuando el contrato se concluye por un período definido o en anticipación de la notificación de la conclusión, cuando sea indeterminado.

En ambos casos, si el inquilino no cumple con la fecha límite para devolver el activo arrendado al vencimiento, deberá pagar la multa especificada en el contrato o, si no se acuerda, una cantidad igual al arrendamiento acordado. El contrato es válido durante todo el período durante el cual el inquilino está en posesión hasta su devolución efectiva.

Al hacer una devolución, el inquilino debe entregar los bienes en las mismas condiciones en que fueron entregados, sin más desgaste o deterioro que en el uso normal. Esto significa que si la propiedad está expuesta a un mayor desgaste, deberá repararse y el inquilino será responsable por el daño, incluso si la propiedad no puede repararse.

La responsabilidad del inquilino por la protección de la propiedad cubre los daños resultantes de aquellos que el inquilino ha permitido usar.

El inquilino no puede ser considerado responsable por daños a la propiedad si solo puede probar que se debe a causas que no se le pueden atribuir, como casos fortuitos o atribuibles al arrendador.

Además, en el caso de bienes inmuebles, el art. 1711 del Código Civil estipula que debe obtener el consentimiento del arrendador o de la autoridad pertinente en caso de desempleo. La autoridad competente será la policía nacional peruana, que hace los arreglos con respecto a la evacuación de la propiedad y confirma las condiciones en que se evacuó el objeto.

De lo contrario, el inquilino debe responder a las pérdidas que puedan ocurrir hasta el momento del alquiler, el pago de los servicios y el propietario.

Sobre el comodato

Antes de comenzar a desarrollar el problema de arrendamiento financiero, consideramos apropiado asignar el área en este informe al acuerdo de comodato, ya que esto a menudo es confundido debido a la similitud con el arrendamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 1728 del Código Civil, el acuerdo de comodato consiste en la transferencia por parte de la entidad llamada comodante del uso gratuito del artículo no consumible a otra entidad llamada comodatario quien debe devolver la mercancía al final del período especificado o al final del propósito de la entrega.

Como podemos ver, en el caso del comodato, se cede el uso del bien pero no existe la obligación de pagar una renta. Esta es la principal diferencia en el alquiler.

Por supuesto, el comodatario tendrá que cuidar la propiedad hasta que regrese a la propiedad del comodante. Del mismo modo, debe cubrir los costos normales de protección y uso de la propiedad y, al igual que el inquilino, será responsable del desgaste y los daños causados por la propiedad que no sean causados por su uso normal.

De conformidad con el art. 1728 del Código Civil, se requiere que el comodatario tenga un artículo consumible gratuito frente al deudor para que pueda usarlo durante un período específico de tiempo o para un propósito específico. En este caso, es similar al arrendamiento, donde son contratos donde el uso de bienes inagotables se otorga temporalmente o para un propósito específico.

De la definición legal de ambos contratos, la diferencia más importante entre ellos es notable: aunque el propietario tiene el derecho de considerar al inquilino, el prestatario está obligado a transferir la propiedad sin cargo. Por eso es un contrato gratuito. En este contexto, León (1998, p.87), afirma: "El comodato es un contrato gratuito. Fue creado a favor del prestatario porque se trata de usar algo sin proporcionar pago, dinero o cualquier otra cosa o servicio"

Como se mencionó, ambos contratos prevén el uso temporal. Sin embargo, en el caso de un arrendamiento a plazo fijo, la ley en principio interviene para limitar su duración a 10 años, a diferencia del comodato en el que no existe límite legal alguno, tal es el caso que el artículo 1735 del Código Civil señala que el comodante puede restituirse el bien sin que haya vencido el plazo en caso lo requiera con una urgencia imprevista.

2.1.2.8. El arrendamiento financiero o leasing.

En el desarrollo de actividades productivas, las empresas requieren de bienes que permitan satisfacer sus necesidades productivas y financieras, a tal punto que, en la actualidad, se ha querido desarrollar una figura jurídica en la que las empresas puedan ser abastecidas de bienes sofisticados y de última generación a fin de usarlos por un periodo de tiempo, sin necesidad de adquirirlos en propiedad; o al menos tener esa opción de comprarlos, sin la obligación de ello, y que posteriormente puedan ser reemplazados por otros aún más sofisticados que éstos (pues con el transcurso de los años y con las nuevas

tecnologías los bienes se van depreciando); para así continuar su labor productiva con los mejores materiales posibles, aquellos de última generación, que le permitirán a la empresa colocarse en la modernidad de la tecnología y en la vanguardia en la elaboración de productos cada vez más actualizados.

Sin embargo, ¿ello es aplicable al ámbito público?, es decir ¿el Estado peruano debe implementar políticas públicas con figuras jurídicas que están dirigidas a los empresarios y adaptarlas para que, en este caso, se logre el acceso óptimo a una vivienda por personas de menores recursos económicos?

El leasing constituye hoy en día una de las herramientas financieras modernas que muchas empresas optan para adquirir bienes, ya sean estos muebles o inmuebles, sobre todo para la adquisición de bienes que pasaran a formar parte del activo, el cual será utilizado en la generación de las actividades propias del giro del negocio cuyo objetivo es financiar a una persona para garantizar que adquiera un activo específico.

Según la explicación contenida en el D.L. 299, un contrato de leasing o arrendamiento financiero es un acuerdo en el que el propietario transfiere el uso de bienes muebles o inmuebles para el uso del inquilino o arrendatario, el cual incluye la opción de pagar cuotas periódicas y comprar los bienes en cuestión para el inquilino a cambio del valor acordado.

Como se puede ver, el arrendamiento sirve para financiar a una persona para obtener un activo específico. Sin embargo, este financiamiento tiene características que lo diferencian significativamente de un crédito mutuo o un acuerdo de limitación de crédito.

Primero, la persona que solicita financiamiento, llamada inquilino, tiene derecho a usar la propiedad durante el período del contrato a cambio del pago de las cuotas acordadas. Esto asegura que el inquilino pueda usar el bien tema del contrato, incluso si no ha terminado de pagar el financiamiento.

Además, como se establece en la definición de contrato de arrendamiento contenida en el Decreto Legislativo 299, la compañía de arrendamiento adquiere la propiedad para transferir el uso al arrendatario, pero ofrece una opción de compra que este último puede aplicar. Además de pagar el derecho a una opción, que generalmente es una cantidad simbólica, pagaría todas las tarifas especificadas en el contrato.

Debemos considerar el impacto de implementar dicho contrato; Esto significa que la propiedad no se transfiere al firmar el contrato, sino que permite que el arrendador compre y transfiera solo si el inquilino usa la opción de compra.

Este mecanismo tiene dos consecuencias. Primero, el propietario proporciona el pago, protegiendo la propiedad, porque en caso de retraso requiere que la propiedad sea devuelta al inquilino, siempre puede asegurar la propiedad para poder revenderla.

El segundo efecto es probablemente más importante. En caso de que el inquilino tenga la oportunidad de comprar la propiedad que es objeto del contrato de arrendamiento, puede decidir si compra la propiedad tan pronto como pague todas las cuotas del contrato. Esto tiene sentido cuando se trata de bienes que pueden estar sin usar, en cuyo caso el inquilino puede encontrar sus compras inútiles.

A decir de Calvo, dentro de los llamados contratos de leasing inmobiliario pueden llegar a plantearse hasta tres situaciones. En primer lugar, que desde el mismo instante de la celebración del contrato el usuario se comprometa al ejercicio de la opción de compra, adquiriendo la totalidad de la operación y la consideración de entrega de bienes. En segundo término, que el arrendatario nunca llegue a ejercitar aquella opción, de manera que la cesión del uso constituirá una prestación de servicios. Y, finalmente (siendo esta tercera la situación la más frecuente), que el usuario no se comprometa desde el principio al ejercicio de la opción de compra adquiriendo finalmente dicho compromiso o ejercitando la opción (Calvo, citado por Alva ,2014. p. 87-88)

Veamos quiénes son las entidades que participan en el contrato de arrendamiento:

El arrendamiento es una transacción o técnica financiera antes de convertirse en un instituto legal. De hecho, es una operación financiera a mediano o largo plazo para facilitar el uso de bienes o equipos de capital para aquellos que no tienen el capital requerido para adquirir. De esta manera, una empresa especializada o institución financiera compra bienes al proveedor a pedido y de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas por el futuro usuario que necesita estos bienes y asegura su uso y uso durante un período específico (generalmente lo mismo que la depreciación o la vida económicamente útil de los bienes), por una tarifa periódica. Al final de un cierto período, el usuario o titular de la póliza puede recibir bienes pagando un cierto valor. En el caso del arrendamiento, debe quedar claro que la propiedad de los bienes y el financiamiento están garantizados porque contienen un experto o una compañía financiera (Jinesta, 2010, p. 15).

Lo particular de esta, no tan novedosa, pero si cuestionada figura jurídica es la celebración del contrato de leasing entre el sujeto que quiere obtener el inmueble y la entidad financiera, casi siempre en este tipo de contratos existe una cláusula que estipula que en caso de no cumplir con el pago en dos meses, el banco va a volver a computar la deuda, es decir como si el sujeto no hubiera pagado absolutamente nada, lo que para el derecho claramente constituiría un abuso del derecho.

2.1.2.8.1. Contenido mínimo del contrato de leasing.

Los beneficios mínimos y básicos requeridos para considerar un contrato legal, llamado arrendamiento financiero, se detallan en la definición contenida en el primer artículo del Decreto Legislativo N° 299. El contrato de arrendamiento:

1. Cesión en Uso Temporal

La transferencia temporal es exactamente lo que permitirá al inquilino lograr el objetivo de usar la propiedad con fines comerciales. Por esta razón, se acordó que la

asignación del uso temporal a todos los autores es una de las columnas básicas y necesarias del contrato de arrendamiento. En este contexto, debe tenerse en cuenta que algunos autores deben tener un término equivalente al período de uso; sin embargo, de acuerdo con nuestra legislación, las partes no podrán acordar condiciones diferentes.

2. Canon de Leasing o Cuotas de Arrendamiento Financiero

El leasing tiene como característica de ser un contrato oneroso. El arrendatario financiero se compromete a pagar un precio periódico denominado cuotas de arrendamiento financiero o tarifas de arrendamiento, que pueden fijarse en una cantidad fija, variable o regulada de acuerdo con el art. 9 del Decreto-ley 299. A diferencia del caso de arrendamiento civil, la tarifa de alquiler no refleja necesariamente la depreciación gradual del precio de compra de la propiedad alquilada, pero no incluye la consideración del uso de la propiedad; intereses financieros aplicables a las operaciones; y otros conceptos como comisiones, servicios y gastos varios.

3. Opción de Compra

Para ser considerado un contrato de arrendamiento, la compañía de arrendamiento debe proporcionar la opción de compra al arrendatario. Para hacer esta posibilidad, debe cubrir todos los elementos y condiciones del contrato final especificado en el art. 1422 del Código Civil. Usar la opción de compra significará el pago del precio por la compra de los bienes. En el caso de un contrato de arrendamiento, el precio en cuestión no está relacionado con el valor comercial de los bienes al comienzo o al final del contrato.

Sin lugar a dudas, la creación de un valor insignificante intenta fomentar el ejercicio de opciones, pero el inquilino financiero no distorsiona la función del arrendamiento, ya que puede decidir entre la compra de la propiedad alquilada y no. Otro punto importante sobre una opción es que está relacionada con su validez.

De conformidad con el art. 7, segundo párrafo, del Decreto-Ley 299, la opción debe aplicarse durante toda la duración del contrato, que es más corta que la duración del contrato o elimina la posibilidad de acordar opciones para las cuales el contrato puede ser negociado. sujeto a ciertas condiciones de suspensión o desbloqueo. Del mismo modo con respecto a la posibilidad de utilizar la opción de compra, aunque el art. 7 del Decreto-Ley 299 establece que la opción de compra "puede utilizarse en cualquier momento hasta que expire el contrato"; Para aprovechar la tasa de depreciación anual máxima (es decir, determinada en línea recta de acuerdo con el número de años incluidos en el contrato), la opción de compra solo se realiza al final del contrato y antes, como se establece en el artículo 18 del Decreto Leg. No. 299. Esto significa que si la opción de compra se aplica antes del final del contrato, se aplicará, pero significará que se perderá el crédito fiscal. de la depreciación acelerada.

Finalmente, en virtud a la opción de compra, el arrendatario o empresa usuaria obtienen el derecho de aceptar o no la propuesta formulada por la entidad financiera ya que en virtud a su voluntad tienen la posibilidad de adquirir la propiedad del bien objeto del contrato y ejercerla a su valor residual (diferencia entre las cuotas pagadas y el valor del bien a efectos del contrato). (NAVARRO, en GUTIÉRREZ CAMACHO, Walter (coord.), p. 568-569).

Sujetos del contrato

Con base en la definición y el procesamiento del contrato de arrendamiento financiero previsto en el Decreto Legislativo 299, podemos concluir que los asuntos que forman parte del contrato son:

- La empresa arrendadora. Una persona que proporciona financiación a los inquilinos y compra propiedades para la puesta en marcha. De conformidad con lo dispuesto en el art. 2 del Decreto Legislativo N ° 299, en el caso de una empresa establecida en el país del arrendador, debe haber bancos, finanzas u otra empresa autorizada por la

Agencia de Supervisión Bancaria y de Seguros para realizar transacciones de arrendamiento.

- La arrendataria. Es la persona que obtiene el financiamiento y a quien se le ha otorgado el uso de la propiedad que puede decidir comprarla si respeta las tarifas especificadas en el contrato. El inquilino puede ser una persona física o jurídica. Por lo general, se trata de personas que realizan negocios de tal manera que el arrendamiento les permite tener los bienes necesarios para realizar negocios.
- El vendedor. Seguramente el vendedor no está cubierto por el contrato de leasing o arrendamiento porque la compañía de arrendamiento compra la propiedad sobre la base de un acuerdo de compra legalmente independiente. Sin embargo, creemos que esto debería mencionarse porque el inquilino y el vendedor probablemente estarán conectados. Esto sucede cuando el uso o el inquilino se ve afectado por defectos ocultos de la propiedad; En este caso, según el art. 5 del Decreto Legislativo 299, debe actuar de acuerdo con la obligación sanitaria del vendedor, no de la empresa de alquiler.

Formalidad del contrato

El contrato de arrendamiento financiero debe ser firmado por un acto público ante un notario público. Gracias a esta formalidad y a lo dispuesto en el art. 10 del decreto, de conformidad con el Decreto Legislativo 299, el contrato de arrendamiento financiero posee merito ejecutivo, gracias a lo cual las disputas que surjan a este respecto pueden considerarse a lo largo de todo el proceso ejecutivo.

Vigencia del contrato

La duración del contrato será determinada por las partes. Del mismo modo, la opción de compra del inquilino será válida durante la duración del contrato y se puede utilizar en cualquier momento hasta que expire ese período.

La validez del contrato de arrendamiento financiero, la aplicabilidad de las obligaciones y derechos del inquilino, se entregan al inquilino en el momento en que el arrendador realiza el pago total o parcial del precio del artículo o del sujeto del contrato, lo que ocurra primero.

Determinación del bien materia del leasing

El arrendatario debe especificar el bien Como ya se mencionó, el propietario no es responsable de los defectos y daños a la propiedad, y el inquilino tiene el derecho de tomar medidas contra los defectos.

Carácter inembargable del bien

El artículo 11 del Decreto Legislativo N ° 299 establece que los bienes sujetos a arrendamiento financiero no pueden ser afectados, gravados o embargados, por el poder administrativo o judicial para cumplir con las obligaciones del inquilino.

Dependiendo de esta disposición, cualquier medida de embargo o cualquier otro efecto que interfiera con la propiedad necesita ser invalidada, es suficiente presentar el título público del contrato de arrendamiento.

Sobre la restitución del bien

El inquilino puede solicitar una devolución inmediata de la propiedad, siempre que la propiedad no se transfiera hasta que el inquilino pague la suma de las cuotas especificadas en el contrato, y la opción de compra no se haya ejercido.

Resolución del contrato

Aunque el Decreto Legislativo 299 refiere la rescisión del contrato, debemos entender que es la resolución del contrato porque siempre se refiere a las razones después de firmar el contrato.

Por eso el art. 9 de la regla anterior establece que la falta de pago de dos o más cuotas sucesivas o el pago retrasado por más de dos meses le da al arrendador el derecho de resolver el contrato.

Además, se pueden crear otras causales de resoluciones en el contrato. Es común anticipar la terminación cuando el arrendatario toma alguna medida para salvar la propiedad o se declara en quiebra.

Sobre el contrato de arrendamiento-venta

Ciertamente, el régimen del Decreto Legislativo 299 está en vigor, así como las disposiciones relativas al tratamiento fiscal, así como las disposiciones relativas a la firma y el cumplimiento del contrato, entre otros, la empresa de arrendamiento financiero es un banco, institución financiera o arrendamiento financiero. Esta debe ser una empresa autorizada por SBS para realizar la transacción.

Sin embargo, esto no significa que ambos sean nulos si celebran un contrato que tenga las mismas características que el arrendamiento pero que no tenga un sistema bancario o financiero; más bien, no estará sujeto a las disposiciones del Decreto Leg. 299. En tales casos, el contrato puede aceptarse como un contrato de arrendamiento y venta, regulado por el art. 1585 del Código Civil.

2.2. Leasing Inmobiliario

2.2.1. Antecedentes históricos

El leasing nace con el desarrollo del funcionamiento en los negocios y en la actividad industrial con la finalidad de que los industriales puedan contar con una suficiente y adecuada capital de trabajo es decir satisfacer las necesidades ya sea con maquinaria o equipos que respondan al objeto que es un proceso industrial. La posibilidad de representar

la utilización es liberarlos para así contener más capital de trabajo y adecuarse a la modificación de maquinaria y equipo los cuales fueron factores de su equipo.

El leasing aparece por primera vez en los Estados Unidos con el nombre de leasing en donde el término proviene de “to lease” el cual tiene significado de “arrendar” o “alquilar” y es aquí en donde se puso en práctica por primera vez como una fórmula comercial y también financiera dentro de este país, aproximadamente en el año 1920 se inició con la empresa Bell Telephone System con el alquiler de sus teléfonos en vez de realizar una venta, pero ya en el año de 1936 se empezaron a dar operaciones financieras en las empresas Norteamérica referidas a la propiedad inmobiliaria lo cual a un futuro pasaron a un área mobiliaria.

Duran (2004), el contrato de leasing financiero da su nacimiento en una empresa en el año de 1952, en donde dicha empresa era una pequeña fábrica que producía alimenticios en California, el dueño era el señor D.P. Booth Jr., esto ocurre cuando Corea al finalizar una guerra le pide un pedido a dicha empresa, pues esta empresa no contaba con la maquinaria necesaria para su embalaje y proceden a contratar con empresas que podían satisfacer su necesidad esto cubriría los gastos y las ganancias llegando al final la opción de aplazar es decir utilizando la maquinaria pero disminuyendo el valor inicial pactado por un valor menor al del valor comercial del bien.

En el antiguo continente el leasing se agrupa en la Federación Europea a través de la compañía de Equipamiento de leasing (LEASEU-ROPE). El leasing por tener raíces anglosajonas se esperó que fuera iniciado en Gran Bretaña.

En Francia fue el primer país que interpuso un estatuto para garantizar operación y empresas lo cual fue a través de leasing. Mientras que en Bélgica cuentan con un estatuto legal para el leasing.

Italia este regulada por una Ley N°183 del año 1976 la cual se mostró su crecimiento con los contratos en general dándole una definición de contratos de naturaleza y de tipicidad propia.

