

**UNIVERSIDAD NACIONAL “PEDRO RUIZ GALLO”**

**ESCUELA DE POST GRADO**



**MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO EMPRESARIAL**

**La Regulación Normativa del Contrato de Leasing y su Aplicación de  
Acuerdo a la Práctica Comercial Actual: Lambayeque 2013 -2016**

Tesis presentada para optar el grado académico de Maestro en Derecho con mención en  
Derecho Empresarial

**AUTOR:**

**Harry Isaías Inga Vásquez**

**ASESOR:**

**Freddy Widmar Hernández Rengifo**

**Lambayeque – Perú**

**2024**

**LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL CONTRATO DE LEASING Y SU APLICACION  
DE ACUERDO A LA PRACRTICA COMERCIAL ACTUAL: LAMBAYEQUE 2013 -  
2016**



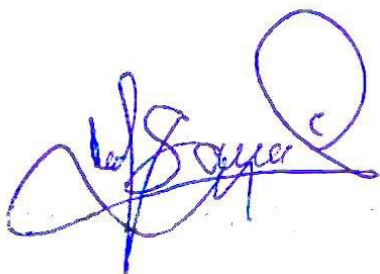
FIRMA TESTISTA

Bach. Harry Isaías Inga Vásquez

**PRESENTADO POR:**



Dr. Freddy Widmar Hernández Rengifo  
Asesor



Dr. Miguel Arcangel Arana Cortez

**Presidente del Jurado**

**APROBADO POR:**



Dr. Victor Ruperto Anacleto Guerrero

**Secretario del Jurado**



Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea

**Vocal del Jurado**

**Lambayeque, febrero 2024**

**DEDICATORIA    A**

*Dios, por bendecirme en este largo camino.*

*A mis padres, por todo su esfuerzo y sacrificio que desplegaron para mi formación profesional.*

*A Camila, mi Hermosa hija, que es el motivo de conseguir mis objetivos.*

#### **AGRADECIMIENTO**

*A todos los que colaboraron para que esta investigación se instrumentalice y se materialice, mención aparte para el Maestro; Dr., José Leyva Saavedra, y para la futura Colega Rubby Masiel Morales Garcia.*

**LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL CONTRATO DE LEASING Y SU APLICACION DE  
ACUERDO A LA PRACRTICA COMERCIAL ACTUAL: LAMBAYEQUE 2013 - 2016**

**TABLA DE CONTENIDOS**

CARÁTULA	
CONTRA CARATULA	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO TABLA	
DE CONTENIDO RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	
CAPÍTULO I .....	13
ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO .....	13
1.1.    REALIDAD PROBLEMÁTICA .....	13
1.2.    PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	14
1.3.    FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	15
1.4.    JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE ESTUDIO .....	15
1.4.1.    JUSTIFICACION .....	15
1.4.2.    IMPORTANCIA.....	16
1.5.    OBJETIVOS.....	16
1.5.1.    GENERAL.....	16
1.5.2.    ESPECÍFICOS .....	16
1.6.    HIPÓTESIS Y VARIABLES.....	16
1.6.1.    HIPÓTESIS.....	16
1.6.2.    VARIABLES .....	16
1.7.    MARCO METODOLÓGICO .....	19
1.7.1.    TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN .....	19
1.7.2.    DISEÑO DE CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS .....	19
1.7.3.    POBLACIÓN Y MUESTRA.....	20
1.7.4.    POBLACIÓN.....	20
1.7.5.    TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	20
1.7.6.    TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	20
1.7.7.    INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	20
1.7.8.    MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL PROCESAMIENTO DE DATOS.....	21
1.7.9.    TRABAJO DE CAMPO .....	21
1.7.10.    TRABAJO DE GABINETE.....	21
1.7.11.    PRESENTACIÓN DE DATOS .....	22
CAPÍTULO II .....	23

MARCO TEORICO.....	23
ANÁLISIS HISTÓRICO DOCTRINARIO DEL CONCEPTO Y LA NATURALEZA JURÍDICA DEL LEASING .....	23
2. Aspectos generales.....	23
2.1. Antecedentes Históricos .....	23
2.1.1. Etimología, Denominación y Definición.....	24
2.2. Naturaleza Jurídica.....	26
2.2.2. Teoría del arrendamiento venta .....	27
2.2.3. Teoría de la compraventa a plazos.....	28
2.2.5. Teoría del depósito.....	28
2.2.6. Teoría del préstamo.....	29
2.3. Legislación comparada sobre el leasing.....	29
2.3.1. En Europa.....	29
2.3.2. En América Latina .....	30
2.4. Modalidades del Leasing.....	31
2.4.1. Según la naturaleza del bien .....	31
La naturaleza del objeto sobre el cual recae el Leasing puede ser mobiliarios o inmobiliario, distinción que es de gran interés ya que tiene características completamente distintas. ....	31
2.4.2. Por su finalidad .....	32
Reviste mayor interés porque cambia las características según la finalidad que tuvieron las partes contratantes al momento de celebrar el contrato. De igual manera, determina los efectos del contrato en la interpretación de la voluntad de las partes, en los casos que ofrezcan alguna duda.....	32
2.4.3. Por su objeto .....	35
El Leasing puede ser mobiliario o inmobiliario, el primero es el realizado sobre bienes muebles, y el inmobiliario, sobre bienes inmuebles. ....	35
2.4.4. Otras modalidades de Leasing .....	35
2.5. Características del Leasing.....	35
2.5.1. Según la doctrina.....	35
2.5.2. Según nuestra Legislación .....	36
2.6. Sujetos .....	37
2.7. Opción de compra y precio .....	38
CAPÍTULO III: ANALISIS CONTRACTUAL DEL LEASING CONFRONTADO CON EL DECRETO LEGISLATIVO N° 299.....	38
3.1. Definición Del Leasing .....	38
3.1.1. Según el derecho comparado .....	39
3.1.2. Según la doctrina.....	39
3.1.3. Según los elementos que contiene .....	41
3.2. Autorización de la Superintendencia de Banca y Seguros.....	43
3.2.1. Empresa Bancaria.....	43
3.2.2. Empresa Financiera .....	43
3.2.3. Empresas autorizadas por la SBS.....	43
3.2.3.1. Autorización de empresas domiciliadas en el país .....	44
3.2.3.2. Autorización de empresas no domiciliadas en el país .....	44

3.2.3.3.	Autorización de empresas bancarias y financieras .....	45
3.3.	Inicio del arrendamiento financiero .....	45
3.3.1.	Las obligaciones de la empresa de Leasing .....	45
3.3.2.	Obligaciones De La Empresa Usuaria .....	51
3.3.3.	Derechos de la Locadora.....	53
3.3.4.	Derechos de la Empresa Usuaria .....	54
3.3.9.	Formalidades Del Contrato .....	58
3.3.9.1.	La Escritura Pública como Formalidad <i>Ad Probatorem</i> .....	58
3.3.9.2.	Protección de los bienes de Leasing ante la Insolvencia de la Empresa Usuaria.....	58
3.3.9.3.	Protección de los bienes de Leasing ante la Insolvencia de la Empresa de Leasing .....	59
3.3.11.	MERITO EJECUTIVO DEL CONTRATO .....	61
3.3.11.1.	La demanda ejecutiva.....	62
3.3.11.2.	La pretensión ejecutiva .....	62
3.3.11.3.	Etapas del Proceso Ejecutivo .....	63
3.4.	Inembargabilidad de bienes objeto del contrato y prohibición de gravamen .....	63
3.4.1.	Bienes Que La Ley Declara Inembargables.....	64
3.5.	Restitución Inmediata De Los Bienes En Caso De Incumplimiento.....	64
3.6.	Derechos De La Arrendataria.....	65
3.8.1.	Terminación Normal .....	66
3.8.1.1.	Opción de Compra.....	66
3.8.1.2.	Devolución del Bien.....	66
3.8.1.3.	Prórroga del Contrato .....	67
3.8.1.4.	Sustitución del Bien.....	68
3.8.2.	Terminación Anticipada.....	69
CAPITULO IV: ANALISIS JURISPRUDENCIAL RESPECTO DE EL LEASING. RESOLUCION N° 004916-2006 Y RESOLUCION N.° 000321-2010.....		72
4.1.	Casación N.° 4916-2006-Lima.....	72
4.1.1.	Ficha de datos .....	72
4.1.2.	Resumen de los hechos materia de análisis .....	72
4.1.3.	Posición de los jueces superiores .....	74
4.1.4.	Nuestra posición.....	74
4.2.	Casación N.° 004916-2006-Lima.....	75
4.2.1.	Ficha de datos .....	75
4.2.2.	Resumen de los hechos materia de análisis .....	75
4.2.3.	Posición de los jueces superiores .....	76
4.2.4.	Voto singular.....	76
4.2.5.	Posición del voto singular.....	77
4.2.6.	Nuestra posición.....	78
CAPITULO V: ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS .....		83
5.1.	SOBRE EL PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO: ANALIZAR CADA UNA DE LAS TEORÍAS QUE ESTUDIAN LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE LEASING .....	83
5.2.	SOBRE EL SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO: DETERMINAR LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS CUANDO EL USO DEL BIEN NO ESTÁ DESTINADO AL USO NATURAL PARA EL CUAL	7

FUE DADO EN LEASING ¿SE VULNERARIA EL DEBER DE CUIDADO Y PROTECCIÓN DEL BIEN?  
84

5.3.	SOBRE SOBRE EL TERCER OBJETIVO ESPECÍFICO: DETERMINAR SI DEBIDO A QUE EL LEASING ES UN CONTRATO POR ADHESIÓN, SE LE FACULTA A LA EMPRESA ARRENDADORA PARA FIJAR EL PORCENTAJE DEL FINANCIAMIENTO O SI POR EL CONTRARIO SERÍA EL FINANCIAMIENTO POR EL TOTAL DEL VALOR DEL BIEN .....	84
5.4.	¿EXISTE UNA EFICIENTE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING? .....	85
5.5.	PRUEBA DE HIPÓTESIS .....	88
5.6.	CONCLUSIONES.....	88
5.7.	A MODO DE RECOMENDACIONES.....	88
5.8.	BIBLIOGRAFÍA GENERAL .....	89
5.9.	ANEXOS.....	90



## RESUMEN

El leasing es una innovadora forma de financiamiento de equipos y mejoras empresariales surgida en los Estados Unidos. En este contrato, una entidad financiera o empresa de leasing proporciona a las empresas el uso de bienes de capital, mientras adquiere la propiedad de los mismos. No obstante, al finalizar el contrato, el arrendatario tiene la opción de adquirir el inmueble a través de una opción de compra. Esta práctica es conocida en Perú como arrendamiento financiero y ha generado una gran controversia en cuanto a su denominación en inglés. En este sentido, algunos defienden el término "alquiler" como una traducción adecuada. Sin embargo, en el derecho comparado se utiliza el término que todos conocemos dentro de la normatividad propiamente dicha. Siguiendo el ejemplo de Argentina, consideramos que mantener el nombre original es la opción más acertada y adecuada.