El crecimiento del contrato de leasing también se presentó en diversos países y en distintas partes del mundo como: España, La India, China, Indonesia, Corea; sin embargo, el país principal en el cual surge el leasing fue Japón llegando a convertir en uno de los países líderes el contrato de leasing lo cual lo denominaron en dicho lugar “El samuray leasing”.

Para el autor Mavila, expresa que el contrato de leasing hace referencia a una empresa arrendadora, banco o una sociedad en donde dichas materias adquieren un específico bien en la cual una anterior empresa ha elegido, para esto el precio y el pago ya se ha establecido. (Mavila, 2003)

La empresa que está realizando la figura de arrendadora tiene la facultad de dar el bien para que este sea usado por un tiempo específico lo cual es establecido por las partes en el contrato a esto se le es conocido como periodo irrevocable, esto es de coincidencia tanto con los gastos, los seguros y riesgo del arrendatario. (Decreto Legislativo N° 18957, 1979)

El contrato de leasing se desarrolló en América Latina con la finalidad de actuar en los bancos comerciales pero con plazos cortos, en donde se afirman dos circunstancias la primera relacionada a la celebración por parte de los bancos, también con la autorización de las inversiones mobiliarias o inmobiliarias logrando oprimir algunas operación limitadas al máximo para que de esta manera los bancos utilicen una vía excepcional, esto sucede con las inversiones en la cual se exige una explotación de los negocios sociales y la segunda con los sistemas de dichas entidades bancarias.

Barreira, (1996), expresa que:

El leasing es un contrato innominado esto quiere decir que tiene un carácter autónomo y es atípico. En conclusión, es un contrato financiero en donde una de las partes se le exige adquirir y luego autorizar en uso un bien seleccionado por una empresa usuaria con la finalidad de realizar una contraprestación de manera periódica durante un plazo determinado que coincide con el bien financiado, llegando una figura de compra, llegando a pagar un residuo y firmando un nuevo contrato o de caso contrario devolver el bien. (p. 74)

El leasing es un negocio que alcanzó su mayor esplendor en los años 70 y 80, a partir de los años 50 y logró el crecimiento más sorprendente en el mundo capitalista.

2.2.2. Aspectos conceptuales sobre leasing inmobiliario

El leasing toma como representación a un empresario el cual puede recurrir a la rama industrial, en donde se es necesario el capital, los instrumentos y equipos o de inmuebles en donde se ponen en intermediación con un proveedor para que de esta manera saber cuáles son los equipos y condiciones para satisfacer necesidades de una empresa. (Bravo, 1988)

Una vez que el empresario capta las necesidades de la empresa y plantea una solución, tomando contacto con una sociedad experta la cual procede, en tratamiento del contrato y frente a la ofrecimiento de que el bien será tomado en alquiler, al adquirir este bien el proveedor y dárselo este va a ser por un cierto periodo de tiempo regularmente largo, lo cual se vincula al plazo de amortización fiscal de los bienes y tiene la posibilidad de que este continúe con un arrendamiento pero con nuevas condiciones o de caso contrario venderle el bien pero por un cierto valor, dicho valor puede ser el residual o próximo a él. (Pérez, 2004, p. 74)

El arrendamiento financiero es un arrendamiento en el que todos los riesgos y rendimientos de los activos se transfieren en gran medida.

El arrendador debe incluir los activos mantenidos en el arrendamiento el día que comienza el arrendamiento en el estado de posición financiera (balance general) y presentarlos como derechos de suscripción preferentes correspondientes a la inversión neta en el arrendamiento.

La inversión neta en arrendamiento se calculará como la suma de los siguientes términos:

- El derecho a recibir el alquiler calculado sobre la base del valor actual de las cuotas de alquiler.
- Valor residual calculado sobre la base del valor actual de cada valor residual por arrendador.

El arrendador incluye las siguientes tarifas de arrendamiento en la valoración del derecho a la recuperación de la deuda:

- Pagos fijos (generalmente, incluidos pagos fijos), menos incentivos de alquiler
- Pagos variables según el índice o la tasa
- Garantías de valor residual otorgadas al arrendador en el monto de la garantía.
- El precio del ejercicio de la opción de compra, ya que el inquilino las utilizará racionalmente.
- Penalidades por cancelaciones pagaderas de acuerdo con el período de alquiler estimado

Más tarde, el arrendador debe contabilizar los ingresos financieros durante el período de arrendamiento según un modelo que refleje el rendimiento periódico continuo de la inversión neta del arrendador.

Si un arrendamiento es financiero o comercial, depende de la naturaleza de la transacción, no de la forma del contrato. A continuación, se presentan algunas

consideraciones para considerar si el arrendamiento financiero se considerará financiero. (Ortiz, 2013, p. 74)

Los arrendamientos se pueden considerar como la transferencia de propiedad de los activos subyacentes durante la transferencia del título legal, por lo tanto, la propiedad de los riesgos y recompensas se automatiza en virtud de un contrato de arrendamiento o un acuerdo de garantía, que forma parte del contrato general. alquilar. Esto también se cumplirá si el arrendador tiene una opción de venta que requiere que el arrendatario obtenga un título legal y la opción está configurada para garantizar que el arrendador la use.

El arrendatario tiene la opción de comprar el instrumento subyacente a un precio que se espera que sea lo suficientemente inferior al valor razonable el día en que la opción esté vigente, por lo tanto, asegúrese de que dicha opción se use razonablemente al comienzo del contrato.

En un contrato de arrendamiento financiero que adquiere bienes inmuebles o bienes inmuebles (bienes de capital) y lo transfiere a un tercero en virtud del contrato durante el período especificado en el contrato. Arrendatario, el inquilino está obligado a pagar periódicamente el precio de la propiedad como usuario. Al final del arrendamiento, puede usar la opción de comprar el activo al valor residual.

Este es el nombre de un acuerdo de arrendamiento financiero con una opción de compra obligatoria entre el inquilino (empresa) y el arrendador (activo financiero o banco), es decir, de acuerdo con este acuerdo, el banco paga un activo (propiedad personal, bienes raíces, maquinaria y equipo), tarifas de uso propiedad. A cambio, requiere un cierto período de uso y placer. Al final del contrato, la empresa tiene derecho a comprar la propiedad mediante un pago predeterminado.

Es decir que esto se requiere de una intervención accesoria, en vez de contribuir sus propios medios, que tiene en caja o está en circunstancias de exigir a sus asociados u de

conseguir crédito en precio proporcionado para adquirir los bienes, opta por adquirir de una sociedad especializada su lucro, de manera que pueda concluir en modo efectivo el requerimiento experimentado que lo ha movido a realizar hacia una remuneración a título de cancelación del arrendamiento de tales bienes. (Anif, 2004)

Cuando el contrato de arrendamiento incluye las mismas opciones de venta y búsqueda (al final del período de arrendamiento, si el instrumento subyacente del inquilino tiene la opción de venta adecuada con el mismo valor en la compra y el arrendador), la posición es un contrato de futuros.

Al final del período de arrendamiento, si el valor de mercado del subyacente excede el precio de compra de la opción, el inquilino usará la opción de compra; Si el precio de mercado es más bajo que el precio de ejercicio de la opción, el arrendador usará la opción de venta. Por lo tanto, la opción de venta o la opción de búsqueda es bastante segura de que se implementará al final del período de alquiler y el inquilino se hará cargo de los activos subyacentes al final del período de alquiler. Por lo tanto, el arrendamiento normalmente debe clasificarse como arrendamiento.

- El plazo del arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del subyacente, incluso si la entidad no se transfiere al final de la operación.

Esta condición incluye situaciones en las que todos los beneficios económicos relacionados con el activo subyacente se consumen durante el período de arrendamiento y el inquilino controla los activos subyacentes.

- El valor presente de los honorarios de arrendamiento a la fecha de inicio del contrato es prácticamente igual al valor razonable completo del instrumento subyacente, que es el propósito del negocio.

Esta condición verifica si el propietario tiene un retorno total de la inversión inicial. Al igual que en la vida económica, la esencia del contrato debe tenerse en cuenta y su

clasificación debe determinarse por si transfiere significativamente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

- El recurso base es tan único que solo el inquilino puede usarlo sin cambios importantes.

Una vez que se cumple esta condición, es probable que los activos subyacentes se creen de acuerdo con las especificaciones del inquilino, por lo que el valor de mercado es limitado. Se afirma que el arrendador intentará compensar su inversión del período de arrendamiento principal.

- Si el inquilino puede cancelar el contrato de arrendamiento, y el inquilino sufre los daños sufridos por el propietario en relación con esta cancelación.

En el caso de que el arrendatario no adquiriera la propiedad al final del arrendamiento, puede correr el riesgo de cambiar el valor residual del subyacente; Los contratos de arrendamiento generalmente proporcionan un acuerdo de arrendamiento final fijo significativo seguido de un reembolso total o sustancialmente igual en la venta de los activos subyacentes.

- Las pérdidas o ganancias resultantes de las fluctuaciones en el valor razonable del monto restante corren a cargo del inquilino (por ejemplo, al final del arrendamiento con un descuento cercano al valor de la venta del activo).

Cuando el riesgo de variación en el valor residual del activo subyacente es compartido entre el arrendador y el arrendatario, es necesario considerar los hechos y circunstancias específicos en orden a valorar si el riesgo retenido por el arrendador es importante. El riesgo de variación en el valor residual del activo retenido por el arrendador puede ser importante, solo en circunstancias que se consideren remotas puedan sugerir que el arrendamiento está apropiadamente clasificado como un arrendamiento financiero.

- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

Existe una opción de renovación a un menor precio cuando el arrendatario tiene la capacidad para continuar el arrendamiento por un periodo secundario a un alquiler que sea sustancialmente más bajo que el alquiler del mercado. El alquiler para un periodo secundario sería considerado sustancialmente más bajo que el alquiler del mercado si para el arrendatario sería económicamente racional continuar el arrendamiento a ese alquiler más bajo.

La denominación del contrato proviene de un término inglés leasing el cual viene del verbo to lease, lo cual expresa tomar o dar en arrendamiento. Es decir en los Estados Unidos es más conocido por “leasing”, “credit-bail” o “équipement-bail” o “location financière avec promesse de vente” en Francia, en Bélgica se denomina “location-financement”, mientras que en Italia tenía la expresión de “locazione finanziaria”, tanto en España como en Perú se le llamo “Arrendamiento financiero”, en Brazil “Arrendamiento mercantil”, para Argentina se denominó “Locación de bienes de capital o locación financiero” y Uruguay le denominó “Arrendamiento financiero y crédito de uso”.

Desde luego, algunos autores expresan que el término tomado es el arrendamiento pero para ellos es insuficiente indicar la complicación del contrato, pues la concordancia de las partes con las obligaciones puede ser materia de constatación de un simple arrendamiento, además por otro lado la práctica de este contrato a llevado a la introducción de obligaciones la cual sería propia de un arrendamiento en este contrato.

La legislación Francesa, como lo expresa la revista de Feleban lo ha mencionado como contrato de credit-bail (crédito-arriendo) lo cual fue objeto de glosas en donde indica que existe una función crediticia. (Feleban 1982)

Al analizar esta idea, recomendamos que el arrendamiento, en su forma más específica, pueda continuar el contrato por algún tiempo u ofrecer la opción de obtener los bienes que son objeto del primer contrato.

Es por eso que tanto el leasing o arrendamiento financiero son las formas más utilizadas de llamar a dicho contrato en donde se alcanza la petición de un cliente, mediante un monto de pago en el cual el arrendatario una vez culminado el pago tiene la facultad de continuar con el contrato ya sea en nuevas condiciones o adquirir los bienes en su poder. (Coillot, 1979)

De conformidad con el art. 1 del Decreto-Ley 299, el arrendamiento financiero se considera un contrato comercial, que es un arrendamiento de bienes muebles o inmuebles utilizados por el inquilino como parte de un pago periódico. y la opción de comprar un inquilino por el valor acordado para los bienes.

En el Decreto-Ley 299, en el Artículo 18, la activación de la propiedad incluida en el contrato de alquiler y la depreciación de los años en que el contrato continúa, 2 años en el caso de propiedad personal, y la duración mínima del contrato es de 5 años.

De conformidad con el art. El segundo párrafo del artículo 18 del presente Reglamento podrá aplicar una tasa de depreciación más alta si se cumplen las siguientes condiciones:

- El sujeto del contrato debe ser un activo que se considere costo o gasto a efectos del impuesto sobre la renta.
- Solo debe usarse para actividades comerciales.
- Un mínimo de 5 años para bienes inmuebles y 2 años para bienes inmuebles personales.
- La opción de compra solo está disponible al final del contrato.

El contrato de leasing según algunos tratadistas nos refieren que es innominado, sin embargo expresan que es mixto debido a que emplea dos elementos contractuales como es el arrendamiento y un contrato de compra y venta, una de sus características según el autor Chulia (1999) es de que posee tres partes contractuales “Proveedor, compañía de leasing (arrendadora) y usuario (arrendatario), las cuales tienen por objeto el uso de un bien por parte del arrendatario, a cambio del pago de una merced conductiva periódica a la compañía de leasing, y al que se puede añadir una opción de compra al final del periodo establecido como plazo de alquiler. A su vez la compañía arrendadora ha adquirido del proveedor, quien previamente ha indicado por el bien objeto del contrato” (Chulia, 1999)

Según el autor Garro (2013) el cual es citado por Morales en el año 2013, “El alquiler es beneficioso si la devolución o la necesidad de una empresa o persona implica una tecnología y renovación rápidamente desactualizadas, o si el uso de la propiedad solo es interesante durante dos o tres años”. (p. 74)

Para el autor Leyva (1997):

"El arrendamiento es un buen contrato, generalmente financiado, que la parte acuerda comprar y luego usar el capital previamente elegido por la compañía de arrendamiento, la otra parte, la compañía usuaria. El pago de esta cantidad es el precio, generalmente correspondiente al período de uso de la propiedad. durante el período del contrato, puede usar la opción de compra, pagar el valor residual acordado, extender o firmar un nuevo contrato o devolver el error ".

En nuestra legislación, esto también se establece en el Decreto Legislativo N ° 299 de 1984: "Un acuerdo comercial, cuyo propósito es el lugar de los bienes inmuebles o inmuebles para uso del arrendatario, por la empresa de arrendamiento, se acepta como arrendamiento financiero mediante el pago de cantidades periódicas y con una opción para

el beneficio del inquilino de compra por un valor acordado "(Decisión Legislativa, 1984, p. 74)

Se puede decir también que el contrato financiero en donde un empresario adquiere en arrendamiento una forma financiera de un bien, adquirido para un fin específico a pedido del arrendatario, esto tendrá duración de un plazo útil del bien y tendrá un costo en el cual el arrendador tendrá la facultad de amortizarlo con un interés por capital adelante y con beneficio, el arrendatario adquiere el bien cuando culmina el arrendamiento a través de un pago llamado valor residual.

De lo expuesto el negocio de leasing implica tres supuestos en los que se puede emplear, la primera se refiere en donde el cliente colabora con los recursos técnicos que dispone, pues ya se ha determinado la necesidad de su empresa y además se ha identificado los bienes que se requiere para realizar el contrato de leasing y sabes si dichos bienes pueden ser adquiridos para transacción de arrendamiento por un cierto periodo.

La segunda etapa se centra principalmente a la ejecución del contrato en donde se caracteriza por no ser modificada por parte del arrendatario, ya que el planteamiento del plazo es lo fundamental pues el objeto debe tener certeza y sobre todo vigencia con el lapso de tiempo. Con respecto a la modificación es que el arrendatario ante la presencia de tal hipótesis no es requerida por el arrendador ni compatible con la finalidad del contrato este puede someterse a sanciones gravosas.

Y como tercera etapa una vez vencido el plazo, el arrendatario tiene que realizar la devolución respectiva de los bienes o también puede prorrogar el arrendamiento bajo nuevos supuestos los cuales serán de suma ventaja, siempre y cuando teniendo en cuenta que dichos bienes ya se encuentran depreciados por el arrendador o adquiridos por un valor residual el cual debe negociar se desde un principio siguiendo los principios de contratos y del acuerdo acordado por las partes.

Capítulo III

Análisis de datos

3.1. Tipo de Investigación.

La investigación es teórica a nivel descriptivo.

Según Hernández Sampieri (2019), la presente investigación se cataloga como cualitativa. Se diagnosticó la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177; se analizaron las ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario; y se examinaron las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

3.2. Métodos de Investigación.

En la presente, según lo enfatizado por Hernández (2019), “se estableció una relación metodológica ubicada en el método cualitativo”. Es así que se analizaron los factores que pueden constituir causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

3.3. Diseño de Contrastación.

El propósito de este estudio cualitativo – teoría fundamentada fue establecer las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

El diseño es teoría fundamentada, mediante la cual sostendremos que sí las personas que necesitan adquirir una vivienda conocieran las ventajas del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177, entonces se aplicaría en el Perú. Según Hernández y Mendoza (2019), citando a Taylor y Francis, “en la teoría fundamentada el investigador produce una

explicación o teoría respecto a un fenómeno, proceso, acción o interacciones que se aplican un contexto concreto y desde la perspectiva de diversos participantes”. (p.526)

Se utilizaron los métodos de análisis el interpretativo constitucional, argumentativo, inductivo y deductivo.

Así también se utilizó el método científico que consiste en la reestructuración de la realidad observada, sobre el tema de la investigación, explicado en detalle en todos los aspectos y dimensiones; Luego, siguiendo el procedimiento de abstracción científica, que consiste completamente en un análisis de laboratorio, se encontraron las causas lógicas que motivaron el problema bajo investigación, demostrando así la hipótesis.

Además de tomó en cuenta instrumentos para la recolección de datos, así como la validación, con la finalidad de obtener una confiabilidad, tales como la encuesta, el fichaje y el análisis documental.

3.4. Población y Muestra.

La presente investigación se realizó en el Perú, considerando como población a la comunidad jurídica lambayecana abogados especialistas en derecho civil, comercial y bancario que laboran en el Perú;

La muestra ha sido determinada por conveniencia, considerando 50 abogados especialistas en civil, comercial y bancario que están colegiados en el Ilustre Colegio de Abogados de Lambayeque. Constituyendo cada abogado encuestado una unidad de análisis.

En este estudio se eligió preferentemente a los abogados que laboran en entidades financieras, a quienes se les encuestó considerando el cuestionario que se adjunta a la presente.

3.5. Técnicas de Recolección de Datos.

La técnica de procesamiento en la presente investigación “se llevó a cabo a través del procesador Word y Excel, para el procesamiento de la literatura y de los datos estadísticos respectivamente. Se analizó el derecho positivo a fin de determinar si es correcto o en su realización hay defecto o deficiencia, para llegar a corroborar la hipótesis”.

Los materiales documentales utilizados fueron Normas, Jurisprudencias, Doctrina, Libros jurídicos, Leyes, Decretos Legislativos.

3.6. Procesamiento y Análisis e Interpretación de Datos.

Se han recolectado los datos mediante el fichaje, para el material extraído de libros, revistas y portales institucionales; y guías de observación a fin del análisis de normas internacionales, la Constitución, doctrina y jurisprudencia.

Los datos han sido revisados, categorizados y organizados en función a los objetivos propuestos; así mismo se ha tabulado las respuestas otorgadas, presentándolas en gráficos y tablas.

Se efectuó una codificación axial y abierta, comparando las respuestas otorgadas por los participantes, fin de determinar los puntos de convergencia y divergencia; así mismo se codifico la información extraída de la normativa y doctrina, a fin de extraer la teoría a postular, la cual validó la hipótesis propuesta, siendo que la investigación cumple con

criterios de dependencia la cual incide en la consistencia de los resultados, así mismo tiene una máxima validez, pues al recolectar la información se consignó al autor de la misma y se precisó en cada caso cual es la opinión de la investigadora.