Este estudio analiza la comparación de la normatividad de leasing en relación a las actividades comerciales en la provincia de Chiclayo, de lo cual podemos advertir que la regulación de los contratos de arrendamiento financiero se encuentra desfasada. Dado que su historia comienza en 1984 y no distingue entre partes civiles como la extinción y la liquidación, se adapta menos a la realidad de la práctica comercial actual, que ha sido innovadora, y hoy esta formalidad es un contrato de financiación muy importante. La ley no menciona nada acerca de los permisos para que empresas extranjeras de leasing que operan en nuestro país, y el estatuto es lo que intenta solucionar este impase. Por otro lado, en algunos aspectos, más concretamente en la ejecución de opciones de compra, suscripción, etc., es difícil de entender. Este trabajo aborda errores y omisiones en este estándar limitado. Tras un profundo estudio de la realidad empresarial, hemos llegado a la conclusión de que la ley existente sobre esta materia no satisface las necesidades tanto de las empresas como de las instituciones financieras. La normativa vigente se queda corta en cumplir con los requisitos y demandas del entorno empresarial en constante evolución. Además, hemos analizado detenidamente la postura de los magistrados especializados en esta área, quienes desempeñan un papel crucial en el desarrollo y la interpretación de las leyes aplicables.

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamiento financiero, Leasing, regulación normativa, ley, opción de compra, exigencias de la práctica comercial

## ABSTRACT

Leasing is an innovative form of equipment financing and business improvements that emerged in the United States. In this contract, a financial institution or leasing company provides companies with the use of capital goods, while acquiring ownership of them. However, at the end of the contract, the tenant has the option to acquire the property through a purchase option. This practice is known in Peru as financial leasing and has generated a great deal of controversy as to its name in English. In this sense, some defend the term "rental" as an adequate translation. However, comparative law uses the term "financial leasing" or other similar translations. Following the example of Argentina, we believe that keeping the original name is the most successful and appropriate option. This study analyzes the comparison of leasing regulations in relation to commercial activities in the province of Chiclayo, from which we can warn that the regulation of financial lease contracts is outdated. Since its history begins in 1984 and does not distinguish between civil parties such as extinction and liquidation, it is less adapted to the reality of current commercial practice, which has been innovative, and today this formality is a very important financing contract.

The law does not mention anything about permits for foreign leasing companies operating in our country, and the statute is what tries to solve this impasse. On the other hand, in some aspects, more specifically in the execution of purchase options, subscription, etc., it is difficult to understand. This paper addresses errors and omissions in this limited standard. After an in-depth study of the business reality, we have come to the conclusion that the existing law on this matter does not meet the needs of both companies and financial institutions. Current regulations fall short of meeting the requirements and demands of the constantly evolving business environment. In addition, we have carefully analyzed the position of specialized magistrates in this area, who play a crucial role in the development and interpretation of applicable laws.

**KEYWORDS:** Financial leasing, leasing, regulatory regulation, law, purchase option, requirements of commercial practice

## INTRODUCCION

Es satisfactorio haber cumplido con la meta de la presente investigación, llevamos ya varios años investigando y conociendo más sobre este contrato *LEASING* que con el transcurrir de los años, ha dejado de ser un contrato moderno, como lo denominó la doctrina más especializada para pasar a ser un contrato común que viene siendo acogida por la mayoría de empresas, como por algunos emprendedores. Dentro del área comercial, sin duda, el contrato de *LEASING* ha venido ganado mucho terreno y ello se demuestra en el departamento de Lambayeque, donde determinadas personas jurídicas optan por la celebración de este contrato.

En pleno siglo XXI podemos sostener de manera acertada que las empresas financieras hoy en día son el eje de una sociedad comercial, ello por la demanda que tienen dentro del Perú, en el departamento de Lambayeque los comerciantes de diferentes rubros siempre recurren a las empresas de financiamiento para darle fluidez económica a sus negocios. El financiamiento para determinadas empresas es indispensable y prioridad para que puedan seguir funcionando. Con el financiamiento surgen la diversidad de contratos que tienen tanto las personas jurídicas como los emprendedores más pequeños, nosotros específicamente desarrollaremos nuestro análisis de estudio en el contrato de *LEASING*, contrato que ha pasado a tener una aceptación notoria en el departamento de Lambayeque, sobre todo en sus ciudades más importantes, incluyendo por su puesto a las agroexportadoras muy cercanas a la ciudad de Olmos, donde lógicamente para poder alcanzar sus fines recurren al financiamiento y al leasing para cubrir determinadas necesidades. Las empresas de transportes de personal muy ligadas a las empresas agro exportadoras tienen la tendencia de financiar y renovar su flota de vehículos a través de este contrato tan llamativo e innovador como es el *LEASING*.

La innovación de la infraestructura con la que las empresas desarrollan sus actividades productivas se ha vuelto una tendencia comercial, no sólo a nivel nacional, sino que también a nivel mundial. Actualmente, las empresas tienen planes operativos que describen las estrategias que utilizarán para lograr sus objetivos y estimular el crecimiento económico. Las estrategias tratan varios elementos, uno de los cuales es el financiamiento, que es un elemento fundamental. El uso de formas tangibles y confiables de financiamiento es cómo se implementa la estrategia de financiamiento. Nuestro entendimiento de la financiación de captación de dinero a través del crédito es que tiene como objetivo adquirir elementos que ayuden al funcionamiento del negocio.

No solamente el Leasing, sino que toda la diversidad de contratos regulados dentro de nuestro sistema jurídico permite evolucionar hacia un enfoque más desarrollado y lograr generar una amplitud de oportunidades en los negocios peruanos.

El Leasing, es una modalidad contractual de financiamiento, su uso a gran escala en EE. UU. comenzó en los años sesenta, y ahora se ha convertido en un contrato de financiación moderno y, gracias a su utilidad a alcanzado mundialmente un buen posicionamiento. Por lo tanto, el propósito de este estudio es analizar ***“La regulación normativa del contrato de leasing y su aplicación de acuerdo a la práctica comercial actual: Lambayeque 2013 – 2016”***, imprescindiblemente esta investigación conlleva a indagar las generalidades en las legislaciones especializadas y sus posibles problemáticas. También analizaremos si esta norma se ajusta a la situación de la práctica comercial. Esto se hace para saber si el contrato de arrendamiento tiene una disposición normativa vigente o viceversa, si debe cambiarse de acuerdo a los requerimientos empresariales. El objetivo general de este estudio es averiguar si la normativa de arrendamiento se ajusta a las necesidades del mercado peruano. En el primer capítulo se ha realizado un análisis detallado históricamente del tema señalado, así como un análisis de la jurisprudencia. A continuación, en el segundo capítulo, nos centraremos en el análisis del contrato

especializado en este tipo de enfoques según el Decreto N°299, combinado con la situación del mercado empresarial. En el Capítulo 3, observamos dos decisiones de la Corte Suprema y analizamos la jurisprudencia de los jueces en relación con los contratos mencionados. Posteriormente analizaremos las exigencias de la práctica comercial actual, para poder evidenciar que es lo que necesitan las financieras y las empresas a fin de que este contrato de leasing tenga mayor fluidez y mejor adaptación en los comerciantes.

Las empresas han encontrado soluciones inmediatas y efectivas a los problemas de financiamiento, por lo que las grandes empresas han mostrado gran interés en entender esto, ya que las empresas necesitan desarrollar sus economías e innovar de acuerdo a las demandas siempre cambiantes de una sociedad globalizada. Contratos como el leasing surgieron como resultado de la evolución y el desarrollo del ciberespacio. Donde el desarrollo se manifiesta principalmente en las tecnologías de la información, que provocan un alto grado de obsolescencia de los medios de producción, que se van quedando atrás, ya que son reemplazados por otros más complejos.

Con la investigación actual, hacemos un llamado a la regulación inmediata con el objetivo de regular adecuadamente los requisitos de las prácticas comerciales actuales, a fin de equiparar a las partes contractuales, evitando cobros excesivos y cláusulas abusivas a favor de las empresas contratantes. Del otro lado, el lado de las empresas financieras, asegurando con una mejor regulación la persecutoriedad del cobro del financiamiento. A juzgar por los desarrollos actuales, las reglas actuales son obsoletas y poco claras, consideramos que importante señalar que debe existir una buena regulación que facilite dichos acuerdos comerciales.

El autor.

## **CAPÍTULO I**

### **ANÁLISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO**

#### **1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA**

La Doctrina no es muy clara en esta materia de estudio, ya que en las normas establecidas contienen ciertos vacíos en relación a los perjuicios ocasionados, y la indemnización del seguro, etc. En el estatuto, la palabra "arrendamiento" se traduce erróneamente como "arrendamiento financiero", el uso general anglosajón de "arrendamiento" es correcto, ya que fue una verdadera innovación en las finanzas debido a su fórmula "única", como una elección comercial difícil. El término arrendamiento es más preciso que arrendamiento financiero porque el contrato es de origen anglosajón y las traducciones hacen que esta figura del contrato sea errónea o mal interpretada<sup>1</sup>.

Con la investigación en curso, hacemos un llamado a una regulación inmediata del arrendamiento para regular adecuadamente los requisitos de las prácticas comerciales, ya que la regulación actual es obsoleta y poco clara, ya que podremos implementarla en el desarrollo del arrendamiento. En nuestra opinión, cabe precisar que en este tipo de pactos es necesario contar con entidades normativas que respondan a las exigencias del tráfico comercial.

Los contratos civiles, regulados por el código civil, son instituciones que sin importar el tiempo han venido adquiriendo gran connotación dentro de la sociedad y más aún dentro del mundo del Derecho (connotación socio-jurídico). Desprendiéndose la necesidad de la sociedad de ver en estos contratos un medio de satisfacción de sus diversas necesidades, siendo así, que nuestra legislación regula los elementos de estos contratos, enmarcados en nuestra normatividad, elementos como; su aplicación, el deseo de las partes derivada del consenso, la onerosidad, etc.

De esta manera es como los contratos denominados comunes, como la compraventa, el arrendamiento, etc., han sido relevantes en el desenvolvimiento y evolución de la sociedad y la comunidad es la que siempre se encuentra evolucionando, cambiando sus necesidades por otras, de distinta índole. Es ahí, donde nacen los contratos modernos<sup>2</sup>, contratos que hoy son vitales en nuestro mundo y que ayudan a interrelacionarnos comercialmente, se puede decir que gracias a ellos el tráfico financiero y mercantil es más fluido.

Existe una diversidad de contratos modernos que han generado gran connotación dentro de la sociedad y son las partes de una relación jurídica patrimonial -a través del consenso pertinente- las que se sometan a un determinado contrato. Dentro de los contratos modernos tenemos; Leasing, joint venture, factoring, outsourcing, entre otros. De donde se pueden clasificar por contratos de negociación, como es el caso del Leasing, contrato de cooperación ejemplo clave el factoring, etc.

---

<sup>1</sup> Son opciones de financiamiento que las empresas usan para abordar problemas de equipos e innovación, ejerciendo autonomía contractual. La ley debe promover y garantizar la formación de contratos en lugar de limitar la autonomía, en línea con el principio de autonomía contractual.

<sup>2</sup> La denominación de contratos modernos a las instituciones contractuales de Leasing, joint venture, factoring, outsourcing, entre otros, ya viene decayendo en desfasada, ya que, el uso que se les ha venido dando a través de los últimos años, ha sido tan elevado, que la sociedad los tiene identificado plenamente y que son muy utilizados en la práctica comercial con la finalidad de agilizar el tráfico mercantil. Por lo tanto la denominación de contratos modernos, ya ha decaído, siendo que lo más correcto sería denominarlos los contratos atípicos o contratos regulados especialmente.

En la presente investigación, nos ocupa directa y específicamente el contrato de Leasing o conocido también dentro de nuestra legislación como, el contrato de Arrendamiento Financiero<sup>3</sup>, que no es más que una traducción del término inglés. El cual ha tenido bastante connotación dentro de nuestra esfera nacional y del cual la sociedad demanda una correcta regulación para sentirse protegida ante posibles inconvenientes. Por estas consideraciones, hemos analizado esta institución, encontrando una regulación desfasada que data del año 1984, inclusive meses anteriores a la promulgación o entrada en vigencia del vigente Código Civil, donde se confunde instituciones como la resolución contractual, rescisión, cumplimiento contractual, entre otros, por motivos de su ambigüedad.

Las deficiencias de la regulación en nuestro ordenamiento jurídico las iremos describiendo y analizando detalladamente en la presente investigación titulada; *La Normatividad Del Contrato de Leasing y su Aplicación en relación al Acuerdo de La Práctica Comercial Actual: Lambayeque 2013 – 2016*, la cual está encaminada a resolver el siguiente problema; ¿La Regulación Normativa del contrato de Leasing establecida en el Decreto Legislativo N° 299 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 559-84-EFC, tienen vigencia real, teniéndose en cuenta la Doctrina vigente y las exigencias actuales?.

## **1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Los contratos civiles, regulados por el código civil, son instituciones que a través de la historia y el pasar de los años han venido adquiriendo gran connotación dentro de la sociedad y más aún dentro del mundo del Derecho (connotación socio-jurídico). Desprendiéndose la necesidad de la sociedad de ver en estos contratos un medio de satisfacción de sus diversas necesidades, siendo así, que nuestra legislación regula los elementos de estos contratos, enmarcados en el Código Civil, elementos como; el ámbito de aplicación, la voluntad de las partes derivada del consenso, la onerosidad, etc.

De esta manera es como los contratos denominados comunes, como la compraventa, el arrendamiento, etc., han cumplido un papel importante en el desenvolvimiento y desarrollo de la sociedad y es la sociedad que siempre se encuentra evolucionando, cambiando sus necesidades por otras, de distinta índole. Es ahí, donde nacen los contratos modernos<sup>4</sup>, contratos que hoy son vitales en la sociedad y que permiten el desarrollo en la práctica comercial y se puede decir que gracias a ellos el tráfico financiero y mercantil es más fluido.

Existe una diversidad de contratos modernos que han generado gran connotación dentro de la sociedad y son las partes de una relación jurídica patrimonial -a través del consenso pertinente- las que se sometan a un determinado contrato. Dentro de los contratos modernos tenemos; Leasing, joint venture, factoring, outsourcing, entre otros. De donde se pueden clasificar por contratos de financiamiento, como es el caso del Leasing, contrato de cooperación como el factoring, etc.

---

<sup>3</sup> Parte de la doctrina establece que la interpretación de los contratos de arrendamiento financiero es incorrecta porque muchas personas le han dado diferentes significados al contrato a través de esta interpretación, lo que conduce a la distorsión del contrato..

<sup>4</sup> La denominación de contratos modernos a las instituciones contractuales de Leasing, joint venture, factoring, outsourcing, entre otros, ya viene decayendo en desfasada, ya que, el uso que se les ha venido dando a través de los últimos años, ha sido tan elevado, que la sociedad los tiene identificado plenamente y que son muy utilizados en la práctica comercial con la finalidad de agilizar el tráfico mercantil. Por lo tanto la denominación de contratos modernos, ya ha decaído, siendo que lo más correcto sería denominarlos los contratos atípicos o contratos regulados especialmente.

En la presente investigación, nos ocupa directa y específicamente el contrato de Leasing o conocido también dentro de nuestra legislación como, el contrato de Arrendamiento Financiero<sup>5</sup>, que no es más que una traducción del término inglés. El cual ha tenido bastante connotación dentro de nuestra esfera nacional y del cual la sociedad demanda una correcta regulación para sentirse protegida ante posibles inconvenientes. Por estas consideraciones, hemos analizado esta institución, encontrando una regulación desfasada que data del año 1984, inclusive meses anteriores a la promulgación o entrada en vigencia del vigente Código Civil, donde se confunde instituciones como la resolución contractual, rescisión, cumplimiento contractual, entre otros, por motivos de su ambigüedad.

Las deficiencias de la regulación en nuestro ordenamiento jurídico las iremos describiendo y analizando detalladamente en la presente investigación titulada; *La Regulación Normativa Del Contrato de Leasing y su Aplicación de Acuerdo a La Práctica Comercial Actual: Lambayeque 2010 – 2013*, la cual está encaminada a resolver el siguiente problema; ¿Mantiene vigencia efectiva la Normativa Regulatoria del contrato de Leasing, enmarcada en el Decreto Legislativo N° 299 y respaldada por su correspondiente reglamento bajo el Decreto Supremo N° 559-84-EFC tomando en consideración tanto la corriente doctrinal actual como las demandas que impone el entorno comercial en constante evolución?.

### **1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Mantiene vigencia efectiva la Normativa Regulatoria del contrato de Leasing, enmarcada en el Decreto Legislativo N° 299 y respaldada por su correspondiente reglamento bajo el Decreto Supremo N° 559-84-EFC tomando en consideración tanto la corriente doctrinal actual como las demandas que impone el entorno comercial en constante evolución?

### **1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE ESTUDIO**

#### **1.4.1. JUSTIFICACION**

El trabajo de investigación se justifica por las siguientes razones:

El leasing es un sistema muy arraigado en el Perú, y su alta utilización deja en claro que deja de ser un sistema vago y se convierte en un contrato típico para el cual la empresa inmediatamente encuentra una solución efectiva para los problemas de financiamiento, por lo que el gran capital ha mostrado gran interés en entenderlo, ya que las empresas necesitan hacer crecer la economía y reconstruir la sociedad de acuerdo a las constantes exigencias de la globalización. El contrato moderno nació del progreso tecnológico, la variabilidad y la incorporación de novedosos negocios que cubran ciertas necesidades. Siendo que la fuerza de este desarrollo quien manifiesta principalmente en las tecnologías y conexiones de la información, que provocan un alto grado de obsolescencia de los

---

<sup>5</sup> Parte de la doctrina señala que la interpretación de Leasing a Arrendamiento Financiero es errónea, porque por esta interpretación muchas personas le dan un sentido diferente al contrato, llegando a una desnaturalización del contrato.

medios de producción, que se vuelven arcaicos no por su normal desgaste, sino porque son reemplazados por otros más complejos.

#### **1.4.2. IMPORTANCIA**

Con la información actual, hacemos un llamado a la regulación inmediata del Leasing para regular adecuadamente los requisitos para las prácticas comerciales, ya que la regulación actual es desactualizada y ambigua, lo que reconoceremos en el desarrollo actual. Creemos que es importante señalar que debe haber buenas reglas para facilitar tales acuerdos comerciales.

### **1.5. OBJETIVOS**

#### **1.5.1. GENERAL**

- Determinar si este acuerdo tiene una norma legal válida o, por el contrario, si debe modificarse de acuerdo con la práctica comercial para que la empresa no vea restricciones en el uso de esta normatividad.

#### **1.5.2. ESPECÍFICOS**

- Analizar cada una de las teorías que estudian la naturaleza jurídica del contrato de leasing.
- Determinar las consecuencias jurídicas cuando el uso del bien no está destinado al uso natural para el cual fue dado en leasing. ¿Se vulneraría el deber de cuidado y protección del bien?
- Determinar si debido a que el leasing es un contrato por adhesión, se le faculta a la empresa arrendadora para fijar el porcentaje del financiamiento o si por el contrario sería el financiamiento por el total del valor del bien.

### **1.6. HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **1.6.1. HIPÓTESIS**

La legislación y la doctrina contractual vigente, así como las necesidades de estos enfoques en los contratos de Leasing, determinan que el Decreto Legislativo N° 299 y su normatividad aprobada por el Decreto Supremo N° 559-84-EFC debido a su antigüedad es de aplicación parcial, con lo cual sólo faltaría una modificación complementaria a la norma ya existente.

#### **1.6.2. VARIABLES**

- **INDEPENDIENTE:** La doctrina y necesidades del área comercial actual en los contratos de Leasing.



- **DEPENDIENTE:** Inaplicabilidad real del Decreto Legislativo N° 299 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 559-84-EFC

VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	SUB INDICADORES	INDICES
<i>La doctrina y exigencias de la práctica comercial actual en los contratos de Leasing</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exigencias de la Doctrina en los Contratos de Leasing.</li> </ul>	El financiamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		La responsabilidad derivada del uso del bien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		Opción de Compra	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		El seguro	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		Entrega del bien	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		Obligaciones de la Empresa Locadora	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		Obligaciones de la empresa Usuaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		Cuotas Periódicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		La propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
		El Proveedor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumplimiento en la norma.</li> <li>Cumplimiento en los Contratos.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exigencias de la práctica comercial en los contratos de Leasing.</li> </ul>	El financiamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Como se viene efectuando.</li> <li>Como debería efectuarse.</li> </ul>

		La responsabilidad derivada del uso del bien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		Opción de Compra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		El seguro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		Entrega del bien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		Obligaciones de la Empresa Locadora	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		Obligaciones de la empresa Usuaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		Cuotas Periódicas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		La propiedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse.</li> </ul>
		El proveedor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Como se viene efectuando.</li> <li>• Como debería efectuarse</li> </ul>

VARIABLE DEPENDIENTE	INDICADORES	SUB INDICADORES	INDICES
<i>Inaplicabilidad real del Decreto Legislativo N° 299 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 559-84-EFC</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decreto Legislativo N° 299</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflictos con la doctrina vigente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiamiento</li> <li>• Garantías</li> <li>• Resolución y Recisión Contractual.</li> <li>• Seguros</li> <li>• Responsabilidad.</li> <li>• Entrega del bien.</li> <li>• otros</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflicto con la práctica comercial vigente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantías</li> <li>• Financiamiento</li> <li>• Seguros</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsabilidad.</li> <li>• Entrega del Bien.</li> <li>• otros</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglamento DS N° 559-84-EFC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deficiencias de la reglamentación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualización</li> <li>• Inclusión de Nuevas Figuras Jurídicas.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflictos con la doctrina vigente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiamiento</li> <li>• Garantías</li> <li>• Resolución y Recisión Contractual.</li> <li>• Seguros</li> <li>• Responsabilidad.</li> <li>• Entrega del bien.</li> <li>• otros</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflicto con la práctica comercial vigente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantías</li> <li>• Financiamiento</li> <li>• Seguros</li> <li>• Responsabilidad.</li> <li>• Entrega del Bien.</li> <li>• Otros.</li> </ul>

## 1.7. MARCO METODOLÓGICO

### 1.7.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN

Investigación Cualitativa de tipo básica de forma bibliográfica. Es un estudio cualitativo y de tipo descriptivo que señala cada rasgo clave del objeto de investigación, es decir, presenta conceptos y teorías clásicas y actuales sobre cada tema y los analiza para determinar su posicionamiento.

Sin perjuicio de lo antes descrito, los tipos de investigación que se utilizarán en este proyecto son:

- Por el propósito y finalidad: Básica y Aplicada
- Por la clase de medios utilizados para obtener datos: Documental.
- Por el nivel de conocimiento que se adquiere: Descriptiva y Analítica.

### 1.7.2. DISEÑO DE CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Usar el método científico para describir en detalle todos los aspectos del problema de investigación; luego, utilizando la abstracción científica, analizarlo con el objetivo de encontrar las razones lógicas del problema de investigación, probar la hipótesis y encontrar leyes científicamente rigurosas que hagan válido el problema y consecuentemente dar la explicación.