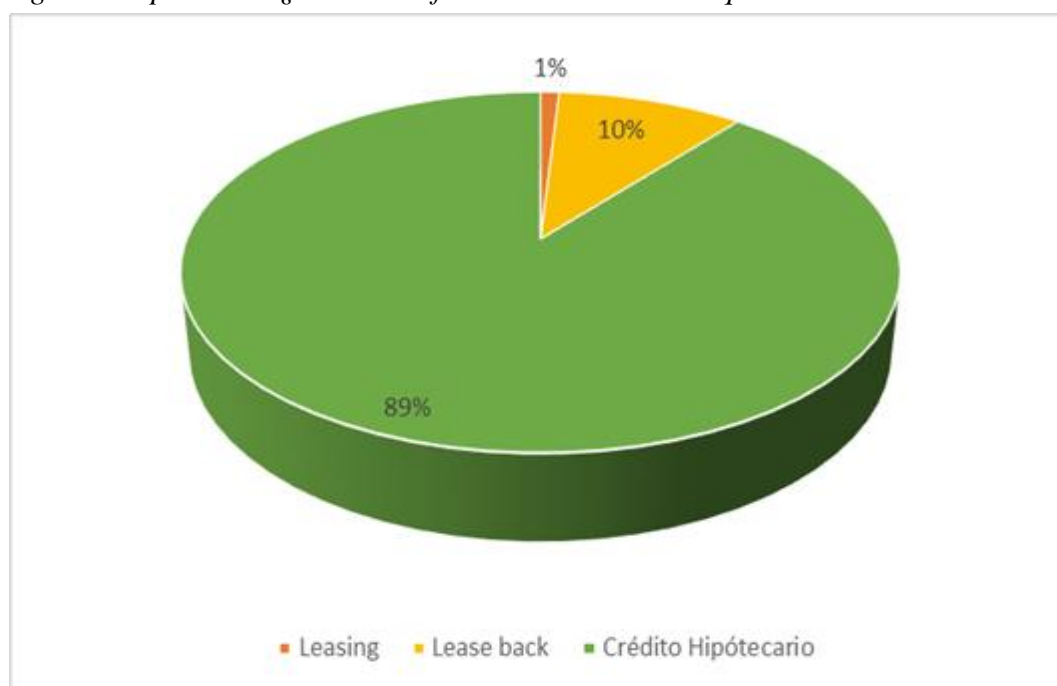
3.7. Resultados.

3.7.1. Aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177.

A continuación, se presentan los resultados de la encuesta aplicada a los abogados especialistas en derecho civil, comercial y bancario que laboran en la Provincia de Chiclayo del Departamento de Lambayeque

Gráfico 1.

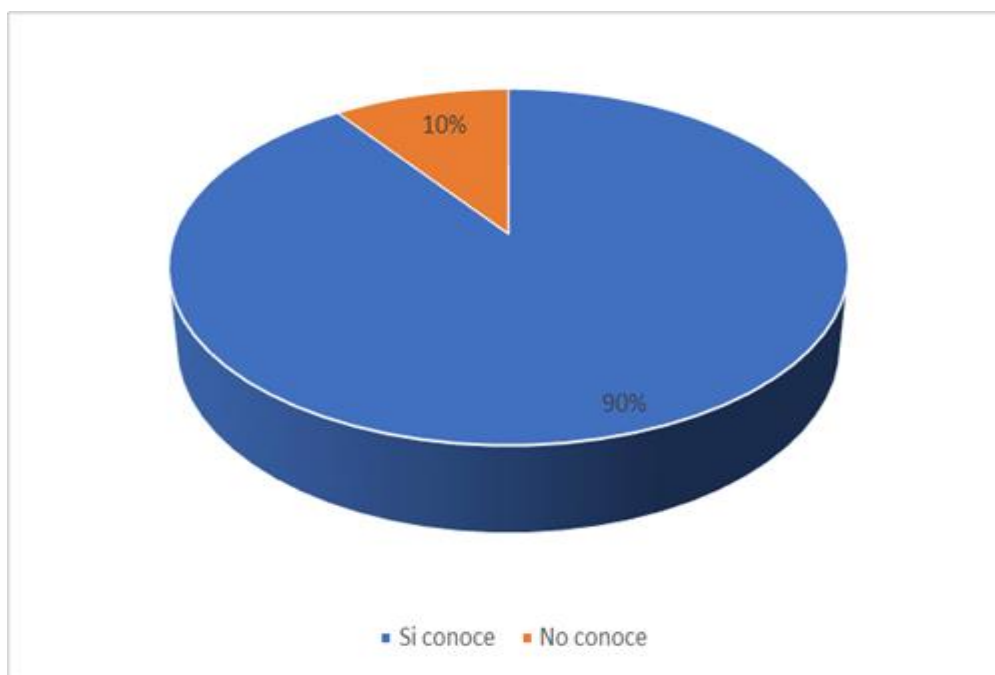
Según su experiencia ¿Cuál es la forma crediticia de adquirir una vivienda?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que 1% hace referencia al leasing inmobiliario, el 10% se refiere a un derivado del leasing (lease back) y lo que tiene más tendencia a aplicarse es el crédito hipotecario que equivale al 89%.

Gráfico 2.

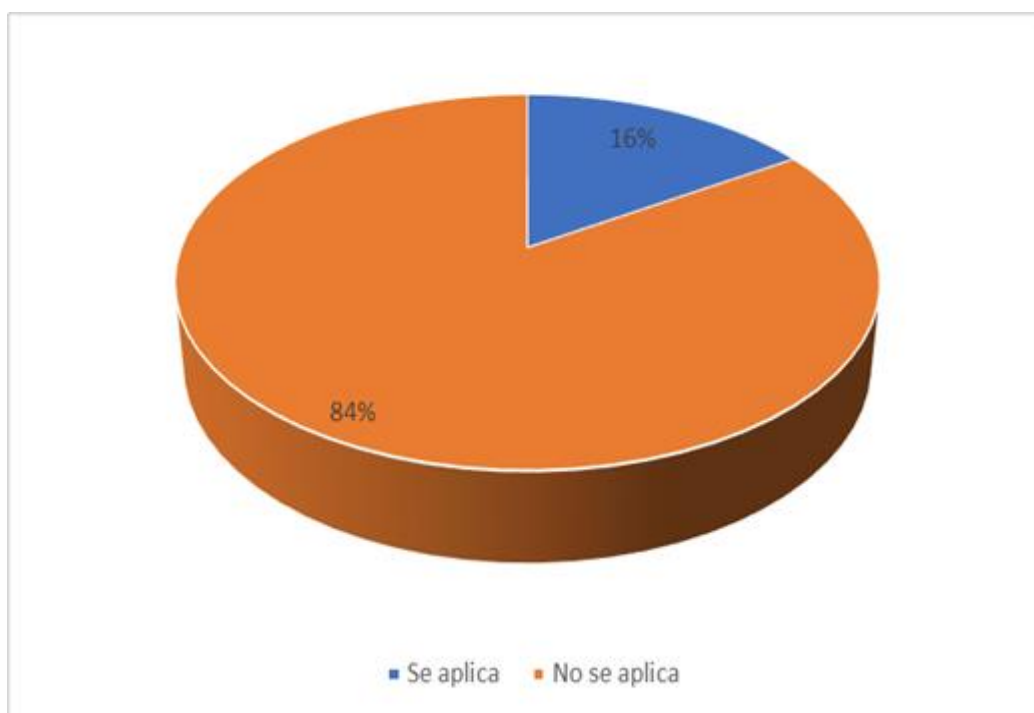
¿Conoce Ud. respecto a la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que 90% de los encuestados conoce el tema sub examine, lo cual revela la importancia de la información brindada.

Gráfico 3.

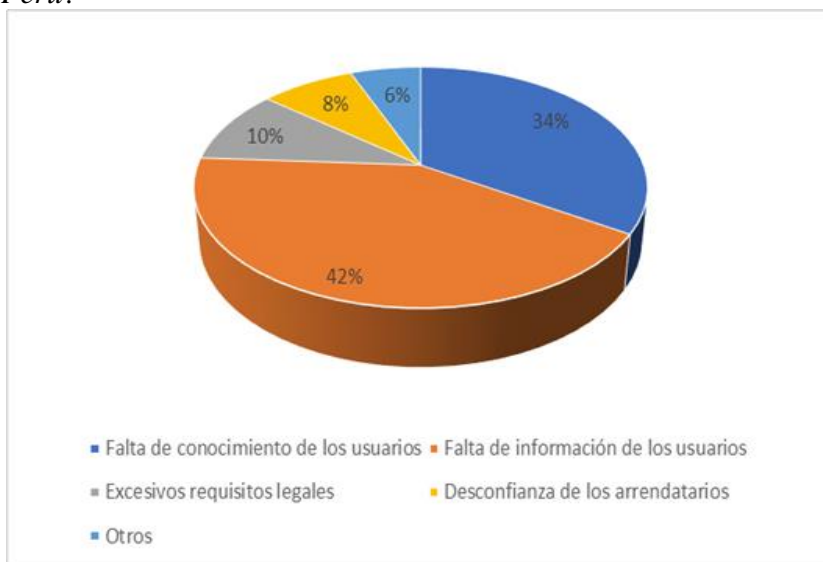
¿Se aplica el leasing inmobiliario en el Perú?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa 84% de los encuestados señalan que no se aplica el leasing inmobiliario mientras que, el 16% de los encuestados están en desacuerdo.

Gráfico 4.

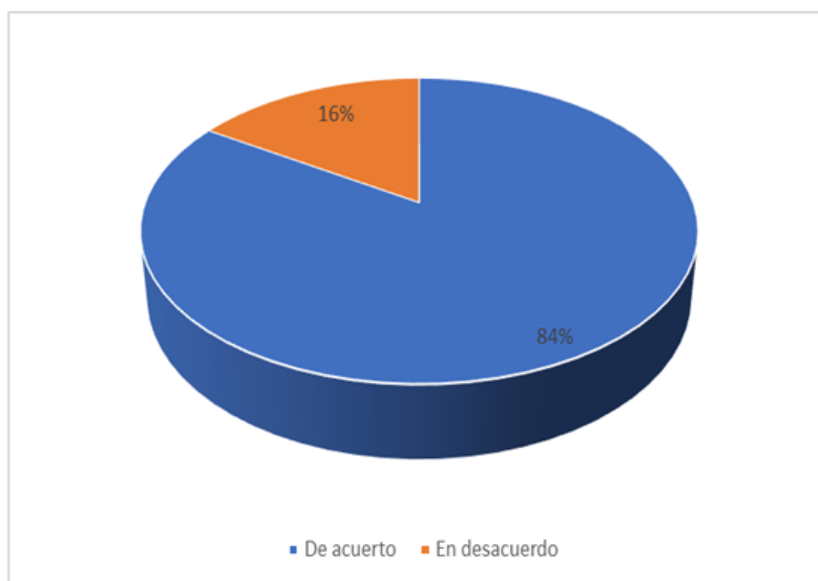
A su criterio, ¿cuáles son las causales de la no aplicación del leasing inmobiliario en el Perú?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que los encuestados señalan que el 42% es por falta de información de los usuarios, seguidos de un 34% que señala que es la falta de conocimiento de los usuarios.

Gráfico 5.

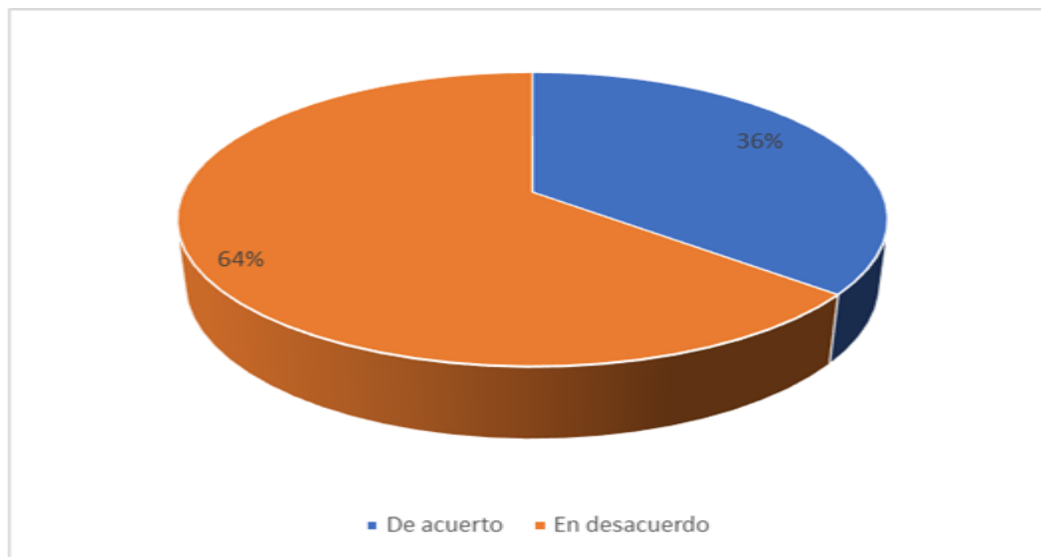
¿Conoce usted cuáles son las modalidades del leasing inmobiliario?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa 84% de los encuestados señalan estar de acuerdo en que conoce cuales son las modalidades de leasing inmobiliario mientras que, el 16% de los encuestados están en desacuerdo.

Gráfico 6.

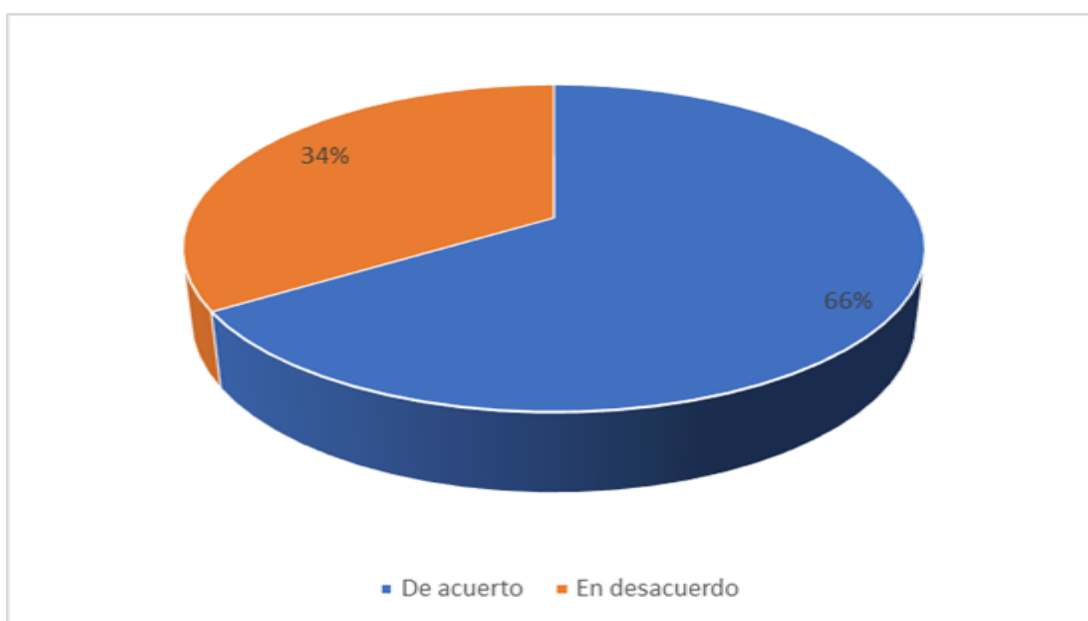
¿Desde la perspectiva económica el leasing está teniendo los objetivos deseados?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que el 64% de los encuestados señalan no están de acuerdo en que se están obteniendo los resultados debidos, mientras que el 36% de los encuestados están de acuerdo con el cumplimiento de objetivos.

Gráfico 7.

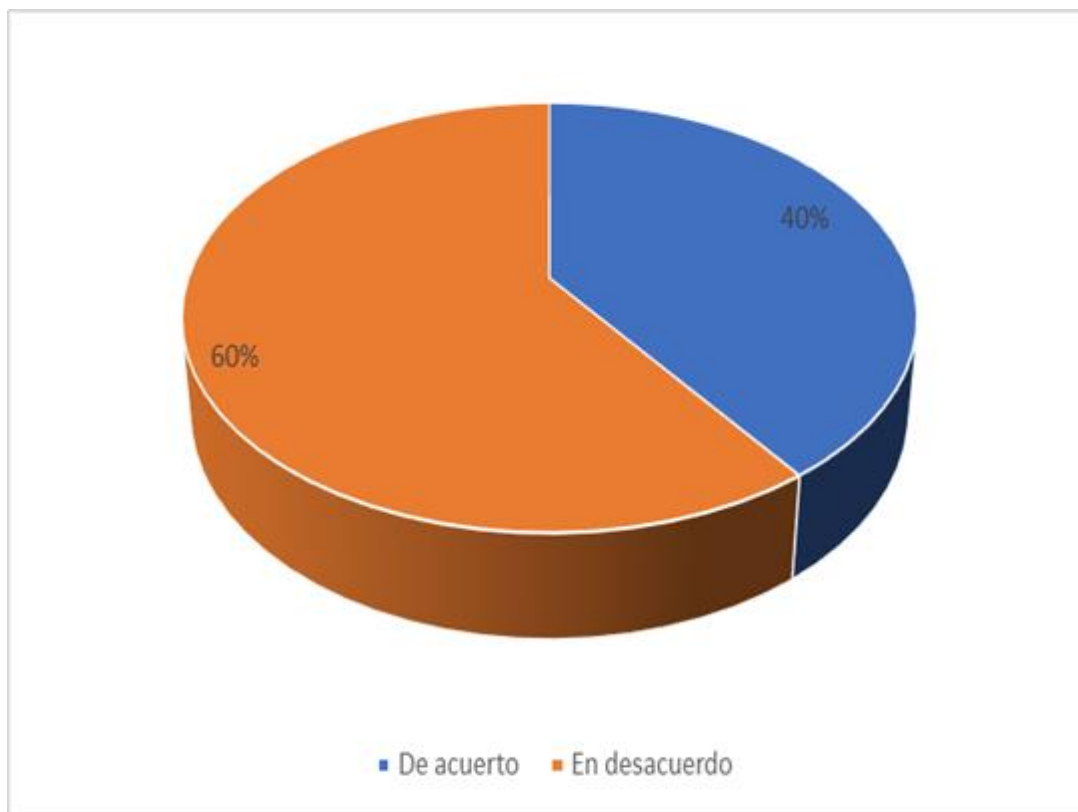
¿Cree usted que el leasing inmobiliario presenta vacíos legales?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que 66% de los encuestados señala que esta figura si presenta diversos vacios legales, mientras que el 34% de los encuestados esta en desacuerdo y afirma que esta figura esta debidamente regulada.

Gráfico 8.

¿Cree que es necesario que los contratos de leasing se inscriban en los registros públicos?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que el 60% de los encuestados están en desacuerdo de que este contrato deba inscribirse, mientras que el 40% de los encuestados señalan, estar de acuerdo en la inscripción de este tipo de contratos.

Así mismo, del fichaje efectuado, advertimos que: El BBVA, ofrece el leasing financiero para vivienda, considerando como plazo máximo 12 años, con 30% de TEA máxima en dólares y desde 24 meses, señalando como beneficios que “Deprecia aceleradamente el bien durante el plazo del financiamiento, lo cual reduce la base imponible

para el pago del impuesto a la renta. Utiliza el IGV de los comprobantes de pago de cada cuota como crédito fiscal” (portal web).

El BANBIF, señala que en el leasing inmobiliario el bien a adquirir es un inmueble, por lo que el contrato de leasing incluye un contrato de compra - venta de inmuebles, en un mínimo de sesenta y un máximo de 84 meses. Señala como beneficios: “Acceder a un financiamiento de mediano plazo. Beneficios tributarios (depreciación en el plazo del contrato). Cuotas de Leasing afectas a IGV (Crédito fiscal para el arrendatario). Flexibilidad en el pago de cuotas”. (portal web)

El Banco Pichincha (s/f), señala respecto al leasing, “es la mejor herramienta de financiamiento especialmente diseñada para las necesidades de su empresa. Adquiera los activos productivos que su empresa necesita, pagándolos en cuotas periódicas con condiciones competitivas. ¡Es rápido y fácil!” (portal web)

Según SCOTIABANK (s/F. el leasing inmobiliario es “importante modalidad de financiamiento para la adquisición de activos fijos, ya sean muebles o inmuebles”, como principales características tenemos: “Beneficio Tributario: Depreciación acelerada en el plazo del contrato (Mínimo 60 meses). Además del contrato de Arrendamiento Financiero, se deberá firmar un contrato de Compra Venta” (portal web).

Así mismo, se ha observado la data estadística de los arrendamientos financieros por inmuebles destinados a vivienda, cuya información se adjunta al presente en los anexos; así también a modo de resumen se presenta la siguiente tabla:

Tabla 1:*Cantidad de arrendamientos financieros destinados a vivienda en el Perú enero – diciembre 2021*

Meses	Cantidad de arrendamientos
Enero	1753
Febrero	1704
Marzo	1712
Abril	1700
Mayo	1680
Junio	0
Julio	0
Agosto	0
Setiembre	0
Octubre	0
Noviembre	0
Diciembre	0
Total 2021	8549

Tabla 2:*Cantidad de arrendamientos financieros destinados a vivienda en el Perú enero 2022*

Meses	Cantidad de arrendamientos
Enero 2022	0
Total 2022	0

Es así que entre el año 2021 y enero de 2022 ha habido 8549, evidenciándose que en el transcurso de 13 meses, en 9 de ellos no se ha realizado ningún arrendamiento financiero leasing en el Perú, con la finalidad de adquirir vivienda.

De la data recogida se advierte que el leasing no se viene aplicando en la legislación peruana, pese a que la norma es regularmente buena, resulta inaplicable.

Estos resultados se afianzan en Ureta (2020) Arequipa, en su tesis “Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el derecho a la vivienda, en Arequipa 2015-

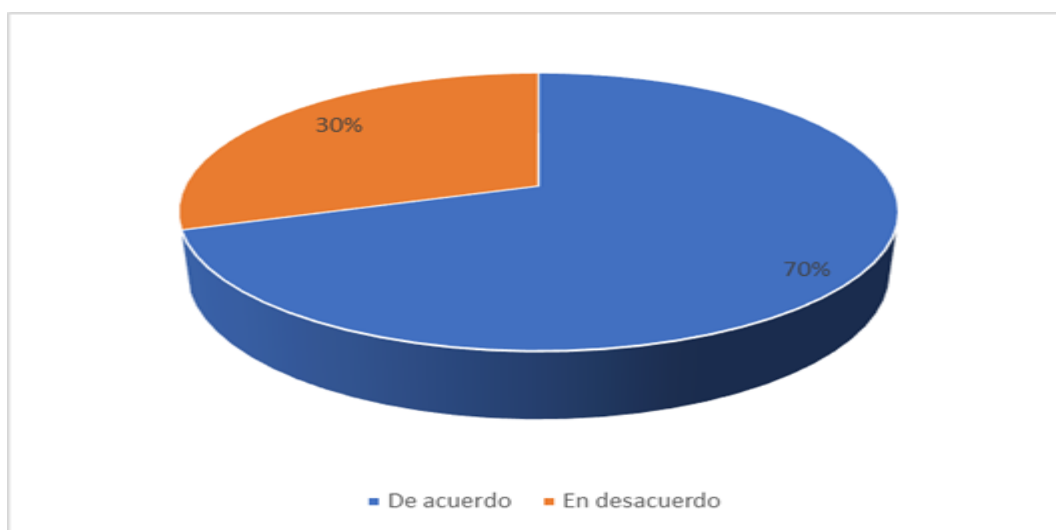
2018”, quien concluyó que al 2020 no se había celebrado un leasing de inmueble para vivienda, pues los notarios indicaban no estar capacitados, por lo cual es ineficaz, y que a esa fecha no había ningún registro.

Así también se afianzan en Carpio (2018), en su tesis “Deficiencias normativas en el decreto legislativo establece el régimen de promoción 1177 que del arrendamiento para vivienda”, quien señaló que el D. Leg. 1177, intenta promover el acceso de la población al arrendamiento para vivienda mediante tres modalidades, uno de ellos el Leasing de Inmueble destinado a vivienda. Otra característica de este decreto es que instauro generando formularios para simplificar dicho acceso, además de facilitar el desalojo de los inquilinos morosos mediante un proceso sumarísimo. Lamentablemente, el impacto no fue el esperado, pues “el año 2016 el monto de contratos de arrendamiento financiero cayó en un 7.62% y para el primer semestre del año 2017 una caída de S/.1.911 millones” (p. 114), disminuyendo el acceso al arrendamiento financiero inmobiliario.

3.7.2. Ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario.

Gráfico 9.

¿Cree que es conveniente y beneficioso solicitar un leasing inmobiliario para adquirir una vivienda?

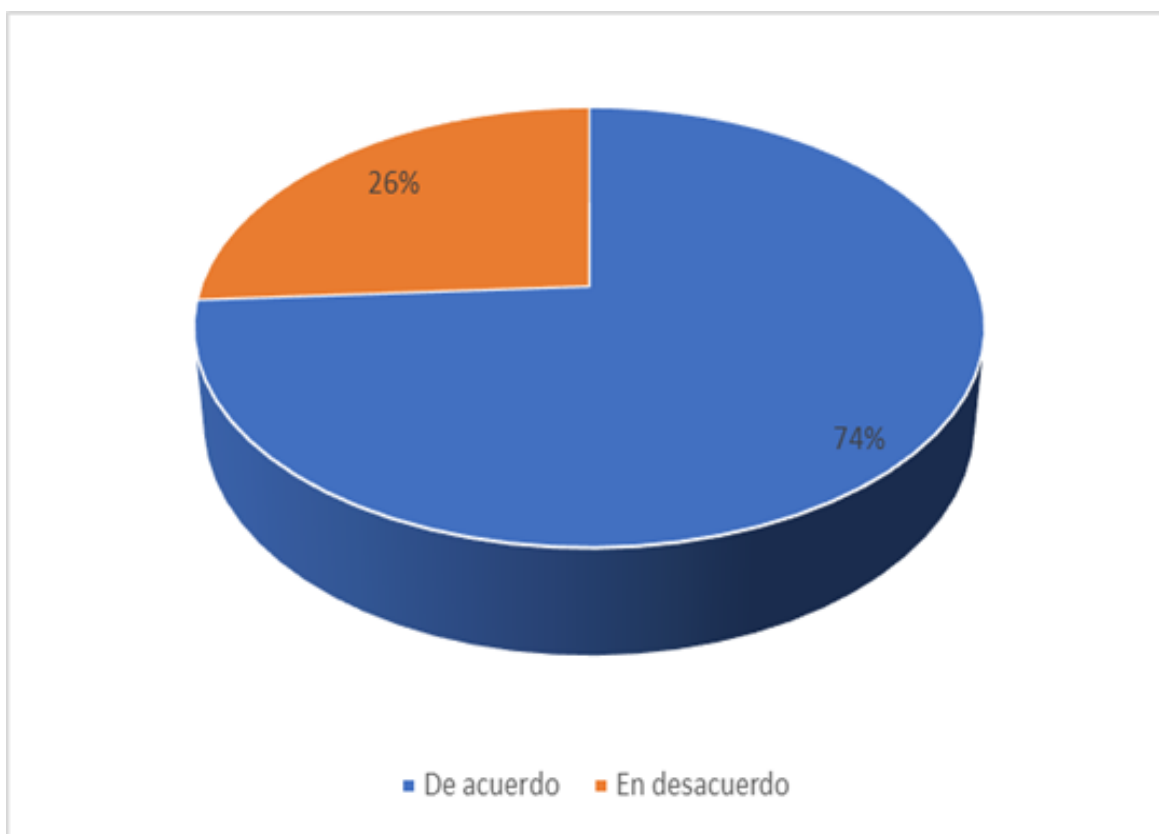


De los resultados se advierte que, el 70% de los encuestados señalan que es conveniente y beneficioso solicitar un leasing inmobiliario para adquirir una vivienda.

De los resultados se advierte que, el 70% de los encuestados señalan que es conveniente y beneficioso solicitar un leasing inmobiliario para adquirir una vivienda.

Gráfico 10.

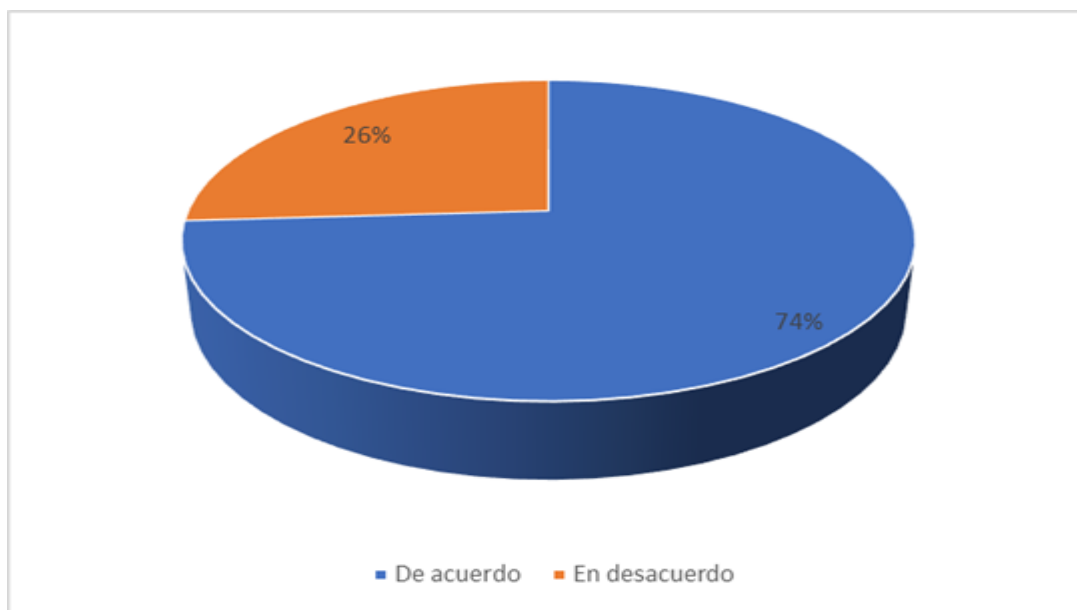
¿Los contratos de leasing generan beneficios para las personas que deseen adquirir su bien inmueble?



De los resultados se advierte que, el 74% de los encuestados esta de acuerdo en que los contratos de leasing generan beneficios para las personas que deseen adquirí su bien inmueble

Gráfico 11.

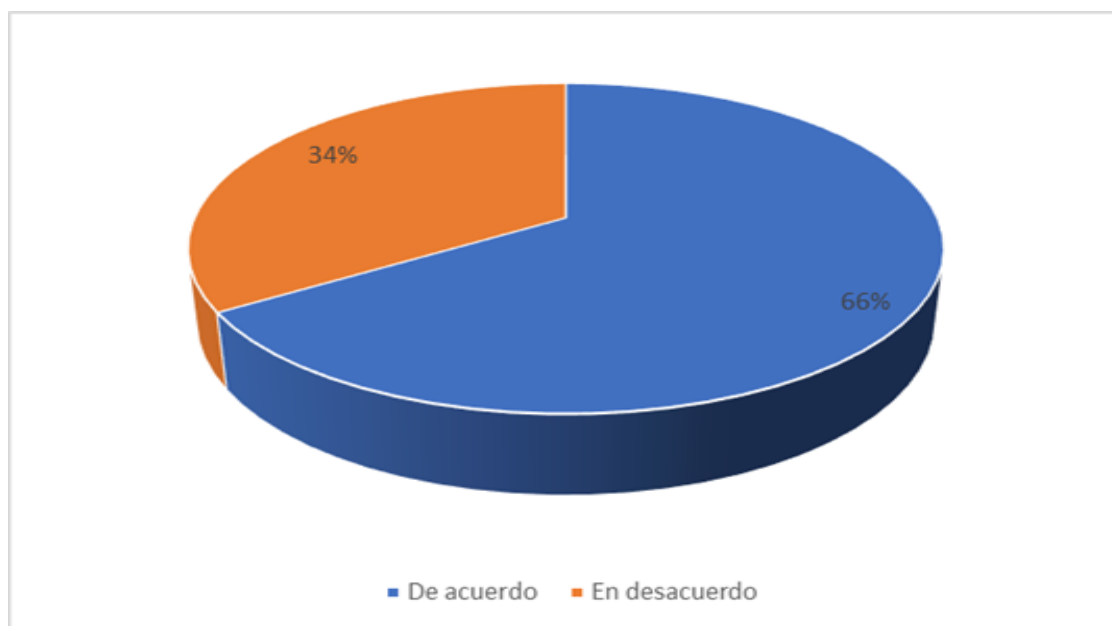
¿Es beneficioso el derecho de opción de compra en los contratos de leasing?



De los resultados se advierte que, el 74% de los encuestados está de acuerdo en que es beneficioso el derecho de opción de compra en los contratos de leasing.

Gráfico 12.

¿Cree usted que los contratos de leasing son contratos que benefician a las empresas constructoras?



De los resultados se advierte que, el 66% de los encuestados está de acuerdo en que los contratos de leasing son contratos que benefician a las empresas constructoras.

Respecto a la regulación del Leasing inmobiliario en el Perú.

La primera promesa oficial de arrendamiento en nuestro país se hizo bajo el nombre de arrendamiento financiero mediante la Ley N ° 22738 del 23 de octubre de 1979, y esta Ley otorga a estas instituciones el derecho a comprar bienes inmuebles, maquinaria, equipos y vehículos. tales operaciones

En nuestro país, el arrendamiento financiero fue organizado y regulado por varias decisiones altas, decisiones legislativas, decisiones ministeriales y decisiones de varias instituciones reguladoras.

Las transacciones de arrendamiento financiero en Perú comenzaron a principios de la década de 1980 con el hecho de que Sogewiese Leasing logró una ganancia del doble del capital social y la tasa de crecimiento más alta en años. En el período 1984–1986, el sector industrial fue el sector que más se benefició del 34% de todas las transacciones, mientras que el sector comercial con el 28% y los servicios con el 20%. El crecimiento cesó en los años siguientes.

Las empresas que hacen un uso extensivo del arrendamiento son maquinaria y equipos bancarios, financieros, de producción y de movimiento de tierras.

El derecho, como todas las disciplinas sociales, es, entre otras cosas, un campo de trabajo que busca maximizar el bienestar de la sociedad: crear guías para mejorar las relaciones sociales (en nuestro caso, relaciones socio-legales). Basado en variables contextuales y políticas, crea instituciones legales para lograr estos objetivos.

El derecho civil y comercial no es una excepción a este respecto. Vemos esto desde personas encuestadas en derecho humano hasta personas encuestadas en el campo de la responsabilidad civil. Una de las manifestaciones de esta naturaleza evolutiva también puede ser la tendencia unificadora del derecho civil y comercial, sin ignorar algunas de las características especiales de ambas subdisciplinas, porque, como hemos visto, estas no son solo áreas aisladas basadas en especulaciones o descubrimientos. puramente teórico y/o abstracto, miedo a probar la voluntad y la positividad para el positivismo. Está claro cómo se explican estas y otras instituciones a nivel sociopolítico.

En este contexto, el derecho contractual civil y comercial tiene una funcionalidad contextual que cambia a medida que cambia la sociedad. Esto es fácil de ver, porque hablar de contratos hoy no es lo mismo hace quinientos años: se desarrollaron nuevas formas de contratos, principalmente debido a la revolución industrial y los cambios en la apariencia y creación del capitalismo.

Como ya hemos señalado, la autonomía privada fue la base para crear nuevas formas de contratos en varios puntos de la historia. Uno de estos nuevos formatos es el arrendamiento, que afecta a muchos países, incluido el nuestro.

En la ley romana, el contrato era la base y un elemento esencial del contrato; Sin embargo, un simple contrato o contrato no era suficiente para generar obligaciones entre las partes, sino que debían cumplirse mediante algunas ceremonias serias requeridas por la ley civil.

Es por eso que la categoría de contratos candidatos se utilizó en la ley romana para definir claramente la posibilidad de crear obligaciones, de modo que las obligaciones contractuales surjan solo cuando lo permita la ley. Más tarde, la ley de Justin cubrió contratos anónimos para hacer la dureza explícita más flexible.

En su nombre, el arrendamiento fue creado y diseñado para satisfacer las necesidades de crecimiento de las empresas en períodos en los que encontraron capital con capital limitado o insuficiente. Por lo tanto, las empresas ven la posibilidad de obtener liquidez en dicho financiamiento y obtener rápidamente bienes de capital o recursos, sin pagar una gran cantidad de efectivo por ello, todo esto les permite; por ejemplo, para resolver cualquier brecha o problema en equipos e innovaciones tecnológicas. (Castillo, 2010, 370).

Como resultado, las partes una vez más sientan las bases para la autonomía contractual y la libertad de desarrollo empresarial, utilizando su autonomía contractual.

Por lo tanto, la parte principal de la compañía (aunque no la más importante) que la compañía se enfoca en sus inversiones en general, son, por supuesto, activos fijos tangibles en bienes raíces, plantas, equipos, maquinaria, es decir, como activos fijos tangibles que deben usarse durante mucho tiempo en la producción o en operaciones regulares de la

compañía para el suministro de bienes y servicios. Se llama y se alquila a terceros. o tareas administrativas, pero generalmente no están a la venta.

La adquisición de los activos antes mencionados es generalmente una fuerte inversión monetaria que una empresa en particular no puede tener, como se mencionó anteriormente; capital de inversión

Una de estas opciones es que analizamos: el arrendamiento financiero, también llamado contrato de arrendamiento, un contrato con el derecho de compra, primero para adquirir la propiedad que se transferirá, el solicitante por un cierto período de tiempo, a cambio de ciertas tarifas, los derechos de usufructo del inquilino, hay una opción para comprar el sujeto del contrato de arrendamiento que paga el valor restante en el contrato (opción de compra); o simplemente no usa la opción de compra y, por lo tanto, devuelve la propiedad al propietario. (Vásquez, 2013, p. 222).

En general, las nuevas versiones de las transacciones de arrendamiento financiero se han desarrollado sobre la base de un contrato de arrendamiento. Por lo tanto, es necesario distinguir el arrendamiento financiero de otros tipos de arrendamiento (dentro de la clasificación general): arrendamiento operativo. Del mismo modo, deben distinguirse de otros personajes similares o diferentes para evitar confusiones.

Por otro lado, el término arrendamiento en un área comercial a menudo va acompañado de otros términos que se refieren a diferentes significados que deberían usarse en relación con este u otro contexto. Pueden ser ligeramente similares a la institución estudiada aquí, pero no están identificados con ella.