Además, por medio de la abstracción científica se analizará los datos teniendo en cuenta:

1. Sus causas y sus efectos.
2. Sus contradicciones internas.

3. Sus interrelaciones e interdependencias.
4. Lo abstracto debe conducirnos o lo concreto por medio del pensamiento.

### **1.7.3. POBLACIÓN Y MUESTRA**

#### **1.7.4. POBLACIÓN**

El Decreto Legislativo N.º 299 y las disposiciones establecidas en el Decreto Supremo N° 559-84-EFC constituyen una guía precisa para el contrato materia de la presente investigación y su integración con las demandas cambiantes de la práctica comercial. Estas regulaciones afectan a entidades legales y particulares que eligen suscribir este tipo de acuerdo, proporcionando un marco normativo que se adapta a las dinámicas del ámbito empresarial.

##### **2.1.2.1 MUESTRA**

##### **1.7.4.1.1. CUALITATIVA**

Para lograr el objetivo de esta encuesta, las preguntas se definirán en el objeto de la encuesta de 2013 de acuerdo con el estándar de tiempo y se combinarán con el estándar de ubicación geográfica para obtener las opiniones de los representantes en base a 30 personas pertenecientes a financistas o personas jurídicas amparadas por el contrato materia de análisis en la provincia de Lambayeque.

### **1.7.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **1.7.6. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

- a. **Fichaje**: Los datos se obtendrán de archivos de fuentes bibliográficas, textos publicados relacionados con el tema estudiado, utilizando fichas bibliográficas, fichas de investigación documental, fichas de campo, etc.
- b. **Entrevista**: Se utilizará la guía de la entrevista, la cual se usará en aquellos relacionados con el objeto de investigación. Al igual que los expertos de este tema, especialistas y referentes en la materia estudiada.
- c. **Encuesta**: siempre que sea posible, se utilizará un cuestionario para encuestar a las entidades financieras o representantes legales de los signatarios del contrato señalado y proporcionar referencias a los requisitos de seguimiento y prácticas comerciales en esta determinada área.

#### **1.7.7. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

- a. **La Ficha**: Es una herramienta que se utilizará para localizar fuentes y almacenar información obtenida en una investigación.

**b. La Guía de Entrevista:** Es una herramienta utilizada en técnicas de entrevista y consta de un conjunto de preguntas que servirán de guía para conversaciones con gente especializada en un tema regulatorio del LEASING, las exigencias de la práctica comercial vinculado con su regulación normativa.

**c. El Cuestionario:** Este instrumento se emplea en la técnica de la encuesta, y servirá para recoger información de los representantes de las financieras o representantes de las personas jurídicas que hayan celebrado este tipo de contratos en el Departamento de Lambayeque.

#### **1.7.8. MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS PARA EL PROCESAMIENTO DE DATOS**

##### **1.7.9. TRABAJO DE CAMPO**

Se va a recoger información de fuentes documentales como son los contratos que proporcionen entidades financieras para su estudio y análisis con las reservas de los datos de las partes.

Asimismo, se va a recoger información por medio de la encuesta y la entrevista, ya que el investigador tendrá contacto directo con representantes de empresas financieras y representantes de personas jurídicas que hayan celebrado este contrato.

##### **1.7.10. TRABAJO DE GABINETE**

Los resultados obtenidos de las encuestas y entrevistas serán ingresados en tablas de investigación, los resultados de los cuestionarios y encuestas también serán procesados de acuerdo a procedimientos estadísticos, así como las encuestas serán registradas en libros, revistas y periódicos relacionados con el tema.

a.- Crítica y discriminación de datos; documentos obtenidos, tablas, gráficos, etc. los datos presentados en el formulario serán evaluados por el investigador para asegurarse de que estén completos, correctamente obtenidos y sean auténticos, por lo que solo conservaremos los datos que sean fidedignos y los que no lo sean serán descartados.

b.- Tabulación de datos; dentro del programa, los datos criticados y diferenciados presentados en forma de fichas, tablas, gráficos, etc. De esta forma, a cada ficha, cuadro, gráfico u otro contenido se le asignará un código que se realizará teniendo en cuenta el protocolo de investigación adjunto al final del estudio.

c.- Tratamiento de datos: Los datos se tabularán de acuerdo con los códigos que se les asignen para su debido análisis como se sugiere en el método de análisis publicado anteriormente.

#### **1.7.11. PRESENTACIÓN DE DATOS**

Los datos obtenidos serán presentados de la siguiente manera:

- a.- Los datos cualitativos, serán presentados en fichas.
- b.- Los datos cuantitativos, serán presentados en cuadros y gráficos.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEORICO**

#### **ANÁLISIS HISTÓRICO DOCTRINARIO DEL CONCEPTO Y LA NATURALEZA JURÍDICA DEL LEASING**

Abarcaremos un enfoque cronológico, sus generalidades, y las características más destacadas y la naturaleza jurídica de las connotaciones que son importantes en el mundo jurídico en nuestro tema de estudio.

## **2. Aspectos generales**

### **2.1. Antecedentes Históricos**

Este tipo de contrato ha existido en las antiguas culturas del Medio Oriente desde la antigüedad. Hace 5.000 años, entre el pueblo sumerio, ubicado en el sur de Mesopotamia, entre los ríos Éufrates y Tigris, en el actual Irak, los dueños de la tierra, es decir, dioses, reyes, príncipes, etc., con diversos grados de divinidad, renunció al uso de estas tierras porque no pudieron cultivarlas en su gobierno, alrededor de los primeros tres siglos (Bravo, 1998).

Continuando con la descripción Bravo (1995) ocurrió en Babilonia alrededor de 1800 d.C. Se emitió un código de leyes en nombre de Hammurabi, hay muchas referencias a los arrendamientos de tierras en este libro. Entonces, la regla 45 dice: "Si un hombre da su tierra a los agricultores sin compensación y además recibe intereses sobre la tierra de Abad (dios de la lluvia), inunda la tierra o la inundación la destruye, entonces la pérdida se debe al agricultor". Por otra parte, el artículo 236 de la ley establece: "Si una persona da su nave al propietario en alquiler y luego accidentalmente hace que la nave se hunda o se pierda, el propietario debe reclamar al propietario una indemnización por las pérdidas". (p.140)

Chu Rubio (2003) en torno al año 2500 a.C., se vislumbra un capítulo en los orígenes de la materia de estudio. La familia Marashu de la antigua urbe de Nippur, ubicada en lo que hoy es parte de Irak, se destacó por su enfoque en el arrendamiento, modelando una práctica adaptada al sistema de retribución persa. Un ejemplo ilustrativo es el escenario en el cual los soldados y oficiales, debido a sus responsabilidades militares, carecían del tiempo o los recursos para trabajar la tierra que les concedían como retribución. En tal contexto, optaban por arrendarla a Marasch. Esta entidad, a su vez, ofrecía un pago inicial en efectivo y posteriormente arrendaba la tierra a los agricultores, configurando así una relación pionera en el mundo del arrendamiento.

A su vez, Malpartida (1999) en el trasfondo moderno, en la segunda mitad del siglo XIX, prevalecía una tendencia donde la mayoría de los contratos de arrendamiento adoptaban su versión más básica, conocida como forma operativa, que con el tiempo evolucionaría hacia su versión financiera. Este cambio paradigmático se observó particularmente en las acciones de las compañías ferroviarias estadounidenses, que establecieron una sólida práctica de arrendar y vender locomotoras a través de un sistema innovador. Avanzando en el tiempo hasta el año 1920, un hito significativo se dio cuando Bell Telephone Company empezó a rentar teléfonos en lugar de comercializarlos de manera directa, marcando así otro punto clave en la transformación de las dinámicas de leasing.

### **2.1.1. Etimología, Denominación y Definición**

#### **A. Etimología y denominación.**

Para Bravo (1995) allá por el año 1952, leasing es un término comercial en los Estados Unidos que se refiere al negocio de arrendamiento de bienes sujeto a ciertas condiciones. Por su parte, Leyva (2004) significa que la mayoría de los países europeos han adoptado la ley, a excepción de los países latinoamericanos, que tienden a adoptar sus propias leyes con el asesoramiento de expertos relevantes, ya que su naturaleza jurídica no es lo suficientemente clara para ser adoptada a tales documentales.

Para Chu Rubio (2003) La palabra leasing es de origen anglosajón, del verbo inglés “To Lease”, que significa arrendar o alquilar, y también del sustantivo 'lease', que suele traducirse como locación o arriendo” (p.539).

Cuando se trata de la traducción de la palabra "leasing" en español, existen diferentes significados, por ejemplo: la más común es alquiler-financiamiento.

En diferentes países, sus intentos de traducir la palabra "leasing" han resultado en nombres diferentes y apropiados que intentan explicar las características especiales del arrendamiento.

#### **B. Definición**

Según MONTOYA (1998)

Es un acuerdo de sociedad atípico entre empresas en el que una parte, conocida como arrendador, otorga a la otra parte, conocida como arrendatario, el derecho a usar y operar la propiedad de la primera parte en nombre de la segunda parte, con el fin de conseguir su propósito. El propósito del contrato de seguimiento es cobrar un precio como contraprestación y dar al titular de la póliza la opción de comprar el activo o continuar usándolo y disfrutando del activo después de que expire el plazo. (p.340)

Para Chulia, E.; Beltrán, T. (1999) este contrato también guarda relación:

Es necesario contar con figuras de apoyo para el debido funcionamiento en la que cualquier persona que necesite un bien (normalmente maquinaria o bienes de capital) contrata con un intermediario financiero para obtenerlo del fabricante por un tiempo determinado donde se pague la tarifa programada. (p.17)

Por su parte De Leo (1999) señala que las partes convienen que el tomador podrá adquirir el bien por un precio menor. El contrato de leasing debe diferenciarse de la compra en tiempo establecido y reserva del bien, siempre que la oportunidad de comprar se ofrezca solo a voluntad del cliente, de lo contrario no puede obtener la calidad del artículo del comprador.



Para los conceptos jurídicos, la definición del profesor RICO PÉREZ (encontrada en Malpartida, 1999) señala:

En principio los contratos de uso y goce consensuales, bilaterales, recíprocos, onerosos e intercambiables, continuos y traslativos, civiles y comerciales, atípicos y peculiares, con confianza y conducta. Valorar con este contrato, una persona natural o jurídica, en base al derecho de uso de su propiedad a cambio de algunos beneficios. (p.171)

Según AMORÓS (ENCONTRADO EN LEYVA, 2004),

El término "leasing" hace referencia a un acuerdo donde una de las partes se compromete a adquirir ciertos activos específicos seleccionados previamente por la otra parte. Además, acuerda abonar un precio previamente acordado con el objetivo de obtener el derecho de emplear y disfrutar de dichos activos. Un tiempo determinado, que suele coincidir con la vida útil y actividad económica del inmovilizado, cuando el contrato es irrevocable y “por cuenta y riesgo del usuario”, al término del cual el usuario puede optar por la devolución del producto, concluir el contrato o realizar un nuevo contrato o comprar bienes por un valor residual predeterminado. (p. 119)

LAVALLE – PINTO (encontrado en Leyva, 2004), establece que:

Un contrato de este tipo es una transacción comercial en la que una institución financiera celebra un contrato para otorgar a la empresa el uso o goce de un activo fijo, un bien de capital que la empresa adquiere de su fabricante o proveedor a pedido de las partes interesadas y solo para el objeto del mencionado acuerdo. Los arrendamientos comerciales en los cuales el importe del arrendamiento se establece conforme a los estándares establecidos, con la finalidad de recuperar el patrimonio invertido y cubrir la ganancia de dicha entidad financiera; su duración está relacionada en todo o en parte con la vida útil esperada del activo y su período de depreciación fiscal por unanimidad. Al final del plazo, el arrendatario suele tener la opción de comprar el activo por su valor residual o negociar un nuevo arrendamiento a un precio más bajo. (p.120)

Para Leyva (2004)

Un contrato de leasing es un contrato de financiación en el que una de las partes (la empresa de leasing) se compromete a comprar y utilizar activos fijos previamente seleccionados por otra parte (el usuario) a cambio de una tarifa durante un período determinado del contrato, que suele coincidir con la vida útil del activo. En primer lugar, identifican a dos actores: por un lado, las empresas de leasing cuya finalidad radica en el apoyo empresarial enfocado en conseguir una ganancia de manera particular para poder autofinanciarse. Paralelamente, encuentran aplicación en las empresas inmersas en labores industriales, comerciales o profesionales. En segundo lugar, personaliza los objetos de negocio, no para algo bueno, sino para aquellos objetos de negocio que solo son necesarios para que la empresa desarrolle su proceso

de producción, lo que tiene un matiz que es inherentemente obsoleto y que está dentro de la producción la cual está perdiendo su valor comercial inherente en el período inicial. (p.122)

Dentro de la Doctrina Peruana el DL N° 299 establece: “El arrendamiento financiero tiene en cuenta los contratos comerciales de las sociedades de leasing para arrendar bienes muebles e inmuebles de modo que el arrendatario pueda marcharse con un pago fijo. Se utiliza la forma de pago, y el arrendatario tiene la oportunidad de adquirir dicho bien por un valor acordado”.