Desde un punto de vista legal, el arrendamiento es un contrato flexible porque acepta modalidades y subgéneros y no es homogéneo desde un punto de vista causal porque reconoce que las partes lo celebran para varios propósitos: financiero, garantía, compra, ubicación. Por lo tanto, es apropiado distinguir los elementos generales de las especies previstos en la definición dada en el borrador de 1998 de otros elementos especiales regulados por la Ley N ° 24441.

Primero, el leasing operativo a menudo se compara con el arrendamiento. Tanto como subtipos de alquiler en la clasificación general. ¿Qué es el leasing operativo y qué lo hace diferente del arrendamiento financiero?

De hecho, el concepto básico de arrendamiento operativo es similar al financiero, que consiste en la transferencia de algunos activos utilizados para pagar pagos periódicos.

Aproximadamente, el arrendamiento operativo se considera "una empresa llamada arrendador, generalmente un productor o proveedor, durante un cierto período de tiempo otra empresa, un inquilino del uso de un bien o bienes inmuebles para alquiler periódico". (López, 1996, p. 25).

La diferencia entre Arias-Schreiber y el arrendamiento financiero y operativo es el tipo de responsabilidad a cargo del asegurado. Cuando el efecto del titular de la póliza garantiza que el titular de la póliza compensará la inversión del inversionista, el objetivo principal del contrato generalmente es proporcionar al titular de la póliza un método de financiamiento.

Como características distintivas del arrendamiento operativo podemos decir:

- El arrendador es un productor o distribuidor, no una institución financiera especializada.
- La tarifa de alquiler incluye todos los costos en los que puede incurrir el establecimiento.
- El contrato suele ser a corto plazo (de 1 a 3 años).
- Se devuelven los bienes, no hay posibilidad de compra.
- El inquilino elige la propiedad.
- El contrato básicamente tiene una función funcional: el uso de bienes inmuebles.

En términos de importancia del número de operaciones realizadas, el arrendamiento operativo más importante es el financiero, desarrollado en torno a los activos del vehículo, incluida la gestión, tanto ligera como pesada.

Es una casa de corretaje que brinda asistencia a un prestatario potencial y ofrece relaciones financieras para encontrar formas de alquilar la propiedad deseada. El prestatario selecciona un activo y concluye un contrato con el proveedor a través de la intervención de la empresa de arrendamiento que proporciona el financiamiento. El proveedor de servicios está respaldado por una institución financiera (empresa de arrendamiento financiero) y el otro mantiene el título de la propiedad adquirida como garantía. El alquiler de automóviles recibe una comisión como intermediario.

El contrato de arrendamiento financiero (leasing) es un contrato cuyo primer antecedente legislativo en nuestro país data de 1979. Las normas que rigen actualmente las

distintas operaciones de arrendamiento financiero (DL N° 299 y el Decreto Supremo N° 559-84-EFC) son del año 1984 y pese a algunas modificaciones normativas, es esencia, la regulación de leasing sigue manteniendo en gran parte, las premisas de las normas del año 1984 (Soria, 2016, p. 67).

Después de más de treinta años de vigencia las normas de arrendamiento financiero, es menester indicar que éstas necesitan actualizarse dado que, en ocasiones, contienen normas que resultan incoherentes o ajenas a la operatividad y a las necesidades propias de este contrato. Recientemente a través del DL 1177 y su Reglamento, se estableció un régimen especial para aquellas operaciones de leasing inmobiliario para vivienda, sin modificar las reglas generales aplicables al resto de operaciones de arrendamiento financiero (Soria, 2016, p. 67-68).

Naturaleza jurídica

En lo que respecta a la definición del leasing, existen numerosos autores que han ensayado lo que puede considerarse como leasing, equiparándolo muchas veces al arrendamiento financiero (Gutiérrez, 2008, p.552.); sin embargo, es menester ahondar un poco más y realizar, a partir de la naturaleza jurídica, una definición adecuada y conforme a la realidad que se suscita de este contrato.

En este sentido, el contrato de leasing se define como una moderna operación de financiación a mediano y largo plazo, en la cual se advierte que existe una empresa de leasing cuya función es colocarse como intermediadora financiera entre la empresa productora o suministradora de bienes instrumentales, de la que los adquiere, y la empresa

utilizadora de los mismos, a la cual ceden en arriendo, mediante el pago de un cierto número de cánones de arriendo o alquiler por un periodo de tiempo, establecido contractualmente, a cuyo término la propiedad del bien puede transferirse a título oneroso por la empresa de leasing al arrendatario por iniciativa de éste (Cano, 2002, p. 248).

Asimismo, el contrato de leasing es definido como un contrato atípico al que empresarios y profesionales acuden para lograr el equipamiento en el desarrollo de sus actividades, buscando la financiación que disponen para ese fin, eligiendo los elementos que necesitan, concertando con la financiera correspondiente que proceda a su adquisición y les ceda su uso a cambio del pago de una cuota calculada en función de la amortización del precio y remuneración por el demérito que el uso acarrea a los bienes más la opción de compra, que mediante cláusula específica y legalmente obligatoria, se concede al arrendatario con un valor fijo que suele corresponder al resto del precio pendiente de amortizar y de cuantía similar o mayor al de las cuotas (De La Cuesta Rute, 2014, p. 110).

También se puede definir como una operación financiera consistente en facilitar la utilización de maquinarias y equipos a quien carece de capital necesario para su adquisición, merced a una financiación a largo o mediano plazo coincidente con el termino de amortización del bien en cuestión y garantizada con el bien objeto de ella, cuyo dominio se reserva mediante el pago periódico de un alquiler o canon, con la posibilidad de adquirirlo a su conclusión por un valor determinable (Garrone, 2004, p. 912).

Además, existe un sector de la doctrina Argentina que lo define como un contrato de locación especial por el cual el locatario solicita al locador que ponga a su disposición un determinado bien de capital previamente escogido, a cuya finalización el locatario podrá uso

de una opción de compra del bien pagando un valor residual previamente pactado por las partes, o solicitar la sustitución por otro nuevo o más moderno, o continuar la locación de aquel, con la consecuente variación del alquiler, si así se hubiere estipulado.

En esta línea de ideas, se ha propuesto llamarla locación financiera o crédito-locación, aunque bien se ha observado que estas denominaciones anteponen la locación como elemento principal de este contrato, lo que es un equívoco, pues en verdad se trata de un contrato de crédito y no de un contrato de locación, dado que esta figura jurídica es solo un medio para instrumentar el préstamo (Farina, 2005, p. 82).

En otro sentido, también se precisa que el contrato de leasing tiene una definición casi unívoca entre los distintos autores, definiéndose básicamente como un contrato de financiamiento por medio del cual un agente otorga la cesión en uso de un determinado bien a otro sujeto, a cambio de un precio previamente determinado y donde existe una opción de compra que podrá ser o no ejercida.

Por lo tanto, por el contrato de leasing o arrendamiento financiero, un sujeto necesitado de recursos financieros para adquirir bienes de capital, maquinarias, equipos o inmuebles, en una primera etapa, determina las condiciones de sus requerimientos, posteriormente se vincula con una entidad del sistema financiero, la misma que, previo estudio, aprueba financiar la compra de los bienes requeridos por su cliente y se los entrega, obligándose éste a pagar durante un plazo, una cantidad de dinero que cubra el valor de adquisición, cargas financieras y demás (respecto a su proveedor), otorgando al final una opción de compra al arrendatario respecto a ese bien.

En este sentido, de las definiciones descritas, se pueden desprender elementos comunes, los cuales son parte de la esencia del propio contrato de leasing, tales como que existen tres sujetos que participan en el contrato: arrendatario, arrendador y proveedor; el arrendador cede en uso los bienes que ha adquirido por encargo y responsabilidad del arrendatario, a cambio el arrendatario entregará una suma determinada de dinero, la cual asciende, normalmente, al equivalente de la vida útil del bien por el valor del mismo, y finalmente, que existe necesariamente la cláusula de opción de compra al valor residual previamente pactado entre las partes (Gutiérrez, 2004, p.553-554).

La palabra leasing, de origen anglosajón, deriva del verbo inglés to lease, que significa arrendar o dar en arriendo, y del sustantivo lease, traducido ordinariamente como arriendo o locación. Sin embargo, si nos derivamos al ámbito económico, el termino leasing se utiliza no para indicar en si un contrato de arrendamiento, sino para enunciar un típico instrumento de financiación, es decir, un contrato que a pesar de haberse construido y desarrollado sobre la base del arrendamiento, presenta elementos propios que lo diferencian sustancialmente del citado negocio (Leyva, 1997, p. 115).

El vocablo leasing, en Italia, se ha traducido como locación financiada, locación de bienes instrumentales, etc.; es así que las legislaciones europeas se han ocupado de intentar encontrar un término adecuado dado que la traducción directa del inglés no es del todo correcta; tanto en castellano como en el resto de idiomas, su traducción no implica ninguna de sus características básicas.

Ello ha provocado situaciones dispares: en Francia se busca una denominación adaptada a la figura contractual: pret- bail, crédit-bail; en Bélgica location financement; en

España: arrendamiento financiero. (Chuliá y Beltrán, 1999 p. 20); aunque la de mayor aceptación o más difundida es la locazione finanziaria, introducida por primera vez en el Decreto Legge 918, de 30 de agosto de 1968, que contenía diversas medidas dirigidas a estimular las inversiones. De acuerdo a ella, los analistas indican que locazione indica el núcleo base de la institución o, por lo menos, la relación jurídica prevalente; en tanto que la calificación de financiera, a su vez, intenta destacar su aspecto teleológico, o bien, si se prefiere, su peculiaridad más relevante: la función de financiamiento que cumple (Leyva, 1997, p. 116).

En España, también se advierte que ha otorgado al leasing diversas denominaciones tales como: prestamos arriendo, préstamo alquiler, crédito arrendamiento, locación venta, entre otros, siendo la más aceptada la denominación de arrendamiento financiero. En la misma línea de ideas, Brasil, le otorga la denominación de arrendamiento mercantil; Uruguay, lo denomina inicialmente arrendamiento financiero, para posteriormente denominarla crédito de uso; asimismo Colombia lo denomina arrendamiento financiero, siguiendo esta misma línea Perú, el cual se ve reflejado en el Código Civil peruano apoyado por la tendencia iniciada por el Decreto Ley N° 22738, de fecha 23 de octubre de 1979, y el Decreto Legislativo N° 299, del 29 de julio de 1984. Así también La Ley General del Sistema Financiero y el Decreto Ley N° 915 de fecha 12 de abril del 2001 (Leyva, 1997, pp. 117-118).

En este sentido, se puede entrever que, de manera general y unánime, los países mencionados han adoptado la errada idea de denominar al leasing como arrendamiento financiero, sin considerar que están traduciendo de manera inexacta e incompleta este término inglés. Por lo que nos acogemos a la idea (Leyva pp.118-119) en el sentido que en

tanto no se pueda desplegar la razón de ser de este contrato y no se logre una adecuada formulación conceptual, resulta aconsejable que nuestra legislación adopte el criterio seguido por Argentina, haciendo uso solamente de la palabra leasing, toda vez que es la más utilizada en el tráfico jurídico internacional debido a su carácter sintético y tráfico del término.

Como ya se había advertido, si bien se ha presentado una definición del contrato de leasing, es menester conocer su naturaleza jurídica, a fin de que no sea confundido con otros contratos existentes en la actualidad, y en consecuencia, tergiversada su natural finalidad. En este sentido, la naturaleza jurídica es el aspecto más conflictivo respecto al contrato de leasing, en el que hay diferentes posturas doctrinarias que aún no se han visto unificadas o delimitadas a fin de precisar a ciencia cierta la real naturaleza del presente contrato. Es así que encontramos diversas teorías que intentan explicar la naturaleza jurídica del presente contrato, entre las cuales hallamos la Teoría del Arrendamiento Financiero. El contrato de arrendamiento financiero, distinto de un contrato de arrendamiento, no puede asemejarse a una compraventa a plazos o a crédito, ni a un arrendamiento con opción de compra, sino que ha de considerarse como una figura especial que sirve para financiar la adquisición de ciertas cosas (Sánchez y Calero, 2008, p. 286).

Respecto a esta teoría, parte de la doctrina (en esta línea de ideas, la unidad contractual del arrendamiento propio del leasing, no es menguada por la inclusión de cláusulas adicionales no comunes a un contrato de arrendamiento ordinario, puesto que estamos frente a un contrato de arrendamiento con finalidad financiera; idea que no compartimos Gutierrez, 2008, p. 558) señala que es una de las más aceptadas y comentadas, aproximándola bastante a la figura o definición del contrato de leasing, precisando que así

es concebida en diversos países, como en nuestra realidad. Esta tesis ha recibido singular respaldo tanto de la doctrina como de la legislación comparada (...).

En el Perú, la Ley anterior (Decreto Leg. 212) y la actual LAF (Decreto Leg. 299), igualmente hablan de arrendamiento con opción de compra. (Leyva, 1997, p.124). Los autores que se encuentran a favor de la presente tesis (Los mismos que señalan que el leasing es un contrato autónomo, complejo y atípico de arrendamiento conectado con una operación crediticia financiera, gobernado por sus específicas estipulaciones y de contenido no uniforme.), afirma que se debe dejar de lado las ficciones legales complementarias y examinar al leasing en su esencia, la misma que se encuentra en el cambio de la atribución propia del contrato de arrendatario, como es la del goce de un bien a cambio del pago de una contraprestación, situación que es la causa típica del contrato de arrendamiento (Cano, 2002, p. 251).

En este sentido, en el Perú, tanto la ley anterior que regulaba el leasing mobiliario (Decreto Legislativo N° 212), como la actual (Decreto Legislativo N° 299), definen incluso al leasing como arrendamiento financiero con opción de compra. Siendo ello así, de acuerdo a esta teoría, refiere que por el hecho de existir la opción de compra del bien materia de arrendamiento, no puede desconocerse la esencia y preponderancia del arrendamiento.

Conforme se puede apreciar, entonces, tanto el leasing como el arrendamiento tiene un punto de encuentro: la puesta a disposición de bienes en calidad de uso. Sin embargo, si observamos la finalidad, función y efectos de cada uno de estos, notaremos que no se pueden homologar estas figuras, pero que si se puede considerar que el contrato de arrendamiento influye considerablemente en los contratos de leasing, y que incluso las legislaciones

consideran que la regulación de los arrendamientos le son aplicables en forma supletoria a los contratos de leasing, tal y como lo establece el Código Civil Peruano, que en su artículo 1677° establece que estos contratos se rigen por su legislación y supletoriamente, por las normas que regulan el arrendamiento en cuanto les sean aplicables (Gutiérrez, 1998, pp. 559-560).

Esta posición, aun cuando en líneas generales sus propulsores manifiestan concordia, no sucede lo mismo en cuanto a su aplicación: unos, estiman que el leasing debe regularse en forma total por las disposiciones relativas al arrendamiento de bienes; otros, en cambio, sostienen que las especiales características del leasing determinan que no les sean aplicadas, en forma total, las normas que regulan el arrendamiento, sino solo supletoriamente, pues debe tener un régimen jurídico especial, siendo que, en este último se acoge la legislación peruana, toda vez que asume en el Libro VII, Título VI, y por los artículos 1419 ss, del Código Civil en cuanto sean aplicables, que el leasing es un contrato de arrendamiento que se rige por su ley especial y supletoriamente por el Código Civil Peruano (Leyva, 1997, p. 124).

Es así que, si nos atenemos a la función o finalidad perseguida por las partes, la doctrina precisa objeciones a la presente tesis, diferenciando al arrendamiento financiero del leasing. Este no es un simple arrendamiento con opción de compra por varios motivos que lo alejan tanto del tipo que lo hacen irreconocible.

En primer lugar, en el arrendamiento típico el bien pertenece al arrendador previamente y en el leasing lo adquiere expresamente y a instancias del usuario, de forma que la finalidad económica del contrato no es tanto ceder el uso como financiar dicho uso o explotación. En segundo lugar, porque la sociedad de leasing no asume ninguna responsabilidad en relación con el mantenimiento, los vicios ocultos, los riesgos que afecten

al bien objeto del contrato. En tercer lugar, porque las cuotas no remuneran solo el uso del bien, sino que también reintegran su coste de adquisición y, por ello, es lícita la cláusula de vencimiento anticipado en caso de incumplimiento, que sería inconcebible desde una perspectiva arrendaticia (De la Cuesta Rute, 2014, p. 119).

En este sentido, respecto a la primera objeción, encontramos que la usuaria en un contrato de leasing no desea ser, ni tampoco lo es, una mera poseedora de los bienes, aunque si bien en un inicio tiene dicha calidad, convirtiéndose en propietaria al final, cuando ejerce la opción de compra, ello no significa que su interés o finalidad sea la de solo un arrendatario (Cfr. Leyva, 1997, p. 125).

Respecto a la segunda objeción, se refiere al canon de ambos negocios, en este sentido, mientras en la relación arrendaticia el pago de las rentas periódicas significa la contraprestación por la cesión del uso del bien, en el leasing el uso es solo uno de los elementos componentes del canon, el cual supone el pago del conjunto de prestaciones a las que se obliga la empresa de leasing, entre las que se incluyen , además de la cesión del uso, la adquisición del bien y la eventual transferencia de la propiedad por el valor residual pactado para la opción de compra.

Y finalmente, en lo que respecta a la tercera objeción, los derechos y obligaciones nacidos del leasing se apartan de los del arrendamiento propiamente dicho, hasta el punto que de éste no queda más que el uso y el nombre. Pues como se sabe, la empresa de leasing al redactar las cláusulas generales se preocupa precisamente de exonerarse de esas cargas y obligaciones, pues consideran que su actividad es exclusivamente de intermediación financiera y no otra. Esta realidad ha llevado a algunos autores a decir que el esquema contractual utilizado por el leasing no se corresponde con la del arrendamiento típico. La

cesión de uso que en el leasing se realiza no es un uso arrendaticio porque no existe causa jurídica de arrendamiento, sin embargo, será una cesión de uso sui generis (Leyva, 1997, p. 126).

En una línea diferente a la idea abordada, se aprecia, contrariamente, que el contrato de leasing no debe confundirse con un simple arrendamiento con opción de compra, pues se trata de una figura sui generis o especial, de carácter financiero, al cumplir una función económica alternativa a otras formas de financiación, lo cual permite diferenciarlo de los mencionados contratos.

En este sentido, el leasing es un contrato que no logra encuadrarse en ninguno de los tipos negociales que deben su origen al derecho romano, por lo que dicho contrato es una institución contractual que existe per se y cuya configuración es propia. Además de ello, es un contrato complejo, es decir está constituido por una pluralidad de prestaciones que constituyen su esencia; si bien el leasing se configura con elementos de contratos como arrendamiento, compraventa, préstamo, etc., se diferencia claramente de todos ellos. Asimismo, es un contrato unitario con causa única, ya que la complejidad solo es en orden morfológico, ya que, desde el punto de vista de su fisiología o funcionamiento, este responde a una unidad causal, la cual va más lejos que las causas particulares de aquellos negocios o prestaciones aisladas (Chuliá y Beltrán, 1999, p. 20).

Finalmente, a opinión sistematizada de algunos autores , y a la cual nos acogemos, 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, finalizado el cual puede ejercer la opción de compra, pagando el valor residual pactado, prorrogar o firmar un nuevo contrato o, en su defecto, devolver el bien (Leyva, 1997, p. 122).

Función del Contrato de Leasing

Para aceptar un contrato como arrendamiento, debe financiarse como una función o como un objetivo de financiamiento económico y social, porque "a través del arrendamiento financiero, se financia el uso de bienes inmuebles, lo que significa que estos son los bienes apropiados necesarios para aumentar la producción o mantener la competitividad del mercado sin la necesidad de grandes desembolsos de inversión". Como señala Vida Blanco, "el arrendamiento es una fórmula de financiación complementaria para los sistemas de financiación clásicos".