Como se puede ver en el análisis anterior, los autores tienen diferentes posiciones sobre la definición de Leasing, y ninguna de ellas es igual. Chu Rubio dijo que las entidades financieras que se dedican al leasing deben tener una autoridad competente. El mismo autor también puntualiza que el arrendatario puede ser tanto una entidad jurídica como una persona natural; otros escritores no abordan este asunto. Las compañías que optan por el leasing tienen como objetivo modernizar sus operaciones o impulsar sus procesos productivos. Montoya comete un error al describir el leasing como un contrato de cooperación atípico entre empresas, ya que, en realidad, es un contrato de financiamiento y no un contrato de colaboración, como es el caso del factoring. La definición de Juan Astorga también es incorrecta, él ve el arrendamiento como un arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario. Los arrendamientos son parte del derecho civil y parte del derecho comercial, dice Rico Pérez. Teniendo esto en cuenta, podemos decir que el leasing excede el dominio civil y no requiere su desarrollo, por lo que es erróneo decir que es un contrato civil o tiene parte de él, como enfatizó José Leiva, hasta ahora se entiende que es un contrato especial.

Este tipo de contratos son muestras de formación de financiación empresarial de equipos e innovaciones, en la que una empresa utiliza fondos de capital proporcionados por una institución financiera o una empresa de leasing y compra propiedades para este fin. De hecho, el arrendatario puede adquirir dicho inmueble con opción a compra y después de la terminación del contrato a su discreción. El plazo del contrato suele coincidir con la vida útil del activo.

## **2.2. Naturaleza Jurídica**

La naturaleza jurídica del leasing crea cierto tipo de conflicto, ya que algunos autores quieren incluirlos en el marco teórico con la intención de incluirlos en figuras civiles típicas, como arrendamientos, compraventas, etc.

A continuación, analizamos teorías que pretenden incorporar este tipo de contratos en algunas de las figuras jurídicas existentes.

### **2.2.1. Teoría del arrendamiento**

La mayoría de los escritores que han estudiado el tema consideran que el leasing es una forma de arrendamiento.

La teoría clasifica los contratos de leasing y el arrendamiento de bienes en una categoría. Este artículo ha recibido el más alto reconocimiento tanto en la doctrina, la jurisprudencia y el derecho comparado (Benites,

2005). Mediante el leasing, el arrendador se compromete a ceder temporalmente el derecho de uso del inmueble al arrendatario por una determinada renta. Una propiedad puede ser arrendada por su propietario o por cualquier persona que tenga derechos sobre la propiedad que administra.

La similitud entre los dos números de contrato es inconfundible, especialmente cuando se trata de los motivos de ambos contratos. La razón para alquilar la propiedad es que el inquilino quiere beneficiarse de la propiedad mediante el pago de una asignación de tránsito. Por el contrario, el objeto del arrendamiento financiero es el uso y goce de los bienes pactados, que el usuario obtiene mediante el pago de un canon a la empresa arrendadora. (Benites, 2005)

En relación a la vinculación que presentan ambos contactos debemos tomar en cuenta lo referido por Escobar Gil (1984):

El Leasing van más allá del marco legal de los arrendamientos porque es un contrato especial toma en cuenta elementos esenciales (cláusulas de término anticipado y opciones de compra) que no se encuentran en los arrendamientos; sin ellos, se distorsionaría el carácter económico y financiero de la institución. En este caso ya no tendremos un leasing, sino un arrendamiento puro.

Cabe agregar que lo que Rodríguez (1977) llama “la etapa de cooperación entre el público y los futuros usuarios” (p. 488) es un elemento esencial del leasing. Debido a que existe una obligatoriedad del primero de adquirir los bienes necesarios para el otro. Esto no se refleja en el contrato de leasing y es una característica del contrato de arrendamiento que no se puede ignorar.

En este sentido, la distinción final entre estos dos acuerdos radica en que el leasing se categoriza en un pacto cuya finalidad esta emplear un bien y potencialmente tener la opción de adquirirlo. En contraste, el arrendamiento representa una mera transferencia de uso por una tarifa o remuneración, sin involucrar un componente de financiamiento. Asimismo, en el caso del leasing, no se establece una correlación directa entre el plazo del pacto y la utilidad del bien, ya que el leasing toma en consideración la depreciación del activo y el rendimiento del capital empleado por la entidad de leasing. Evidentemente, los legisladores esclarecen de manera nítida la distinción entre el arrendamiento y el contrato de arrendamiento civil. (Benites, 2005)

### **2.2.2. Teoría del arrendamiento venta**

Para Castillo Freyre (s.f.) una venta a plazos o compra a plazos es un contrato de uso diario. Esta transacción comparte las características de una venta y un arrendamiento. Se puede definir como un contrato en el que una parte (arrendador o vendedor) acuerda entregar bienes a otra parte (arrendatario o comprador). Este último puede usarlo y disfrutarlo, debiendo pagar a la otra parte cada mes, una determinada cantidad que será la renta y parte del precio de venta. La propiedad se transfiere cuando el inquilino paga la última cuota de la compra.

Sobre esta teoría Cárdenas (encontrado en Benites, 2005) expresa “*La diferencia entre los dos contratos es la transmisión de la propiedad, que se produce sólo al final del plazo, siendo una consecuencia del*”

*acuerdo sobre el pago del subsidio de instalación acordado” (p.34).* Por otro lado, cuando se utiliza el arrendamiento financiero, los activos deben comprarse a largo plazo debido al uso de la opción de compra. Asimismo, cuando vence el plazo de esta forma, el arrendatario puede transmitir el inmueble al arrendador o alquilarlo de pleno derecho. Estas opciones están excluidas de una venta de arrendamiento donde la propiedad se transfiere automáticamente al arrendatario mediante el pago de un subsidio de transición acordado al final del contrato. Una venta de arrendamiento siempre se convierte en una transacción de compra-venta con una tarifa de alquiler final, mientras que un leasing solo ocurre cuando el usuario decide comprar la propiedad al final del período de arrendamiento irrevocable.

### **2.2.3. Teoría de la compraventa a plazos**

Al respecto Benites (2005) se refiere a los diferentes fines de las partes: el objeto del contrato de arrendamiento es transferir el derecho de uso y disfrute del inmueble; el contrato de leasing prevé la transferencia del derecho de uso y disfrute de la propiedad; el contrato de compra prevé la transferencia de su propiedad. En pocas palabras, desde el principio el contrato de leasing no es un deseo de comprar, sino más bien un deseo de disfrutar el uso y disfrute de la propiedad. El deseo de adquirir los bienes puede surgir durante la vigencia del contrato o al término de la vigencia del contrato, pero no es obligatorio. Para ello, deberá ejercer la opción de compra mediante el pago del valor de salvamento correspondiente.

### **2.2.4. Teoría de la compraventa a plazos con reserva de propiedad**

Como diferencia entre los dos contratos, tenemos dudas sobre el pago y la propiedad, en el contexto de una venta con reserva de dominio, la transferencia de dominio ocurre automáticamente una vez que se cumple con la totalidad del pago. En contraste, en el leasing, el valor se establece en base a su utilidad, lo que convierte al interesado en el propietario del activo, permitiéndole ascender de titular a dueño. Es relevante reconocer que, a pesar de que un contrato de financiamiento a plazos y un contrato de arrendamiento presentan diferencias en su naturaleza, ambos se encuadran en la categoría de acuerdos financieros o pactos empresariales.

### **2.2.5. Teoría del depósito**

Guarda relación con la labor del custodio él quien debe salvaguardar el bien encargado. Se considerará gratuito salvo pacto en contrario, por titulación profesional, negocio del tutor u otras circunstancias, pudiendo presumirse pagado. El custodio tampoco podrá utilizar los bienes en beneficio propio o de un tercero, a menos que el custodio o el juez lo autoricen expresamente.

Asimismo, confirmamos que se equivocan quienes creen que la empresa locataria entrega la fianza al arrendatario. El arrendatario recibe la propiedad no para conservarla, sino para utilizarla para la ejecución de un contrato sustancialmente oneroso. Según Benites (2005), la característica más importante de un depósito es la obligación de proteger, conservar y restaurar el activo; por otra parte, el arrendamiento comprende también otras funciones ajenas a la finalidad económica, como la disponibilidad financiera del bien y el otorgamiento contractual de una opción de compra unilateral después del vencimiento del plazo.

### 2.2.6. Teoría del préstamo

Para Benites (2005) leasing es un contrato de préstamo en el sentido de que se pagan intereses, pues se cobra una renta, mientras que en un contrato de préstamo serían intereses. Sin embargo, la diferencia es que el dinero o los bienes de consumo se suministran en contratos de préstamo de dinero a cambio de otros bienes del mismo tipo y calidad. En cambio, en un contrato de leasing en su culminación debe devolverse el bien establecido contractualmente.

La principal diferencia entre los dos acuerdos es que la institución financiera en el contrato de préstamo proporciona fondos a la empresa del usuario para que el usuario pueda comprar directamente el activo y, por lo tanto, poseer la propiedad.

## 2.3. Legislación comparada sobre el leasing

### 2.3.1. En Europa

Acquarone (2004) nos señala:

**Alemania:** No se regula como otros países europeos, sino que se rige por normas análogas, que se rigen esencialmente por su normatividad. Pues la propiedad del bien no se pierde.

**Italia:** No tiene una legislación establecida, pero si se hace uso de esa tipología contractual.

**España:** Apareció en 1960 debido a la formación de grandes empresas especializadas en el área comercial.

**Portugal:** La legislación se caracteriza porque su reglamento de leasing de bienes y equipos establece que el proveedor del servicio debe ser una empresa de Leasing con ciertas características, aprobadas conjuntamente por el Primer Ministro y el Ministro de Finanzas, además de la obligación de poseer capital fiscal.

Este modelo básico se trasladó posteriormente a **Inglaterra**, donde se introdujo desde EE. UU. en 1960, donde se desarrolló bajo los incentivos fiscales del primer contrato, ampliado en 1972 y 1984, y desde entonces se ha extendido para uso industrial. Además de los beneficios fiscales, brindaba seguridad y flexibilidad, por lo que ha sobrevivido hasta el día de hoy.