De hecho, la función de un contrato de arrendamiento no es solo transferir temporalmente un activo u ofrecer una opción de compra, sino que el arrendamiento utiliza estos beneficios para proporcionar financiamiento, que es exactamente el propósito socioeconómico del arrendamiento. Aunque el contrato de arrendamiento se basa en el contrato de arrendamiento, el contrato de arrendamiento no puede considerarse como un contrato de arrendamiento o como una función de opción de compra normal. Es por eso que, como dijo López (1996), creemos que una institución financiera está tratando de pedir dinero prestado y que es una forma de tasa de interés sobre el capital si arrienda.

Ahora podemos distinguir el número de préstamos, compras y cuotas, por lo que Yang (2002). Él explica el arrendamiento tiene una doble función económica, que surge con el derecho de transferir y administrar el uso y el uso de un activo dado al mismo tiempo, pero la segunda función se mejora utilizando solo la opción de compra acordada.

Ambas funciones son las mismas y son similares solo al precio o valor de la financiación. Este doble carácter, que el leasing es un acto de gestión y ahorro, lo distingue claramente de las ventas. Este matiz muestra que esta área desempeña un papel secundario en el arrendamiento. La similitud que intenta asimilar ambos números radica en la forma oficial, como el pago gradual del precio realizado en ambos trabajos. (Canelo, 2017, p. 52)

Esto evita un problema importante que es real y urgente en el caso de una venta, como una transferencia de propiedad de un precio seleccionado, incluso si el precio no se paga; Por otro lado, transferir un nombre de dominio en el contrato de arrendamiento es posible y está mediado porque el cliente recibido puede rechazar la opción de compra reservada. (Bravo, 2010, p. 308).

En el caso de la venta, el adquiriente posee todas las propiedades (enajenación, deuda, uso incondicional, etc.) de la propiedad que estaba prohibida al prestatario durante la fase de gestión. Además, si el comprador de la cuota deja de cumplir con sus obligaciones de pago, el incumplimiento permitirá al vendedor cobrar solo el saldo de la deuda y no tendrá derecho a solicitar un reembolso de lo que se vendió. recibiendo poder.

Por el contrario, el incumplimiento del cliente del prestatario permite solicitar la devolución de los bienes entregados debido a la cancelación del saldo financiero acordado,

sin perjuicio de cualquier otra acción que el donante pueda tener, de acuerdo con los términos acordados en el contrato. contrato de alquiler relacionado. En venta, el vendedor libera la propiedad directamente cuando se completa la venta. En el contrato de arrendamiento, el donante no abandona el área. (Lorenzetti, 2001, p. 21).

Así también, de la observación efectuada, la autora afirma que, las ventajas del Leasing son:

1. Puedes financiar el 100% de la inversión.
2. Estas operaciones no forman parte de la banca comercial de riesgo financiero.
3. Dado que el valor de las cuotas de depreciación puede tratarse como una carga fiscal, para lo cual el valor total de la maquinaria o equipo puede deducirse como un gasto, excepto que se paga el valor residual de la propiedad, se pueden obtener importantes beneficios fiscales.
4. Equipo de renovación tecnológica para lograr alta flexibilidad y velocidad.

Las desventajas son:

1. Mayor costo financiero de la deuda en comparación con un préstamo bancario regular
2. La instalación solo está disponible después de que el contrato de alquiler haya expirado
3. La propiedad a veces está disponible al final del contrato cuando se utiliza la opción de compra.
4. No permite la entrega de bienes hasta el final del contrato.
5. Presencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones contractuales.
6. Los costos son a veces más altos que para otras formas de financiamiento, especialmente cuando las tasas de interés caen

7. Proporciona a la empresa que necesita capital con la adquisición de bienes de capital modernos que les permitirán lograr una mayor eficiencia al tratar de competir con sus productos en el mercado nacional o internacional.

El leasing para vivienda tiene como ventajas que se puede financiar el 100% de la inversión; no forma parte de la banca comercial de riesgo financiero; luego del arrendamiento se paga el valor residual de la propiedad, y se pueden obtener importantes beneficios fiscales. Así también el proceso de desalojo a favor del arrendador es célere. Entre sus desventajas encontramos que hay un mayor costo financiero de la deuda en comparación con un préstamo bancario regular; presencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones contractuales.

Estos resultados se afianzan en Berrón (2020) España, en su tesis “El leasing o arrendamiento financiero”, quien señaló que es beneficiosa la opción a compra posterior al arrendamiento, una vez usado el bien, puede tener el tiempo para ahorrar y efectuar el pago residual.

Así también, se afianzan en Chávez (2020) Tacna, en su tesis “Incentivos para incrementar recaudación impuesto a la renta, impuesto predial, reducir informalidad, desjudicializar el proceso de desalojo a través del ejercicio de la autonomía privada de la voluntad”, quien hace referencia a la formalidad escrita del contrato, lo cual genera seguridad jurídica a las partes, más aún cuando este contrato es registrado.

Por otro lado, se afianzan en Vásquez (2017) Lima, en su tesis “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el

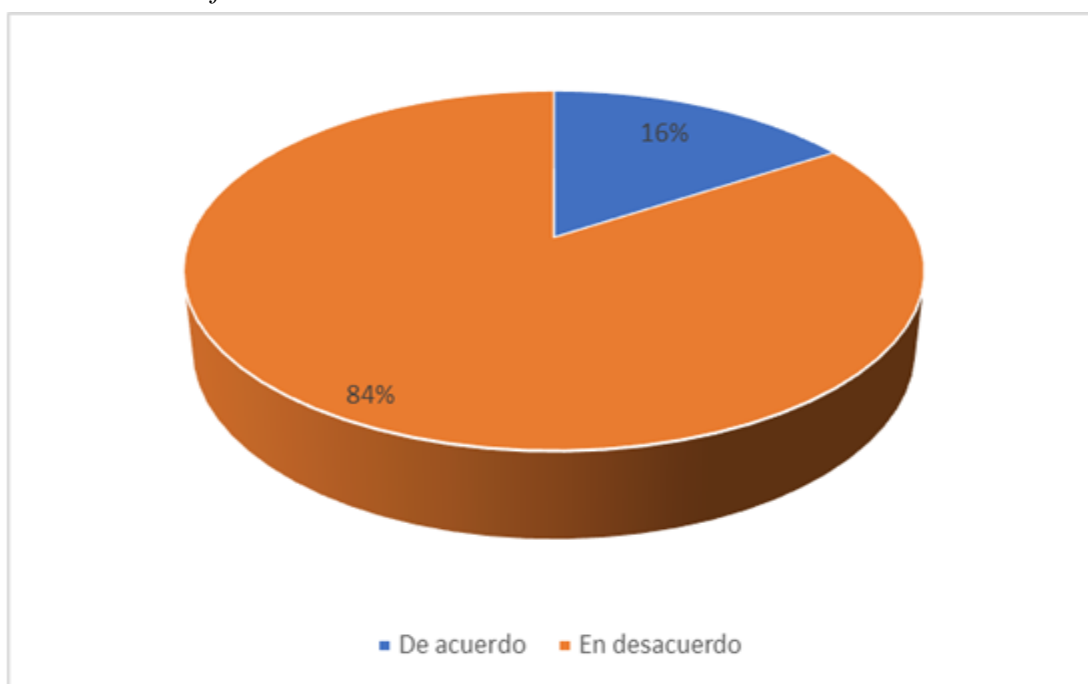
ordenamiento jurídico peruano”, quien señaló que es necesaria la protección al arrendatario, en todos los estamentos, incluyendo al nivel contractual, no esperando que requiera tutela procesal efectiva, pues los derechos constitucionales deben respetarse.

De igual forma, se afianzan en Cajusol (2018), en su tesis “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”, quien señaló que es necesario que estén estipuladas previamente las condiciones contractuales, para proteger a las partes.

3.7.3. Causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177.

Gráfico 13.

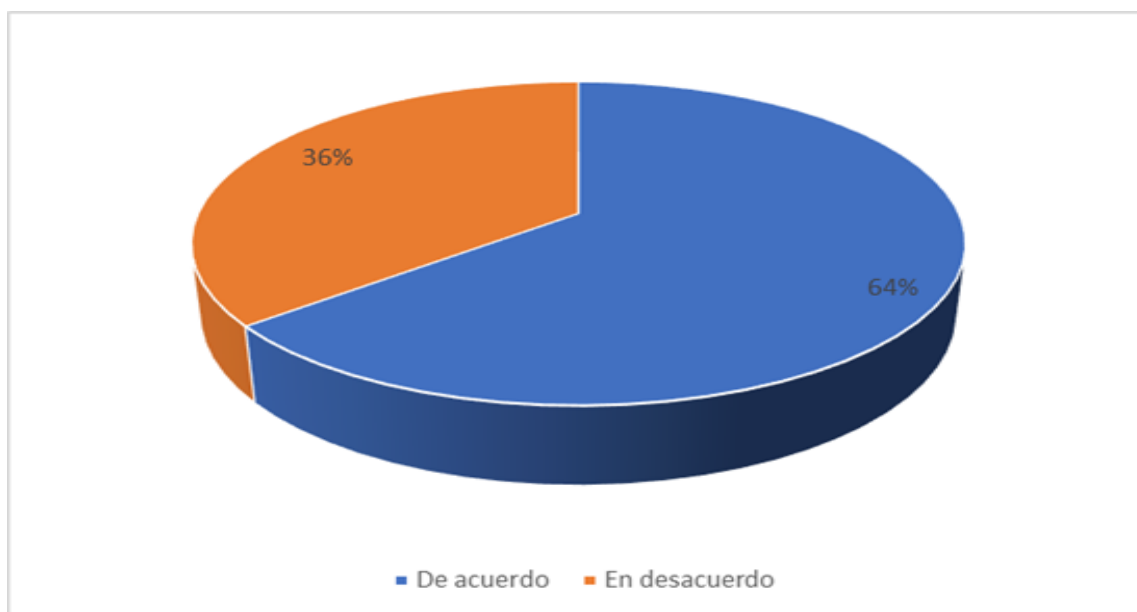
¿Conoce cuáles son los requisitos para que las personas accedan a un contrato de leasing con una entidad financiera?



De los resultados se advierte que el 16% de los abogados encuestados están de acuerdo en que conocen cuáles son los requisitos para que las personas accedan a un contrato de leasing con una entidad financiera.

Gráfico 14.

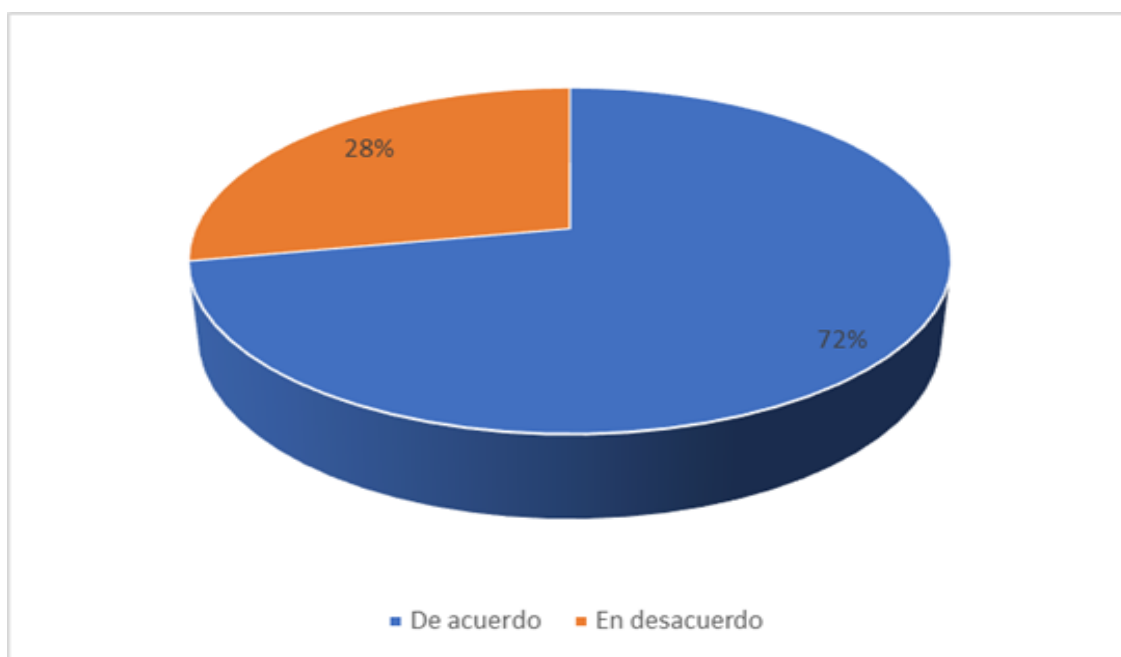
¿Cree que es favorable el régimen tributario especial para contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda, según el D.L. 1177?



De las encuestas efectuadas se advierte que el 64% de los abogados encuestados señalan que es favorable el régimen tributario especial para contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda, según el D.L. 1177.

Gráfico 15.

¿Los procesos desalojo deben ser rápidos y eficaces en caso de los contratos de leasing, para evitar tener arrendamientos precarios?



De acuerdo a los datos obtenidos, se observa que 72% de los encuestados señalan estar de acuerdo en que los procesos desalojo deben ser rápidos y eficaces en caso de los contratos de leasing, para evitar tener arrendamientos precarios.

Gráfico 16.

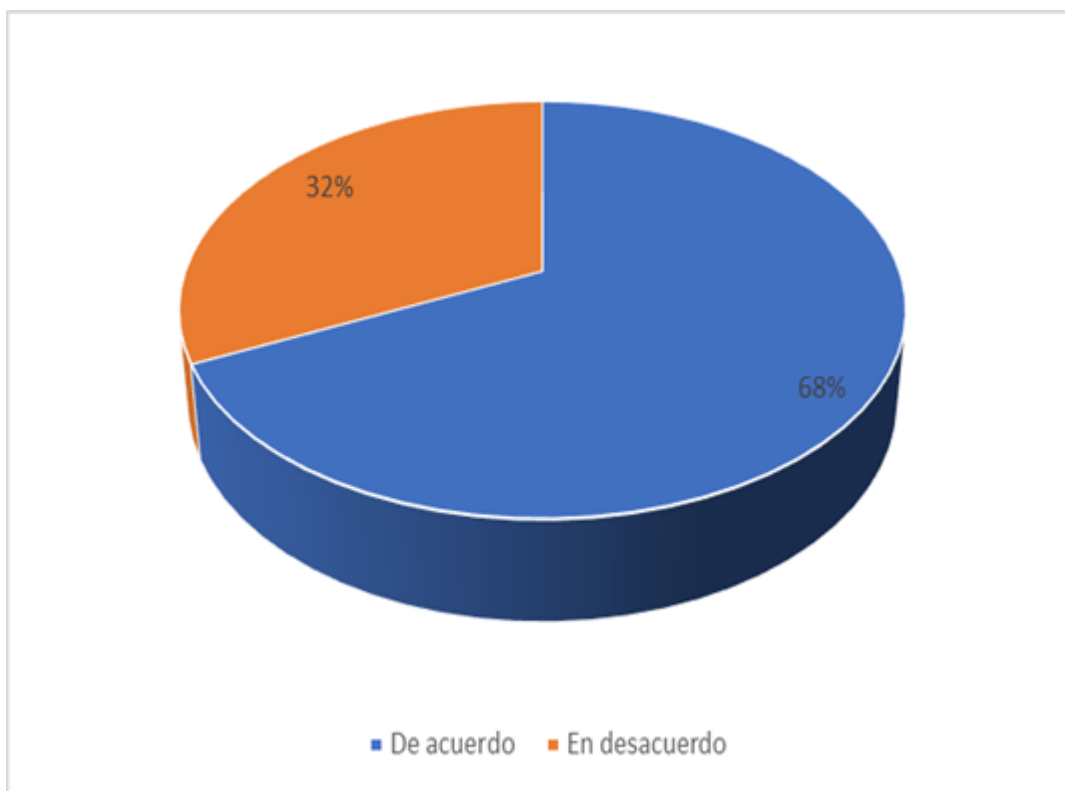
¿El contrato de leasing junto con los lentos procesos de desalojo podría resultar un abuso de alquiler por parte del arrendatario?



De los resultados se advierte que el 68% de los encuestados señalan que el contrato de leasing junto con los lentos procesos de desalojo podría resultar un abuso de alquiler por parte del arrendatario.

Gráfico 17.

¿Están todas las entidades obligadas a ceder contratos de leasing a los que deseen adquirir su vivienda?



De los resultados se advierte que el 68% de personas está de acuerdo en que todas las entidades obligadas a ceder contratos de leasing a los que deseen adquirir su vivienda.

El alquiler de propiedades se creó como una alternativa ideal para los jóvenes que están desarrollando plenamente su vida profesional, por lo tanto, se espera que sus ingresos aumenten a corto y mediano plazo. Como se mencionó anteriormente, este es un método de financiación a largo plazo en el que un activo financiero es propiedad de bienes inmuebles. Como resultado, si los pagos ya no están cubiertos, el inquilino pierde la oportunidad de poseer la propiedad, en el caso de una compra hipotecaria no hay ni el propietario ni el inquilino: el propietario, es propietario de la propiedad desde la compra.

Los bienes raíces, especialmente la vivienda, pueden ser un lugar importante que nutre y mantiene el sistema financiero. Están asociados con deudas debido a sus altos costos; Al empleado promedio le resulta difícil ahorrar lo suficiente para comprar una casa en

efectivo. Para las acciones propias, para los agentes inmobiliarios, la vivienda es una oportunidad de inversión atractiva, ya que la población tiende a aumentar, por lo que, con el aumento de la demanda de vivienda, la tierra es un claro ejemplo de recursos limitados. La primera combinación de estos factores aumenta los precios. Las compras de vivienda utilizando mecanismos de deuda, como hipotecas, son métodos de financiación a largo plazo. En Perú, los términos preferidos por los usuarios varían de veinte a veinticinco años.

Esto se convierte en una fuente de ingresos "segura" para las instituciones financieras siempre que estos préstamos se aprueben midiendo con precisión el riesgo de crédito de los usuarios potenciales. La crisis financiera en 2008 fue causada principalmente por el hecho de que los préstamos hipotecarios se aceleraron en años anteriores porque se otorgaron de manera desproporcionada con la esperanza de que la inversión se recuperara mediante subastas de pisos debido al aumento de los precios. Desafortunadamente, fue una burbuja en el mercado inmobiliario: los precios han aumentado de manera irrazonable solo sobre la base de la especulación. Esto provocó una sacudida del mercado: se abandonó una casa grande, que inundó el mercado inmobiliario, creó un exceso de oferta y redujo su valor para ahorrar. Como resultado, las carteras se han devaluado y la liquidez de los bancos en América del Norte ha disminuido, lo que ha afectado al sector financiero mundial. Este es un ejemplo de la importancia y la volatilidad de la industria inmobiliaria.

El método más común para comprar bienes inmuebles para personas reales es una hipoteca. Este tipo de préstamo está garantizado por la propiedad adquirida; En este contexto, si la obligación de pagar en una institución financiera se viola durante mucho tiempo, se le subastará y compensará su inversión. El estado peruano promueve diversas medidas para facilitar el acceso a la vivienda a los residentes de clase media y baja. Un claro

ejemplo de esto es el Préstamo Mivivienda, que otorga "bonos de buen contribuyente" (BPP), la contribución del estado al pago inicial, por lo que el monto a financiar se reduce significativamente.