En **Francia:** Fue uno de los primeros estados en legislar un contrato de arrendamiento llamado *credit-bail*<sup>6</sup>, específicamente un contrato de arrendamiento de bienes raíces, ya que permite su uso en el desarrollo de viviendas.

---

<sup>6</sup> Se trata de transacciones mediante las cuales una compañía arrienda propiedades inmuebles con fines profesionales, ya sea que los haya adquirido o construido internamente. Estas operaciones, sin importar su clasificación, otorgan a los arrendatarios la posibilidad de convertirse en propietarios total o parcialmente de los bienes arrendados.

En **Bélgica**: En 1967 con la Ley N° 55 en su artículo 1 expresa la naturaleza del contrato. Italia obtuvo este estatus con la Ley N° 183 de 1976, que sigue el concepto de un centro financiero moderno. (Abatti, 2001)

### 2.3.2. En América Latina

**Brasil** Fue uno de los pioneros en introducir el leasing como técnica de financiación. Este número está autorizado en su ordenamiento jurídico por la Ley N° 6099. Luego, en la ley del 26 de octubre de 1983, N° 7132 se definió como un "arrendamiento comercial" (Instituto Peruano de Derecho Mercantil, 2008).

**Chile**, este es otro país latinoamericano donde podemos observar este compacto desarrollo digital. Sin embargo, debe verse que el desarrollo es más dinámico, es decir, está sujeto a cambios en las situaciones políticas y económicas. En relación a la normatividad internacional según la Convención UNIDROIT<sup>7</sup>, La Convención sobre Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles fracasó ya que solo nueve países la ratificaron, ninguno de los cuales fue Chile. Actualmente, en Chile, sólo el llamado arrendamiento de vivienda está regulado por la Ley N° 19.281 y sus modificaciones posteriores, destinadas a financiar la compra de vivienda asequible para personas con bajos ahorros, pero con capacidad para pagar el alquiler. Estas personas pueden optar al beneficio de vivienda emitido por el estado, pero deben contar con el respaldo en una institución autorizada mediante una cuenta de ahorro especializada. (Instituto Chileno de Derecho Tributario, s.f.).

En **Perú**, el contrato de leasing en el ordenamiento jurídico de nuestro país ha experimentado diversas innovaciones, tanto en su concepto y perspectiva, En el marco del sistema legal de nuestra nación, el contrato de leasing ha experimentado variadas innovaciones que engloban su definición, perspectiva, requisitos y componentes esenciales para su celebración. En este sentido, la norma inicial fue alterada por el Decreto N° 18957 de fecha 14 de septiembre de 1871, y posteriormente enriquecida por el Decreto N° 22738, quien permitió a las compañías poseer capital para su utilización en actividades de arrendamiento. Es fundamental destacar que, en esta revisión, se estableció que el leasing involucra la transferencia de bienes muebles a usuarios con fines económicos. En una etapa posterior, el DL N° 212 del 12 de junio de 1981, en contraposición al anteriormente mencionado, extendió la aplicabilidad del leasing a bienes inmuebles. Para llevar a cabo este contrato, se dispuso que el arrendatario debía ser una entidad jurídica. Además, se debía identificar de manera explícita el objeto del contrato y el proveedor, quien asumiría la total responsabilidad por cualquier daño al artículo elegido, sin excepciones. Una consideración esencial del estatuto está relacionada con la opción de adquirir de manera permanente, donde se señala el plazo de tres años después de la firma del contrato antes de que pueda ser ejercida. Finalmente, en cuanto a las formalidades de los arrendamientos, se estableció

---

<sup>7</sup> El Convenio UNIDROIT sobre Leasing Internacional firmado en Ottawa el 28 de mayo de 1988 estableció una doctrina clara.

que debían ser formalizados a través de una escritura pública y posteriormente inscritos en el registro público. (Instituto Peruano de Derecho Mercantil, 2008)

En suma, el Código Civil del Perú de 1984 respalda la tendencia iniciada por el Decreto N° 2273823 de fecha 23 octubre de 1979, seguido del Decreto Legislativo N° 299 donde se guarda lo ya expresado como arrendamiento financiero. Las normas complementarias y conexas no se apartan de las normas antes mencionadas, así como de la derogada Ley General de Bancos, Ley de Instituciones Financieras y de Seguros, Decreto Legislativo No. 770 y la Ley General de Sistemas de Seguros y Organización de Sistemas Financieros aplicable, supervisión bancaria y de seguros, Ley N° 26702, del 9 de diciembre de 1996.

## **2.4. Modalidades del Leasing**

### **2.4.1. Según la naturaleza del bien**

**La naturaleza del objeto sobre el cual recae el Leasing puede ser mobiliarios o inmobiliario, distinción que es de gran interés ya que tiene características completamente distintas.**

#### **A. Leasing Inmobiliario**

Acquarone (2004) se aplica al leasing de bienes inmuebles propiedad de casas comerciales, industriales o particulares. Su principal característica es que el bien casi no tiene depreciación, por lo que el comprador, al momento de optar por la compra, tiene que calcular el valor residual de manera diferente al alquiler de bienes muebles.

Leyva Saavedra (citado por Acquarone) la formalidad está en constante desarrollo de diferentes maneras dependiendo de las circunstancias de cada país. Las versiones sueca y norteamericana son: a) arrendamiento puro y simple sin opción de compra; b) irrevocable y c) financiación que no sea más barata que el negocio de crédito. En los países europeos que hemos mencionado líneas arriba, refiere que este negocio está reservado a organizaciones especializadas. Estas empresas tienen permiso de comprar propiedades y posteriormente arrendarlas, otorgando a la organización responsable el poseer dichas propiedades en términos favorables al final del contrato.

En relación a los bienes inmuebles se dan mediante un sistema de financiación donde las empresas leasing mediante la celebración de un contrato específico, la determinación previa y el marcado de los bienes inmuebles y la transferencia del derecho de uso a dichos bienes inmuebles a cambio de una tarifa fija por tiempo limitado, para que los alquilantes tengan la oportunidad de continuar alquilando o comprando la propiedad. El leasing tiene un plazo más largo que los arrendamientos de muebles, por lo que la estructura de financiamiento del proyecto no se ve comprometida.

Este leasing está sujeto a varias contingencias; mientras el edificio se va depreciando, el valor del terreno aumenta y puede aumentar significativamente por circunstancias fortuitas. El valor final de la propiedad cobra importancia porque, a diferencia del leasing de muebles, la empresa de leasing lo maneja dentro de sus posibilidades financieras, mantiene al arrendatario en uso a medida que sus ingresos disminuyen con el tiempo, lo que da como resultado el valor residual del activo. finalmente.

Poco o ningún valor, que es muy diferente al alquiler de bienes inmuebles, ya que la tierra suele apreciarse en valor. (Montoya, 1998).

## **B. Leasing Mobiliario**

Entre las distintas modalidades, la forma más común de leasing es el leasing de bienes muebles, especialmente para equipos industriales o comerciales, relacionados al área de transporte y recursos humanos. Este uso generalizado condujo al desarrollo de legislaciones orientadas específicamente a abordar esta categoría de bienes. (Acquarone, 2004)

El "Código Civil" en nuestro país sigue una estructura similar pues enumera los bienes que la ley considera como inmuebles y deja en claro que todos los demás activos no mencionados en dicha lista se clasifican como bienes muebles. Asimismo, el artículo 886 establece que los bienes no mencionados en el artículo 885 son considerados como bienes muebles.

El contrato de leasing de bienes muebles se concreta entre una empresa especializada y el usuario. Donde la empresa que tiene la posesión de un bien lo presta durante un periodo determinado, a cambio de un pago periódico. Al término del plazo, el usuario tiene la opción de adquirir el bien, renovar el contrato o devolverlo, cumpliendo con el valor de rescate previamente acordado.

### **2.4.2. Por su finalidad**

Está relacionado con el propósito del acuerdo entre las partes intervinientes.

#### **A. Leasing Operativo o Operational Lease:**

A lo largo de la historia, el leasing operativo parece haber surgido como una estrategia de marketing empleada por compañías que manufacturaban productos altamente complejos y propensos a la rápida obsolescencia. En aquel período, estas empresas preferían no adquirir productos que podían quedar rápidamente desactualizados ante las ofertas más modernas. En esta coyuntura, la alternativa que emergió fue el arrendamiento en lugar de la venta, permitiendo la sustitución de productos técnicamente superados por opciones más contemporáneas.

Rodrigo Escobar (citado por Schreiber Pezet, 2006), señala que:

Se refiere a un arrendamiento que renuncia al uso y disfrute de equipos profesionales "estándar" durante un período de tiempo específico y lo desecha rápidamente por una tarifa fija. Regularmente, si las condiciones técnicas no cumplen con los requisitos, el comprador se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el contrato mediante notificación previa al cesionario. (p.528)



En el leasing operativo, la persona que produce los bienes los arrienda de tal manera que el propietario y el arrendador forman una sola persona y parte en el contrato. Hernández (citado en Lorenzetti, 2006) afirma: “Esta figura se caracteriza por la falta de intermediación por parte de las instituciones financieras, ya que los proveedores son en realidad productores o vendedores de bienes” (p.528). El propósito de este acuerdo es enmendar; el propietario quiere encontrar la propiedad - vender, y el adquirente quiere usar - comprar. Sus áreas de aplicación más comunes incluyen:

- a) Sector Industrial y maquinarias;
- b) Construcciones, y
- c) Repuestos para autos.

Sergio Rodríguez (citado por Schreiber Pezet, 1996), nos hace mención de las características:

- Los activos son de clasificación “Estándar” y pronto quedarán obsoletos.
- Cuando las condiciones técnicas no cumplan los requisitos, el arrendatario tiene derecho a resolver unilateralmente el contrato notificándolo previamente al cedente.
- Su período es breve.
- Suelen añadirse al contrato varios como la revisión sistemática de los bienes, que se diferencian significativamente del leasing financiero. (p.597)

No hay opción de compra para el usuario en esta clase de leasing, pero esta opción se incluye como un elemento fundamental de un arrendamiento financiero. Montoya (1998) este modelo de leasing es practicado por el fabricante para posicionar sus productos. Por otro lado, el leasing es una empresa que dispone de flota propia, en la que almacena mercancías que no produce él mismo y que supuestamente compra a los fabricantes correspondientes. Según Renting Perú (s.f.), el renting es la cantidad que una persona jurídica alquila uno o más vehículos por un período de tiempo determinado según sea necesario, ya que paga una tarifa de alquiler mensual fija basada en cómo usa el vehículo y cuántos kilómetros conduce cada año. En el caso del leasing operativo, el plazo esperado es menor, mientras que el concepto de vida económica del producto juega un papel determinante en los contratos mencionados.

## **B. Leasing Financiero**

Este fenómeno comercial es actualmente el mayor representante del leasing clásico, ya que ilustra vívidamente toda su evolución en el mercado norteamericano.

Se da la aparición de un tercero, del cual el proveedor obtiene los bienes especificados por el tomador del seguro para brindar financiamiento a sus clientes. Económicamente se configura de forma tripartita: el fabricante o empresa hace negocios vendiendo o suministrando los bienes especificados por el receptor con el donante (la persona que financia la empresa), y luego la entidad financiera y el receptor arriendan.

De esta forma, la empresa leasing arrienda un inmueble específico elegido por el usuario y adquirido por el usuario para este fin y exige al arrendatario el pago de gastos periódicamente en un plazo señalado, donde se comprometan a actuar en caso de peligros o discrepancias, para así conservar los bienes según

las condiciones pactadas durante el plazo o eventualmente devolver los bienes objeto del contrato (Instituto Peruano De Derecho Mercantil, 2008). Este tipo de leasing se realizaba originalmente entre empresas para financiar la compra de bienes de inversión.

Según Schreiber (1984), La ley vigente en Argentina es la Ley N° 25248 donde mencionan los subtipos técnicos, donde presentan las configuraciones de leasing como “modalidades en la elección del bien”, las cuales se encuentran de conformidad con las normas del artículo 5:

- Se debe conocer las generalidades del estado del bien (art.5°, inc. a, b).
- Sentir la identificación con el producto (art. 5, inc. a, b)
- Para que el donante asuma la responsabilidad de la deuda, este debe ser cedido por un tercero (art. 5, inc. c).
- El donante compra el objeto del contrato al negociante. (art. 5, inc. e)
- El objeto material pertenece al dador antes de que celebre un contrato con el tomador del seguro, ya sea porque la fábrica lo importa, construye o vende, o porque el propietario tiene un título que permite el arrendamiento (Inc. d y f).

### **C. Leasing de Retro o Lease - Back**

Es un proceso complicado porque el dueño del inmueble lo vende a la empresa de leasing, quien le paga al vendedor el precio pactado. Adicionalmente, dicha sociedad transfiere al mismo tiempo la propiedad del inmueble al vendedor en Leasing. (Farina, 2005)

A diferencia del leasing tradicional, el arrendamiento con opción de compra coloca al cliente, que proporciona el Bien, en una relación contractual con el banco.

Esto significa que el cliente convierte activos fijos en capital de trabajo al arrendar un activo que vendió al banco para obtener recursos.

Eduardo Chula (1999), explica que la estructura básica de la operación es la siguiente: después de vender una propiedad a una empresa de leasing, el propietario se la vuelve a arrendar automáticamente con la opción de ampliarla o comprarla directamente. Debemos enfatizar que, durante este procedimiento, el activo aún se puede utilizar, para arreglar los errores financieros de años es más importante que aumentar la producción con nueva maquinaria.

Barreira (citado por Schreiber Pezet, 1984), menciona:

Una empresa determinada pierde parte de sus acciones por una venta que se hace a otras organizaciones, quien inmediatamente los alquila bajo un contrato de leasing. Las mismas partes celebran un contrato de venta y arrendamiento, actuando cada una como sustituto obligatorio de la otra. Dado que el prestatario no aumenta su capacidad de producción, sino que recibe dinero que reembolsa en concepto de renta y pierde su patrimonio por la propiedad de esos bienes, queda claro que esta modalidad distorsiona el objeto financiero del contrato de leasing. (p.598)

### 2.4.3. Por su objeto

**El Leasing puede ser mobiliario o inmobiliario, el primero es el realizado sobre bienes muebles, y el inmobiliario, sobre bienes inmuebles.**

#### **A. Leasing Inmobiliario:**

Se caracteriza por transferir un bien establecido por la empresa competente, durante un período determinado, el arrendatario abona una compensación periódica. Al final del plazo acordado, el arrendatario tiene tres opciones: celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, renovar el contrato existente o devolver la propiedad al arrendador. La primera alternativa es la más común. No obstante, un inmueble solo puede ser objeto de leasing inmobiliario si se destina a motivaciones agrícolas, comerciales, uso personal, entre otros.

Se debe tomar en cuenta 4 generalidades:

1. La entidad de leasing adquiere una propiedad construida para cederla al solicitante.
2. Adquiere una propiedad ya edificada del usuario previsto y luego la arrienda en un momento posterior.
3. Para construir la propiedad solicitada por el cliente y posteriormente arrendarla bajo términos financieros, la entidad de leasing compra un terreno a un tercero.
4. Para edificar la propiedad requerida por el solicitante y arrendarla financieramente posteriormente, la entidad arrendadora adquiere un terreno de la misma persona o entidad que hace la solicitud. (Chulia, 1999)

#### **B. Leasing Mobiliario:**

Acquarone (2004) señalada que ha sido más utilizado que el de bienes raíces. Se arriendan equipos industriales o comerciales propiamente del ámbito laboral. Su uso continuo llevó a la necesidad de modificar la normatividad ya establecida que solo tomaba en cuenta esta categoría de bienes, a pesar de que Argentina no lo ratificó.

Presente una enorme popularidad debido a que se debe a que en el campo de los bienes muebles es donde la garantía que ofrece tiene especial vigencia.

### 2.4.4. Otras modalidades de Leasing

Tenemos el Renting, el Leasing Internacional o sin Fronteras, El Leasing Apalancado o *Levedged Lease*.

## 2.5. Características del Leasing

### 2.5.1. Según la doctrina

Para Etcheverry (2000) las características del leasing son las siguientes:

- a) Ha sido nominado y es común. - Una ley lo contiene, y regula.
- b) Tiene su propio reglamento.
- c) Es comercial porque lo permite la legislación única que lo rige, y es empresarial porque el capital destinado a la inversión en alquiler de equipos suele ser utilizado por entornos particulares.
- d) Es principal. - tiene una existencia independiente pues no toma en cuenta lo ya establecido.
- e) Es constitutivo.- Pues determina el goce del contrato establecido.
- f) Se tiene el uso constante de un bien establecido orientado al disfrute del mismo.
- g) Es complejo: Por el hecho de que tiene el deber de obtener el o los bienes que el arrendatario señale y entregárselos para que los posea, use y disfrute.
- h) La razón es económica, pues el uso, disfrute e incluso la posible adquisición de un bien son financiados por la empresa que lo otorga.
- i) Es oneroso. Las partes recibirán beneficios recíprocos, con excepción de particularidades.
- j) Es conmutativo. En relación al accionar que debe tener las partes durante el contrato.
- k) Es *intuitu personae*. - toma en cuenta enfoques relacionados a la moralidad.
- l) Ambas partes se benefician.
- m) Tiene que seguir un plazo definido.
- n) Presenta formalidad establecida.
- o) Aunque no sea necesaria, la adhesión suele utilizarse para completar el contrato, haciéndose efectiva desde el momento en que el locatario firma el formulario impreso facilitado por la entidad financiadora. (p.339-340)

### 2.5.2. Según nuestra Legislación

Conforme a nuestra normatividad, específicamente en el D.L. N.º 299 y Lavalle (1992) podemos señalar:

- a. **Oneroso.** - Representando sacrificios innatos patrimoniales, la empresa experimenta para obtener bienes compensados por las normas recibidas.
- b. **Conmutativo.** - Las empresas de leasing y los usuarios aprecian los sacrificios patrimoniales y beneficios propios del trato.
- c. **Prestaciones Recíprocas.** - Las ventajas están a disposición del usuario de forma inmediata, tan pronto como la empresa leasing se convierte en acreedora de honorarios y bienes; mientras que la otra parte recibe las regalías.
- d. **Contrato mercantil.** - Tiene índole comercial. Nuestra ley así lo contempla en el D.L. N.º Capítulo 299.

- e. **Mérito Ejecutivo.** – Si no se cumple con lo pactado será considerada de acuerdo al arbitrio administrativo. (Malpartida, 1999).
- f. **Es un contrato Principal.** – puesto que no necesita de ninguna existencia contractual anterior.
- g. **Es un contrato Consensual.** – pues ambas partes negocian. La ley establece que la celebración debe ser mediante acto público, el cual debe entenderse como *ad probationem*<sup>8</sup>. Al respecto, es propio traer a colación la STC. recaída en el Exp. 2565-98/LIMA, de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la cual refiere: “... *el formulario elaborado para el contrato de leasing (acto público) es un formulario de prueba, ya que el incumplimiento de este contrato no puede ser sancionado con nulidad*” (Osorio, 2000, p. 358).
- h. **Es un contrato de Tracto Sucesivo y de Ejecución Continuada.** - Debido a que es un contrato de este tipo, puede marcarse con una cantidad excesiva de interés<sup>9</sup>.
- i. **Es un contrato celebrado por Adhesión.** - Generalmente se dan a destiempo ya que se presenta de tal manera que se completa después de que el arrendatario haya aceptado las condiciones establecidas por la empresa locadora (generalmente en forma impresa).
- j. **Es un contrato de Cambio.** - su objeto es la circulación de la riqueza, “ya que busca distribuir el uso y goce económico de la mercancía, y luego transferir todo el poder económico sobre la mercancía objeto del contrato” (p.317)

## 2.6. Sujetos

Hubo gran desacuerdo sobre la intervención del experimentador en la institución. Existe cierta discrepancia entre autores respecto a si el contrato de leasing es bilateral o tripartito, involucrando a dos o tres sujetos, respectivamente. Algunos, como VILLEGAS, sostienen que el contrato es bilateral, con dos partes en juego: una entidad financiera o un banco, o una sociedad de leasing, como arrendador, y el cliente como beneficiario. Dada la naturaleza económica esencial del negocio y la operación de bancos y otras instituciones financieras autorizadas, el arrendador suele ser una empresa profesional reconocida por muchas leyes.

A su vez, Castillo (s.f.) argumenta que, aunque el proveedor puede tener un rol activo en el mercado en relación al contrato de leasing, desde una perspectiva legal asume un rol pasivo. Esto se debe a que el contrato debe ser iniciado por la empresa de leasing a solicitud del cliente para que este último pueda obtener la propiedad del objeto del contrato. A partir de ahora, el proveedor cumplirá el papel que le corresponde al vendedor en el contrato de compraventa. Así, la empresa de leasing estará obligada a entregar los bienes al cliente del usuario y emprender la remediación ambiental.

<sup>8</sup> Ver: Art. 8° del D. L. 299.

<sup>9</sup> Ver Artículos; 1440 – 1446 del Código Civil Peruano.

## 2.7. Opción de compra y precio

El derecho de compra es una ventaja que tiene el arrendatario cuando finaliza el contrato de arrendamiento.

En palabras de Max Arias Schreiber Pezet (1996):

Dentro de este tipo de pactos según la normatividad se debe toma en cuenta el optar por la decisión de comprar. Esta opción se mantiene vigente a lo largo de toda la duración del contrato y puede ser ejercida durante el plazo señalado antes de que este finalice. Es importante destacar que el ejercicio de esta opción no puede surtir efecto antes de la fecha previamente estipulada en el contrato. Vale la pena señalar que este período no está sujeto a limitaciones conforme al derecho consuetudinario.

### **CAPÍTULO III: ANALISIS CONTRACTUAL DEL LEASING CONFRONTADO CON EL DECRETO LEGISLATIVO N° 299**

En este apartado se realiza un estudio minucioso para determinar si lo establecido en la normatividad se cumple a cabalidad dentro de la actividad comercial.

#### **3.1. Definición Del Leasing**

Legisladores argentinos en base a la Ley N° 25248, respaldada por la Convención UNIDROIT, estableció que hay dos sujetos dentro de este tipo de acuerdos: el otorgante y el beneficiario. Lo mismo se aplica a la ley española (Leyva, 2004).