Según el portal "Comparativo" de la Agencia de Supervisión de Banca, Seguros y AFP, 20% de nuevas empresas y 14,000.00 BPP (S / 84,000 SPP cantidad 00), las tasas anuales rentables (TCEA) varían de 10.87% a 29.98 %, Adecuado por un período de 15 años (Comparabien 2016). Debe enfatizarse que todas las variables especificadas afectan la determinación de TCEA. Estas relaciones se convirtieron en cuotas entre S / 908.52 y S / 1865.00. Los bancos son bancos que ofrecen tasas más bajas, pero otros, como los bancos municipales y rurales, ofrecen tasas más altas porque sus préstamos son para clientes con un mayor riesgo de insolvencia.

Del fichaje efectuado, corresponde citar a Carpio (2018), quien entre sus principales conclusiones, señaló:

En el Decreto Legislativo N.º 1177, (...) instaura formularios para simplificar acceso, además de facilitar el desalojo de los inquilinos morosos mediante un proceso sumarisimo, siendo un punto atractivo para el arrendador en ese sentido(...).

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.

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. (p. 113)

Ahora bien, de la observación efectuada a la norma y a la aplicación actual del arrendamiento financiero para vivienda, hemos advertido que en los últimos 8 meses no se ha registrado ningún arrendamiento financiero, en razón de lo cual contamos con una norma vigente y válida pero ineficaz.

A partir de la encuesta aplicada, se ha advertido que, la principal forma de adquirir una vivienda en el Perú, es a través de crédito hipotecario, siendo la menos utilizada el leasing.

Los abogados encuestados manifiestan conocer las modalidades de leasing inmobiliario; no obstante, señalan en 66% que esta figura presenta diversos vacíos legales, precisando en un 60% que están en desacuerdo con su inscripción registral.

Así también un 70% de los abogados encuestados señalan que es conveniente y beneficioso solicitar un leasing inmobiliario para adquirir una vivienda, beneficiándose el adquirente, como el arrendador e incluso las empresas constructoras. Este beneficio se refleja con la opción a compra; así también en el régimen tributario especial para contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda, según el D.L. 1177, en el rápido proceso de desalojo previsto.

Lamentablemente sólo el 16% de los abogados encuestados conocen cuáles son los requisitos para que las personas accedan a un contrato de leasing con una entidad financiera; ello pese a que las entidades como el BBVA, BCP, Scotiabank, BANBIF y Banco Pichincha, lo tienen previsto, entre otros.

Así también, podemos afirmar que la situación de pobreza en la que vive una buena parte de la población, no le permite acceder al mercado formal, como también a políticas públicas inadecuadas que no han tomado en cuenta esta situación y debido a estos factores es que el contrato de leasing no se ha aplicado en el ámbito inmobiliario tal como se demuestra con los cuadros estadísticos obtenidos en la entidades dentro del sistema financiero.

Estos resultados se afianzan en su símil a nivel internacional, en Costa Rica, Rodríguez (2018) Costa Rica, en su tesis “Análisis del contrato y regulación de leasing inmobiliario, a la luz de la legislación del reino de España y la República de Chile, y los retos de la regulación en Costa Rica”, por cuanto en el caso peruano, pese a la existencia de normatividad, esta figura jurídica no es aplicada en beneficio de las personas sin vivienda.

Presentación del modelo teórico.

De los resultados evidenciados en la presente investigación, podemos advertir el desconocimiento del leasing para adquisición de vivienda, y de las ventajas que este tiene; así como la casi nula aplicación del mismo en el ordenamiento peruano, lo cual permite

corroborar nuestra hipótesis de que: “Sí las personas que necesitan adquirir una vivienda conocieran las ventajas del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177, entonces se aplicaría en el Perú”.

El contrato leasing prácticamente tiene nula aplicación en el ámbito inmobiliario, debido a la falta de información del mismo por parte de los usuarios que utilizan el sistema financiero, no obstante, se utiliza, pero de forma muy peculiar, en la banca comercial, aunque no muy conocido, un derivado de este, que es el leaseback, tenemos un caso emblemático ocasionado por el BBVA Banco Continental y la Universidad Particular de Chiclayo. Es así que entre el año 2021 y enero de 2022 ha habido 8549, evidenciándose que en los últimos meses no se ha realizado ningún arrendamiento financiero leasing en el Perú, con la finalidad de adquirir vivienda. La norma es regularmente buena, pero resulta inaplicable.

Las razones por las cuales no se aplica como se debería el contrato leasing son diversas, pero llama la atención, porque las personas prefieren hacer un préstamo hipotecario antes que un leasing inmobiliario, pues la propiedad hipotecada está a su nombre, es decir, la persona que realiza el préstamo a través de cualquier identidad del sistema financiero desea seguir siendo el titular de la propiedad y por temor a perder dicha titularidad no consiente que la propiedad pase a manos de la entidad financiera.

Mayormente el leasing se realiza en la banca comercial para tener opción de ser propietario de una oficina u cuestiones de construcción, o para deducir impuestos tributarios, por ejemplo: si la Sunat desea embargar un bien por los impuestos que se debe esta propiedad mediante el contrato lease back ya le pertenece a la entidad financiera y no podrán embargar nada, salvo que la entidad empresarial tenga otros bienes inmuebles de donde se podrá

acoger la Sunat para efectuar el embargo en sus diferentes modalidades, que no es el punto tratado en la presente tesis.

Creemos que hay diferentes situaciones en el 'arrendamiento inmobiliario' porque argumentan que el 'arrendamiento inmobiliario' es un medio de acceso a casas familiares, empresas o plantas industriales de clase media, el arrendamiento de unidades que financiarán una empresa de construcción y que también se construirán o construirán. La intervención de la entidad de crédito es necesaria, ya que proporciona cierta sensación de seguridad ante una posible garantía. Otorgado a tales operaciones por el estado-nación.

Así mismo, se advierte que los portales web de diferentes entidades del sistema financiero y bancario ofrecen este producto, señalando los beneficios del mismo; no obstante, ni siquiera los abogados especialistas en civil, comercial y bancario, conocen los requisitos para acceder al mismo.

Conclusiones

1. Se ha evidenciado, respecto a la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177, que esta es casi nula, pues en los últimos meses no se ha registrado ninguno de ellos en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV, a cargo de mi vivienda, en razón de lo cual contamos con una norma vigente y válida pero ineficaz; aunado a ello se corrobora que el 84% de entrevistados señaló que no se aplica. Existe desconocimiento de la norma, pues es considerada únicamente para la adquisición de bienes de capital.
2. El leasing para vivienda tiene como ventajas que se puede financiar el 100% de la inversión; no forma parte de la banca comercial de riesgo financiero; luego del arrendamiento se paga el valor residual de la propiedad, y se pueden obtener importantes beneficios fiscales. Así también el proceso de desalojo a favor del arrendador es célere. Entre sus desventajas encontramos que hay un mayor costo financiero de la deuda en comparación con un préstamo bancario regular; presencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones contractuales.
3. Las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177, son que la principal forma de adquirir una vivienda en el Perú, es a través de crédito hipotecario, siendo la menos utilizada el leasing. Asimismo, la falta de información de los usuarios respecto a la existencia del leasing inmobiliario y el desconocimiento de sus ventajas. La norma no prevé este beneficio para personas que no acrediten su capacidad de endeudamiento; la adquisición de la vivienda es solo una opción al finalizar el

arrendamiento en el plazo acordado, y si es antes puede contemplar el pago de las cuotas impagas u otras penalidades.

4. La causa principal es el desconocimiento de esta figura jurídica, de sus ventajas y de los requisitos para acceder a un contrato de leasing con una entidad financiera; ello pese a que las entidades como el BBVA, BCP, Scotiabank, BANBIF y Banco Pichincha, lo tienen previsto, entre otros. No podemos negar que se han implementado programas que buscan paliar este problema, estos no han tenido el éxito esperado como los programas Mi vivienda y Techo Propio. Además, mediante el leasing inmobiliario permite que la población tenga un “record financiero” a fin de poder acceder a un crédito hipotecario para hacerse dueño de la vivienda.

Recomendaciones

El Estado debe promover medios de acceso a la vivienda no solo a la población formal, sino también a la informal, pues el derecho a la vivienda le asiste a todos los peruanos, en razón de lo cual se recomienda a los legisladores a emitir normas que tengan alcance general.

El D. Leg. 1177, tiene ventajas y desventajas, priorizado en ventajas, en razón de lo cual, el Ministerio de Vivienda debe generar campañas para difundir esta figura jurídica entre las personas que no tengan vivienda, brindándoles asesoría jurídica y promoviendo su implementación.

La implementación del Leasing inmobiliario debe ir de la mano con la promoción continua y la información de los beneficios que otorga a largo plazo; considerando que si bien en un inicio es un contrato de arrendamiento, éste permite la adquisición de una propiedad, por lo que pese a que la naturaleza jurídica del leasing se vea opacada al ingresar al sector inmobiliario, ello no es ajeno a que beneficiaría a gran parte de personas, considerando que existe un déficit de acceso a la vivienda.

Bibliografía

- Alba, C. (2014). *La delimitación IVA-TPO en las operaciones inmobiliarias*. Madrid, Librería-Editorial Dykinson,
- Anif, A. (2004). *Leasing en Colombia: Diagnóstico e impacto sobre la inversión y el crecimiento*. Bogotá
- Arrubla, P. (1990). *Contrato de Leasing*. Colombia. Nuevo Amanecer.
- Banco Pichincha (s/f) *Leasing*. <https://www.pichincha.pe/empresas/productos-y-servicios/leasing/leasing>
- BANBIF (s/f). *Leasing*. <https://www.banbif.com.pe/Empresas/Financiamiento/Leasing>
- BBVA (s/f) *Leasing Financiero*. <https://www.bbva.pe/empresas/productos/financiamiento/leasing.html>
- Barreira, D. (1996). *Leasing Financiero*. Argentina. Roberto Guido.
- Berron, A. (2020). *El leasing o arrendamiento financiero*. [Tesis de grado, Universidad de Salamanca]. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Fgredos.usal.es%2Fbitstream%2F10366%2F145126%2F1%2FTG_SazBerr%25C3%25B3n_Arrendamiento.pdf
- Bravo, S. (1998). *Contratos Modernos Empresariales*. Lima: San Marcos.
- Bravo, S. (2010). *Contratos Modernos*. Lima. Ediciones Legales.
- Cajusol, N. J. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf.
- Canelo, R. (2017). *Nociones sobre el contrato de leasing financiero y sus variantes*. Lima.
- Cano, J. (2002), *Manual práctico de contratación mercantil*. Madrid. Tomo II.
- Cardenas, C. (1994). *Estudios de Derecho Privado (reflexiones de un tiempo)*. Lima. Ediciones Jurídicas
- Carpio, J. Y. (2018). *Deficiencias normativas en el decreto legislativo establece el régimen de promoción 1177 que del arrendamiento para vivienda*. [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=https%3A%2F%2Ftesis.usat.edu.pe%2Fbitstream%2F20.500.12423%2F1577%2F1%2FTL_CarpioFernandezJarumy.pdf&cflen=1560532

- Castillo, M. (2010). *Tratado de los contratos Típicos*. Lima.
- Chávez, G. A. (2020). *Incentivos para incrementar recaudación impuesto a la renta, impuesto predial, reducir informalidad, desjudicializar el proceso de desalojo a través del ejercicio de la autonomía privada de la voluntad*. [Tesis de maestría, Escuela de Postgrado NEUMANN].
<https://repositorio.epneumann.edu.pe/xmlui/handle/EPNEUMANN/198>
- Chream, J. (2014). *El contrato de arrendamiento*. Lima: Repositorio de la P.U.C.P.
- Chuliá, E. - Beltrán, T. (1999). *Aspectos Jurídicos de los contratos atípicos*. Barcelona. Bosch.
- Coillot, J. (1979). *Consideraciones legales sobre el leasing*. Madrid: Maffré.
- De la Cuesta Rute, Jose. (2014). *El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después*. Madrid: Loff.
- De la Cuesta Rute, José (dir.), (2001). *Contratos mercantiles*. Barcelona, tomo II,
- Decreto Legislativo N°18957. (1979). *Actividades de empresas financieras*. Lima.
- Decreto Legislativo, 299 (Julio de 1984).
- Diez, P. (2007). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Lima: Thomson Civitas.
- Duran, E. (2004). *El contrato de leasing financiero en Colombia*. Colombia.Universidad Pontificia Javeriana.
- Farina, J., (2005). *Contratos mercantiles modernos. Modalidades de contratación empresarial*. Tomo II, Buenos Aires.
- Feleban. (1982). *Federación Latinoamérica de Bancos*. México.
- Garro, M. (2013). *El leasing es útil si el giro o la necesidad de la empresa o la persona implica tener y renovar tecnología que se vuelve obsoleta rápido o si solo interesa el uso del bien por unos dos o tres años*. Lima.
- Garrone, J. (2004). *Derecho comercial*. Abeledo- Perrot, Buenos Aires.
- Gutiérrez, W. (coord.) (2008). *Tratado de derecho mercantil. Contratos Mercantiles y Bancarios*. Gaceta. Lima. tomo III.
- Jinesta, E. (2010). *El contrato de Leasing Financiero*. Costa Rica.
- León, J. (1998). *El derecho civil*. Lima.
- Leyva, J. (1997). *Tratado de derecho privado, contrato de empresa*. Lima: San Marcos.
- López, F. (1996). *Fideicomiso, Leasing, Letras Hipotecarias, ejecución Hipotecaria, Contratos de Consumición*. Buenos Aires.
- Lorenzetti, R. (2001). *Derecho Contractual: nuevas formas contractuales*. Lima. Palestra.

- Mavila, D. (17 de Enero de 2003). *Leasing financiero y sus beneficios*.
<http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibirtual/publicaciones/indatan/n1/pdf.leasing>.
- Obiol, E. (2016). *Contratos Modernos*. Lima. Grijley
- Ortiz, J. (2013). *Gestión Financiera*. España. Editex.
- Pérez, A. (2004). *Contabilidad de Empresas del Sistema Financiera*. Lima. Pacífico.
- Presidencia de la República (2015). *Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*. Decreto legislativo N° 1177, Diario oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-establece-el-regimen-de-promocion-de-decreto-legislativo-n-1177-1264951-1/>
- Presidencia de la República (2015). *Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*.
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-del-decreto-legisl-decreto-supremo-n-017-2015-vivienda-1307066-1/>
- Rodríguez, J. R. (2018). Análisis del contrato y regulación de leasing inmobiliario, a la luz Reino de España y la República de Chile, y de la legislación de los retos de la regulación en Costa Rica. Jorge Ricardo Rodríguez Villalobos B25775 José Miguel Zamora Barquero B27385 2018 San José, Costa Rica. [Tesis de grado, Universidad de Costa Rica]. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2019/05/Tesis-Completa-Jorge-Ricardo-Rodr%C3%ADguez-Villalobos-y-Jose-Miguel-Zamora-Barquero.pdf>.
- Rojo, A. (1996). *Leasing mobiliario*. Madrid: Lauren.
- Sánchez, F. - Sánchez, J. (2008). *Instituciones del derecho mercantil*, Thomson Aranzadi, volumen II, Navarra.
- Segura, J. (2006). *La figura del arrendamiento*. Lima: Instituto Pacífico.
- Soria, A. (2016), *El contrato de Leasing: Análisis de la legislación peruana y del régimen especial de leasing inmobiliario para viviendas*. Gaceta Jurídica, primera edición, Junio, Lima.
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (s/f).
https://www.sbs.gob.pe/app/stats_net/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.aspx?p=7#

- Ureta, P. H (2020). Eficacia del Decreto Legislativo N° 1177 y sus efectos en el derecho a la vivienda, en Arequipa 2015- 2018. [Tesis de doctorado, Universidad Católica de Santa María”. <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/handle/UCSM/10430>
- Vásquez, J. J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. [Tesis de grado, universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15374>
- Vásquez, W. (2013). *Contrato, autonomía privada e intervención de la justicia constitucional*. Lima.
- Yang, P. (2002). *Contrato de Leasing. Belgrano*. Universidad de Belgrano

Anexos

Anexo I: Instrumento de Recolección de Datos:

ENCUESTA ANÁLISIS AL DECRETO LEGISLATIVO 1177 EN FUNCIÓN A LA NO APLICACIÓN DEL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEGISLACIÓN PERUANA.

- 1.- Según su experiencia ¿Cuál es la forma crediticia de adquirir una vivienda?
 - a.- Leasing
 - b.- lease back
 - c.- Crédito Hipotecario

- 2.- ¿Conoce Ud. respecto a la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú?
 - a. Si conoce
 - b. No conoce

- 3.- ¿Se aplica el leasing inmobiliario en el Perú?
 - a. Se aplica
 - b. No se aplica

- 4.- A su criterio, ¿cuáles son las causales de la no aplicación del leasing inmobiliario en el Perú?
 - a. Falta de conocimiento de los usuarios
 - b. Falta de información de los usuarios
 - c. Excesivos requisitos legales
 - d. Desconfianza de los arrendatarios
 - e. Otro/a

- 5.- ¿Conoce usted cuáles son las modalidades del leasing inmobiliario?
 - a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo

- 6.- ¿Desde la perspectiva económica el leasing está teniendo los objetivos deseados?
 - a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo

- 7.- ¿Cree usted que el leasing inmobiliario presenta vacíos legales?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo
- 8.- ¿Cree que es necesario que los contratos de leasing se inscriban en los registros públicos?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo
- 9.- ¿Cree que es conveniente y beneficioso solicitar un leasing inmobiliario para adquirir una vivienda?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo
- 10.- ¿Los contratos de leasing generan beneficios para las personas que deseen adquirir su bien inmueble?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo
- 11.- ¿Es beneficioso el derecho de opción de compra en los contratos de leasing?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo
- 12.- ¿Cree usted que los contratos de leasing son contratos que benefician a las empresas constructoras?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo
- 13.- ¿Conoce cuáles son los requisitos para que las personas accedan a un contrato de leasing con una entidad financiera?
- a. De acuerdo
 - b. En desacuerdo

14.- ¿Cree que es favorable el régimen tributario especial para contratos de arrendamiento de inmueble destinados a vivienda, según el D.L. 1177?

- a. De acuerdo
- b. En desacuerdo

15.- ¿Los procesos desalojo deben ser rápidos y eficaces en caso de los contratos de leasing, para evitar tener arrendamientos precarios?

- a. De acuerdo
- b. En desacuerdo

16.- ¿El contrato de leasing junto con los lentos procesos de desalojo podría resultar un abuso de alquiler por parte del arrendatario?

- a. De acuerdo
- b. En desacuerdo

17.- ¿Están todas las entidades obligadas a ceder contratos de leasing a los que deseen adquirir su vivienda?

- a. De acuerdo
- b. En desacuerdo

Anexo II: Ficha de Ingreso de Datos

Ficha de datos				
Título				
Fuente				
Periodo del estudio			URL de acceso	
Tipo de bien	Construcción		Cantidad	
	Actividades inmobiliarias, y de alquiler		Cantidad	
Total de actividades				

Anexo III: Validación de Instrumento de Recolección de Datos

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO: Vilchez Guivar de Rojas, Levia Ivon
 1.2. GRADO ACADÉMICO Y PROFESIÓN: Dra. En Derecho y Ciencia Política/Abogado
 1.3. CARGO ACTUAL: Asesor Metodológico de la Escuela Nacional de Control - CGR
 1.4. INSTRUMENTO (especificar) A VALIDAR: Cuestionario

II. AUTOR: Vanessa Evila Carrasco Millones

III. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

N°	INDICADORES	CRITERIOS	SI	NO	SUGERENCIAS
1	CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.	X		
2	OBJETIVIDAD	Esta formulado de acuerdo a las hipótesis* u objetivos* planteados.	X		
3	ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.	X		
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica	X		
5	SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad del instrumento	X		
6	INTENCIONALIDAD	Está de acuerdo para validar las variables de las hipótesis.	X		
7	CONSISTENCIA	Está basado en fundamentos teóricos y/o científicos.	X		
8	COHERENCIA	Existe coherencia entre variables.	X		
9	METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la hipótesis.	X		
10	PERTINENCIA	El instrumento es útil para la presente investigación.	X		

*Según sea el enfoque del estudio (cuantitativo, cualitativo o mixto)

Fuente: APROBADO: 90-100% (3-10 PUNTOS) / Si observa el 50% (corregir) / Si es menor al 50% replantear.

II. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

Aplicable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85%

FECHA: 10/01/2022



Dra. Levia Ivon Vilchez Guivar de Rojas

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

I. DATOS GENERALES:

- 1.1. APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO: Vilchez Guivar de Rojas, Levia Ivon
 1.2. GRADO ACADÉMICO Y PROFESIÓN: Dra. En Derecho y Ciencia Política/Abogado
 1.3. CARGO ACTUAL: Asesor Metodológico de la Escuela Nacional de Control - CGR
 1.4. INSTRUMENTO (especificar) A VALIDAR: Ficha de datos

II. AUTOR: Vanessa Evila Carrasco Millones

III. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

N°	INDICADORES	CRITERIOS	SI	NO	SUGERENCIAS
1	CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.	X		
2	OBJETIVIDAD	Esta formulado de acuerdo a las hipótesis* u objetivos* planteados.	X		
3	ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.	X		
4	ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica	X		
5	SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad del instrumento	X		
6	INTENCIONALIDAD	Esta de acuerdo para validar las variables de las hipótesis.	X		
7	CONSISTENCIA	Esta basado en fundamentos teóricos y/o científicos.	X		
8	COHERENCIA	Existe coherencia entre variables.	X		
9	METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la hipótesis.	X		
10	PERTINENCIA	El instrumento es útil para la presente investigación.	X		

*Según sea el enfoque del estudio (cuantitativo, cualitativo o mixto)

Fuente: APROBADO: 90-100% (8-10 PUNTOS) / Si observa el 50% (corregir) / Si es menor al 50% replantear).

II. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

Aplicable

III. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

86%

FECHA: 10/01/2022



Dra. Levia Ivon Vilchez Guivar de Rojas

Anexo IV: Matriz de Consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensión	Indicadores	Instrumento
¿Cuáles son las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg? 1177?	<p>Objetivo general</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177. <p>Objetivos específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diagnosticar la aplicación del leasing inmobiliario en el Perú en función al Decreto Legislativo N°1177. • Analizar las ventajas y desventajas que ejerce el contrato de leasing inmobiliario. • Examinar las causas de la no aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177. 	La falta de información de los usuarios respecto a la existencia del leasing inmobiliario y el desconocimiento de sus ventajas, ocasionan que no se aplique el leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177	<p>Variable Independiente</p> <p>La falta de información de los usuarios respecto a la existencia del leasing inmobiliario y el desconocimiento de sus ventajas</p>	<p>Falta de información</p> <p>Leasing inmobiliario</p>	<p>Conocimiento de los Usuarios</p> <p>Conocimientos de los especialistas</p> <p>Arrendamiento a Opción compra</p> <p>Ventajas</p> <p>Desventajas</p>	Encuesta
			<p>Variable Dependiente</p> <p>Aplicación del leasing inmobiliario establecido en el D. Leg. 1177</p>	<p>Aplicación de Leasing inmobiliario</p> <p>no aplicación de Leasing inmobiliario</p> <p>Leasing inmobiliario</p>	<p>Conocimiento de aplicación</p> <p>Conocimiento de no aplicación</p>	<p>Encuesta a especialistas</p> <p>Ficha de datos</p>

Anexo V: Data Estadística de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, Referida Arrendamientos Financieros, Extraída de https://www.sbs.gob.pe/app/stats_net/stats/EstadisticaBoletinEstadistico.aspx?p=7#

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Enero de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total	
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	M
Agropecuaria, Ganadería, Caza y Silvicultura	-	-	8	1474	-	-	5	1752	20	1438	-	-	4	871	37	
	-	-	-	-	-	-	-	-	1	574	-	-	-	-	1	
	-	-	-	-	-	-	8	1282	30	4446	-	-	1	27	39	
Manufacturera	-	-	3	125	-	-	10	1849	47	5030	-	-	7	1542	67	
Electricidad, Gas y Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	2	165	-	-	-	-	2	
Comercio	1	385	-	-	-	-	61	14439	88	11048	-	-	-	-	150	
	4	722	14	3227	-	-	15	4217	189	22788	-	-	1	252	223	
Restaurantes	1	106	-	-	-	-	-	-	2	204	-	-	2	203	5	
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	6	2689	-	-	-	-	44	13960	1103	185545	-	-	1	177	1154	
Actividad Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	1	28	-	-	-	-	1	
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y de Alquiler	4	1368	2	548	-	-	58	12799	221	22565	-	-	1	242	286	
Seguridad Pública y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sociales y Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	2	75	-	-	-	-	2	
Actividades de Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	3	1236	13	2823	-	-	-	-	16	
Servicios al Cliente/Servicio Doméstico y Órg. Extrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	16	5269	27	5375	-	-	204	51535	1719	256728	-	-	17	3313	1983	3

Información obtenida del Anexo N.º 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 28 de Febrero de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total	
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	M
Sector Económico																
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	-	-	8	1479	-	-	6	2 056	19	1408	-	-	4	873	37	
	-	-	-	-	-	-	-	-	2	639	-	-	-	-	2	
	-	-	-	-	-	-	9	1745	30	4 289	-	-	1	24	40	
Manufacturera	-	-	3	101	-	-	11	1982	47	5 017	-	-	7	1490	68	
Electricidad, Gas y Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	3	257	-	-	-	-	3	
Comercio	1	381	-	-	-	-	65	16 978	89	12 239	-	-	-	-	155	
	4	698	14	3 147	-	-	14	4 015	195	23 029	-	-	1	252	228	
Restaurantes	1	106	-	-	-	-	-	-	2	189	-	-	2	198	5	
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	6	2 645	-	-	-	-	45	13 969	1133	191 659	-	-	1	174	1185	
Intermediación Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	1	25	-	-	-	-	1	
Servicios Inmobiliarios, Empresariales y de Alquiler	4	1 323	2	533	-	-	60	13 655	230	26 984	-	-	1	237	297	
Seguridad Pública y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sociales y Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	2	72	-	-	-	-	2	
Actividades de Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	3	1197	13	2 495	-	-	-	-	16	
Actividades del Servicio Doméstico y Órg. Estrat.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	16	5 152	27	5 260	-	-	213	55 599	1 766	268 301	-	-	17	3 248	2 039	3

Información obtenida del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Marzo de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos y de Datos		Otros		To
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Agropecuaria															
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	8	1522	-	-	6	2 110	19	1 412	-	-	4	639	37
Forestal	-	-	-	-	-	-	-	-	2	442	-	-	-	-	2
Pesca	-	-	-	-	-	-	8	1 635	34	5 318	-	-	1	22	43
Minera															
Minera	-	-	3	79	-	-	12	2 051	47	5 114	-	-	7	1 479	69
Industria y Construcción															
Industria y Construcción	-	-	-	-	-	-	-	-	3	257	-	-	-	-	3
Industria y Construcción	1	386	-	-	-	-	67	18 309	32	13 264	-	-	-	-	160
Industria y Construcción	4	674	14	3 086	-	-	15	4 182	195	24 010	-	-	1	252	229
Comercio y Servicios															
Comercio y Servicios	1	109	-	-	-	-	-	-	2	178	-	-	2	201	5
Comercio y Servicios	6	2 679	-	-	-	-	44	13 021	1158	201 909	-	-	1	176	1 209
Comercio y Servicios	-	-	-	-	-	-	-	-	1	23	-	-	-	-	1
Comercio y Servicios	3	1 326	2	549	-	-	62	14 518	250	29 523	-	-	1	238	318
Transporte y Comunicaciones															
Transporte y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transporte y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud y Asistencia Social															
Salud y Asistencia Social	-	-	-	-	-	-	-	-	2	72	-	-	-	-	2
Seguros y Finanzas															
Seguros y Finanzas	-	-	-	-	-	-	3	1 188	14	2 675	-	-	-	-	17
Administración Pública y Defensa															
Administración Pública y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva															
Reserva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	15	5 173	27	5 237	-	-	217	57 074	1 819	284 198	-	-	17	3 266	2 095

1. obtenida del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 30 de Abril de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Tot
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
ería, Caza y Silvicultura	-	-	8	1534	-	-	6	2 024	18	1 370	-	-	4	873	36
	-	-	-	-	-	-	-	-	2	443	-	-	-	-	2
	-	-	-	-	-	-	7	1 613	31	5 160	-	-	1	19	39
urera	-	-	3	55	-	-	12	1 990	46	5 092	-	-	7	1 429	68
Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	3	241	-	-	-	-	3
	1	382	-	-	-	-	70	18 496	94	13 380	-	-	-	-	165
	3	652	14	3 017	-	-	16	4 305	196	24 069	-	-	1	252	230
ntes	1	110	-	-	-	-	-	-	2	151	-	-	2	194	5
enamiento y Comunicaciones	6	2 681	-	-	-	-	44	13 770	1 185	210 260	-	-	1	174	1 236
anciera	-	-	-	-	-	-	-	-	1	20	-	-	-	-	1
iliaria, Empresariales y de Alquiler	3	1 319	2	536	-	-	62	14 526	250	30 744	-	-	1	233	318
iblica y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
y Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	2	71	-	-	-	-	2
de Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	3	1 152	15	2 738	-	-	-	-	18
ofServicio Doméstico y Órg. Extrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14	5 143	27	5 142	-	-	220	57 876	1 845	293 741	-	-	17	3 174	2 123

obtenida del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Mayo de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total	
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto
Agropecuaria, Caza y Silvicultura	-	-	8	1547	-	-	6	2 075	21	1 631	-	-	4	880	39	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	2	443	-	-	-	-	2	-
	-	-	-	-	-	-	6	1 588	31	5 029	-	-	1	16	38	-
Manufacturera	-	-	1	24	-	-	14	3 526	46	4 951	-	-	7	1 381	68	-
Gas y Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	3	228	-	-	-	-	3	-
Minera	1	386	-	-	-	-	73	21 772	95	14 291	-	-	-	-	169	14 677
	3	640	13	2 757	-	-	16	4 278	196	23 561	-	-	1	252	229	28 038
Restaurantes	1	111	-	-	-	-	-	-	2	153	-	-	2	189	5	-
Almacenamiento y Comunicaciones	6	2 682	-	-	-	-	46	14 301	1 225	219 239	-	-	1	172	1 278	236 795
Banca Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	1	18	-	-	-	-	1	-
Inmobiliaria, Empresariales y de Alquiler	3	1 294	2	522	-	-	63	14 346	245	31 435	-	-	1	229	314	46 597
Defensa y Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociales y Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	2	70	-	-	-	-	2	-
Proveedores de Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	2	1 175	14	2 642	-	-	-	-	16	-
Proveedores de Servicio Doméstico y Org. Extraterritorial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14	5 112	24	4 851	-	-	226	62 941	1 883	303 692	-	-	17	3 119	2 164	37

Información obtenida del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Julio de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Económico															
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1455	-	-	-	-	4
Industria	-	-	-	-	-	-	-	-	2	877	-	-	-	-	2
Agropecuaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	7	1376	-	-	-	-	7
	-	-	-	-	-	-	-	-	8	3 087	-	-	-	-	8
Transporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comunicaciones y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	183	65 063	-	-	-	-	183
Electricidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria, Empresariales y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	31	14 566	-	-	-	-	31
Defensa y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Los Servicios Consultivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio Doméstico y Órg. Extrate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	241	87 031	-	-	-	-	241

Obtenido del Anexo N° 32: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Resolución 003-2019-04U-2021 se autoriza la conversión de Leasing Total S.A. a Entidad de Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa, bajo la denominación de servicios financieros TOTAL EUP y ME, y/o la denominación abreviada TOTAL EUP y ME.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Agosto de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Económico															
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1401	-	-	-	-	4
Minera	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1836	-	-	-	-	4
Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	9	2853	-	-	-	-	9
	-	-	-	-	-	-	-	-	10	3954	-	-	-	-	10
Transportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Telecomunicaciones y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	212	76367	-	-	-	-	212
Bancaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial, Empresariales y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	35	16210	-	-	-	-	35
Gubernamental y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio Doméstico y Org. Extra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	274	102620	-	-	-	-	274

Se obtuvo del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 30 de Setiembre de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Económico															
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	12	6 818	-	-	-	-	12
Industria	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 806	-	-	-	-	4
Energía y Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	13	4 695	-	-	-	-	13
	-	-	-	-	-	-	-	-	10	3 877	-	-	-	-	10
Transportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Telecomunicaciones y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	235	86 650	-	-	-	-	235
Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administrativa, Empresariales y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	36	16 610	-	-	-	-	36
Pública y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud y Bienestar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio Doméstico y Órg. Es	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	310	120 456	-	-	-	-	310

Se obtiene del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Resolución SBS N° 090-2021 se autoriza la diversión de Leasing Total S.R.L. a Entidad de Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa, bajo la denominación de Servicios Financieros TOTAL EDU FIVE, gr a denominación de "Servicios Financieros".

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Octubre de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Tot.
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Económico															
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	12	6 610	-	-	-	-	12
Industria	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 691	-	-	-	-	4
Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	13	4 433	-	-	-	-	13
	-	-	-	-	-	-	-	-	10	3 679	-	-	-	-	10
Transporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	257	92 883	-	-	-	-	257
Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercial, Empresariales y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	42	19 165	-	-	-	-	42
Gobierno y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio Doméstico y Órg. Es.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	338	128 460	-	-	-	-	338

Se obtuvo del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Resolución 000191-2021 de autorización de conversión de Leasing Total O.M. a Crédito de Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa, bajo la denominación de servicios financieros "TOTAL LEASING" grupo de servicios financieros "Servicios Financieros"

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 30 de Noviembre de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº
Sector Económico															
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	14	7 691	-	-	-	-	14
Industria	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 670	-	-	-	-	4
Energía y Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	16	6 366	-	-	-	-	16
	-	-	-	-	-	-	-	-	13	5 008	-	-	-	-	13
Transportes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Almacenamiento y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	281	100 994	-	-	-	-	281
Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Administrativa, Empresariales y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	42	19 188	-	-	-	-	42
Pública y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud y Bienestar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios al Cliente y Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	370	140 917	-	-	-	-	370

Sección obtenida del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Resolución 003 del 2021 se autoriza la conversión de Leasing Total S.A. a Empresa de Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa, bajo la denominación de servicios financieros: TOTAL EDP FME, grupo la denominación del "Servicio Financiero".

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Diciembre de 2021

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total	
	N°	Monto	N°	Monto	N°	Monto	N°	Monto	N°	Monto	N°	Monto	N°	Monto	N°	Monto
Económico																
Agrícola, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	17	3 330	-	-	-	-	17	3
Minera	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 587	-	-	-	-	4	-
Industria y Artes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	18	6 391	-	-	-	-	18	6
	-	-	-	-	-	-	-	-	17	7 697	-	-	-	-	17	1
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transporte y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	297	103 300	-	-	-	-	297	103
Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alquiler, Emprendimientos y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	38	15 753	-	-	-	-	38	15
Defensa y Pública	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud y	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
de Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	-	-	5	3 133	-	-	-	-	5	3
de Servicio Doméstico y Úrg. Extrate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	336	147 737	-	-	-	-	336	147

obtenido del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

El presente informe fue elaborado en base a la información de los contratos de arrendamiento financiero (leasing) y otros servicios financieros, emitidos por las empresas de arrendamiento financiero (EAF) y otros servicios financieros (OSF) y otros servicios financieros (OSF).

Contratos de Arrendamiento Financiero de las Empresas de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien y Sector Económico

Al 31 de Enero de 2022

(En miles de soles)

Tipo de Bien	Bienes Inmuebles		Maquinaria y Equipo Industrial		Maquinaria y Equipo de Oficina		Maquinaria y Equipo de Mov. de Tierra		Unidades de Transporte Terrestre		Sist. de Procesos Electrónicos de Datos		Otros		Total
	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	Nº	Monto	
Agricultura, Caza y Silvicultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	17	8 817	-	-	-	-	17
Minería	-	-	-	-	-	-	-	-	4	1 479	-	-	-	-	4
Agua	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	18	6 632	-	-	-	-	18
	-	-	-	-	-	-	-	-	18	7 967	-	-	-	-	18
Energía	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transporte y Comunicaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	320	109 181	-	-	-	-	320
Financiera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industria, Empresariales y de Alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	38	14 532	-	-	-	-	38
Defensa y Defensa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Salud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Comunitarios	-	-	-	-	-	-	-	-	5	3 020	-	-	-	-	5
Servicio Doméstico y Órg. Extrater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	420	151 748	-	-	-	-	420

obtenida del Anexo N° 22: Contratos de Arrendamiento Financiero por Tipo de Bien.

Constancia de Aprobación de Originalidad de Tesis**ANEXO 01****CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS**

Yo, **CARLOS MANUEL ANTENOR CEVALLOS DE BARRENECHEA**, Docente¹/Asesor de tesis²/Revisor del trabajo de investigación³, del (los) estudiante(s), **VANESSA EVILA CARRASCO MILLONES**

Titulada: **ANÁLISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 EN FUNCIÓN A LA NO APLICACIÓN DEL LEASING INMOBILIARIO EN LA LEGISLACIÓN PERUANA**, luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 8% verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 07 de abril del 2021


CARLOS MANUEL ANTENOR CEVALLOS DE BARRENECHEA

DNI: 17415271

ASESOR

Se adjunta:

Resumen del Reporte (Con porcentaje y parámetros de configuración)

Recibo digital.

Resumen de Reporte Turnitin

ANALISIS DEL DECRETO LEGISLATIVO 1177 EN FUNCION A LA
NO APLICACION DEL LEASING INMOBILIARIO EN LA
LEGISLACION PERUANA

INFORME DE ORIGINALIDAD

8%

INDICE DE SIMILITUD

8%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

repositorio.uss.edu.pe

Fuente de Internet

1%

2

repositorio.unprg.edu.pe

Fuente de Internet

1%

3

cybertesis.unmsm.edu.pe

Fuente de Internet

1%

4

idoc.pub

Fuente de Internet

1%

5

www.javeriana.edu.co

Fuente de Internet

1%

6

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

<1%

7

www.perucontable.com

Fuente de Internet

<1%

8

harryinga-abogado.blogspot.com

Fuente de Internet

<1%

9	www.ilustrados.com Fuente de Internet	<1 %
10	www.pacta.fr Fuente de Internet	<1 %
11	prezi.com Fuente de Internet	<1 %
12	docs.com Fuente de Internet	<1 %
13	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
14	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
15	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
16	www.clubensayos.com Fuente de Internet	<1 %
17	hdl.handle.net Fuente de Internet	<1 %
18	Submitted to Universidad Peruana de Las Americas Trabajo del estudiante	<1 %
19	www.dsmconsultores.com Fuente de Internet	<1 %

20	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1 %
21	www.cortescyl.es Fuente de Internet	<1 %
22	adeprin.home.blog Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Excluir bibliografía Activo



CARLOS MANUEL ANTENOR CEVALLOS DE BARRENECHEA
DNI: 17415271
ASESOR

Recibo Digital TurnItIn