Sobre el particular Chuliá y Beltrán (1999) señalan que:

Dado que las traducciones directas al inglés no son completamente correctas, la legislación europea ha hecho todo lo posible para encontrar una expresión adecuada. Su traducción, ya sea en español o en otro idioma, no indica sus cualidades esenciales. Esto da lugar a diferentes situaciones: en Francia buscar un nombre adaptado a la cuantía del contrato: garantía anticipada, garantía de crédito, en Bélgica buscar financiación de colocación, en España: leasing financiero. Sin embargo, existe otra tendencia a asimilar palabras extranjeras dando significado a los números contraídos contenidos en ellas. Esta no es una posición irrazonable, ya que es un nuevo tipo de contrato creado en los EE. UU. y luego adaptado a otras partes de la ley europea. En la orden del Ministro de Hacienda de 3 de junio de 1976 aparece el término "leasing", aunque posteriormente se incluye el término "leasing financiero", pero este término no es tan preciso y el término general anglosajón "leasing" es correctamente utilizado, porque es una verdadera innovación en el campo de las finanzas, porque tiene una fórmula "única" que se traduce en una difícil elección empresarial". Respecto a esto, coincidimos con la posición de los autores Chuliá y Beltrán. El término leasing es más preciso que arrendamiento financiero porque el contrato es de origen anglosajón y las traducciones son propensas a errores o malas interpretaciones de los números de contrato. (p.20)

### **3.1.1. Según el derecho comparado**

Sobre la normatividad extranjera Leyva (2004) se refiere a lo anterior, pero en términos generales. Por lo tanto, Argentina regula el arrendamiento con la Ley N° 25 248, en cuyo artículo 1 se define el Leasing como "un acuerdo sobre un contrato de arrendamiento, con el cual el arrendador se compromete a transferir al tomador del seguro el derecho a poseer un objeto determinado para su uso y disfrute, pero pagando una tarifa y dando la oportunidad de comprar a un precio determinado". El estatuto argentino brinda una breve definición, a diferencia de otras legislaciones (analizadas a continuación), señala a los tipos de bienes en general, no menciona si pueden ser muebles o inmueble. Tampoco se mencionan las especificaciones del producto proporcionadas por futuros usuarios. El reglamento no exime de la cuota, pero no determina si es única o recurrente, y en definitiva regula las opciones de compra que los futuros usuarios encuentran útiles.

Por otro lado, la ley española N° 26/1988 en su parte adicional séptima establece: Los contratos que tengan por único objeto la transmisión del derecho de uso para la finalidad antes mencionada de los bienes muebles o inmuebles adquiridos conforme a las especificaciones del futuro usuario. Sí, por una contraprestación que incluye el pago regular de cuotas (según las condiciones establecidas por la ley). El usuario podrá enajenar los bienes enajenables únicamente para su actividad agrícola, pesquera, industrial, comercial, artesanal, de servicio o de desarrollo profesional. Después de todo, el contrato de arrendamiento financiero debe tener la opción de compra en beneficio del usuario. En la normativa española se puede ver una definición más amplia de leasing, incluidos los bienes gravados, si el negocio se destina a la agricultura, la pesca, la industria, el comercio, la artesanía, el servicio o la actividad profesional. En cuanto al plazo del contrato se relaciona directamente con la utilidad del bien señalada.

La Legislación Italiana señala que los bienes pueden comprarse o construirse, a diferencia de otras definiciones previstas en varios estatutos. Esta definición, a su vez, aumenta el riesgo de que el riesgo sea asumido por los futuros usuarios. Las opciones de compra en esta definición se realizan de conformidad con un acuerdo de pago preestablecido.

El artículo 1 de la Ley francesa N° 66/455 establece que el negocio de leasing financiero cubierto por esta ley es el arrendamiento de medios de producción, materiales de herramientas o bienes inmuebles para uso profesional, en particular medios de producción adquiridos en arrendamiento por una empresa que todavía es un negocio. El propietario de tales bienes, si la sociedad correspondiente, cualquiera que sea su denominación, otorga en el contrato de leasing el derecho a adquirir todo o parte del bien arrendado a un precio convenido, teniendo en cuenta al menos el bien entregado en arrendamiento. Esta definición expresa claramente la especificación del producto en cuestión, que se establece claramente en la normatividad.

### **3.1.2. Según la doctrina**

En la continuación de la posición teórica, se puede observar que los autores tienen diferentes posiciones sobre la definición de leasing, lo que, a nuestro juicio, conviene categorizar la definición en función de sus aspectos más visibles:

#### **3.1.2.1. Según Su Naturaleza Jurídica**

Juan Astorga (2006) piensa en el leasing como un contrato de alquiler con opción de compra a favor del inquilino. Teniendo esto en cuenta, podemos decir que el contrato de leasing excede el ámbito civil y que el DL N° 299 en su artículo 1 lo define como un contrato comercial, reforzado por José Leiva, Chuliá y Beltrán, quienes describen el leasing como un contrato especial porque es una verdadera innovación en la economía. Montoya malinterpreta el leasing como un acuerdo de cooperación entre empresas atípico, porque el leasing es un acuerdo de financiación, más no un acuerdo de cooperación como el factoring. (Leyva, 2004).

#### **3.1.2.2. Según el plazo de duración**

El contrato dura todo el tiempo que siga existiendo el objeto de la materia contractual.

#### **3.1.2.3. Sobre la opción de compra**

Chu Rubio, Montoya, De Leo Walter, Garrone, Rico Pérez, Amorós, Lavalle – Pinto y José Leyva Acuerdan que el locador puede ejercer este derecho y comprar la propiedad, aceptar celebrar un nuevo contrato de leasing o cancelar esta opción por completo.

#### **3.1.2.4. Según los sujetos que pueden intervenir en el contrato**

El autor Chu Rubio señala que el Locatario puede ser persona natural o jurídica.

#### **3.1.2.5. Sobre los permisos y autorizaciones**

Chu Rubio Requiere que las instituciones financieras sean aprobadas por la autoridad competente. En este sentido, el Decreto Legislativo N° 299 en su artículo 2 establece que las empresas de leasing deben ser aprobadas por la Superintendencia de Banca y Seguros. Según Bravo y José Leyva, las empresas que utilizan el leasing están interesadas en implementar y modernizar sus operaciones o desarrollar sus procesos productivos.

#### **3.1.2.6. Según el criterio jurisprudencial**

STC. recaída en el Exp. 40-96, de la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia, publicada en OSORIO RUIZ, Zaida. Jurisprudencia Comercial. 2000.

La Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia en la sentencia recaída en el Exp. N.º 40-96 define el arrendamiento financiero o leasing como: “(...) *Un contrato de arrendamiento financiero consiste en un acuerdo por el cual el arrendador se compromete a transferir el bien al arrendatario por un período fijo e irrevocable a cambio del derecho de uso del bien con la opción de transferir la propiedad al final del período, devolviendo él. -alquilar la propiedad o expropiar la propiedad a un tercero*”.



### **3.1.3. Según los elementos que contiene**

De la definición que nos presenta el Decreto Legislativo 299, en su artículo 1 se pueden extraer los siguientes elementos:

#### **3.1.3.1. Obligación de Dar**

Después de la celebración del contrato, existe la obligación de abstenerse del uso y posesión de la propiedad dada en leasing. Esta es la obligación principal del arrendador, es también la obligación que determina la reciprocidad fundamental de los beneficios de este contrato. Esta es la obligación principal del contrato de leasing. Es su responsabilidad comprar los bienes solicitados por la empresa usuaria, arrendarlos y entregar los bienes en el tiempo, lugar y condiciones acordados. (Ferrero, 2000)

La empresa leasing deberá adquirir los bienes solicitados por el usuario de acuerdo con las especificaciones técnicas de los bienes y el proveedor designado por la empresa usuaria. Una vez adquirido el inmueble, la empresa leasing debe entregar al usuario los bienes especificados en el contrato de leasing, siendo esta obligación que permite ejecutar el pacto. (Leyva, 2004)

Ley argentina N° 25.248 en su primer artículo establece: *“en el contrato de leasing, la parte que transfiere se compromete a transferir la propiedad a la parte receptora. Esta transferencia se realiza mediante la transferencia de casos. Este paso es importante porque el contrato no se puede ejecutar sin la entrega. Se puede decir que es el presupuesto de ejecución del contrato”*. (Acquarone, 2004).

#### **3.1.3.2. La contraprestación: El pago periódico**

Un pago habitual siempre se caracteriza por una suma de dinero que no puede aceptarse de ninguna otra forma, a diferencia de un arrendamiento simple en el que la renta puede consistir en una suma fija o partes de la renta. Entrega de frutos o productos de la misma relación o de cualquier otro rubro (Schreiber, 1984).

A su vez, Leyva (2004) señaló que por ser esta obligación una contraprestación por la transferencia del derecho de uso de la empresa leasing, debe ser cumplida mediante pagos periódicos (generalmente una vez al mes), en moneda nacional o extranjera según se convenga, pudiendo ser fijo o variable.

#### **3.1.3.3. Transferencia de la propiedad**

La parte arrendadora tiene la responsabilidad de transferir la propiedad del bien si desea adquirirlo de manera permanente o devolverlo. La cláusula de opción de compra es un componente fundamental en el contrato de leasing, ya que determina quién será el dueño del activo al finalizar

el acuerdo, teniendo en cuenta que el arrendador puede optar por ejercerla o no. Según Leyva (2004), la inclusión de esta cláusula a favor de la empresa usuaria en el contrato de leasing es de suma importancia, definiendo así su funcionalidad intrínseca, aunque es crucial resaltar que su uso queda a elección del usuario y no constituye una obligación.

Es esencial que el contrato contemple una cláusula de compra que permita esta opción. Dicha opción se ejercerá al término del contrato, y la única restricción radica en que la empresa usuaria debe haber cumplido previamente con sus obligaciones de arrendamiento de manera anticipada y de buena fe.

Otra alternativa para el usuario, sin llevar a cabo la opción de compra, es la devolución del bien. Algunas empresas solo buscan utilizar los activos sin aspirar a su propiedad, en beneficio de su aprovechamiento óptimo. Cuando el contrato de leasing concluye y el activo se ha depreciado, estas compañías pueden preferir nuevos acuerdos de leasing para adquirir activos más modernos. La empresa de leasing se encarga de vender el activo al mejor postor, y si el precio de venta supera el valor residual, el excedente se devuelve al usuario; en caso contrario, si el precio es menor, el usuario debe asumir la diferencia. Leyva (2004) subraya que los activos incluidos en un contrato de leasing son distintos a otros tipos de contratos, lo que da lugar a ciertas discrepancias. Se suele establecer que, al devolver el activo, la empresa de arrendamiento lo comercializará al mejor postor. En este escenario, se compara el precio obtenido con el valor residual especificado en el contrato, y la diferencia puede beneficiar al usuario o ser cubierta por él.

.

Según el autor, surgen una serie de complicaciones para las organizaciones de leasing cuando los usuarios no hacen uso de la opción de compra o rompen el contrato por incumplimiento, pues se entiende que las empresas no buscan recuperar el bien, sino facilitar el pago del valor residual pactado.

El contrato de Leasing difiere de un contrato estándar porque cumple un doble propósito: por un lado, otorga al arrendatario el acceso del bien, por otro lado, la elección de adquirir el bien se tiene que dar antes de que concluya el plazo señalado. Para completar el leasing, el arrendador tendría que transferir la propiedad del activo. Debemos recordar que la compra de un bien se hace para que podamos usarlo y no para que podamos ser su dueño; por ejemplo, si la fórmula de compra es nueva y no como la habitual.

Independientemente de lo que el DL define como, creamos que la definición del artículo 299 es precisa, por lo que nos parece oportuno ofrecer nuestra propia definición: Es una modalidad que permite acceder a bienes proporcionados por la entidad financiera o empresa leasing, por lo que esta última adquiere propiedad, sin limitar la posibilidad de que el arrendatario pueda optar por hacerlo a través de la opción de compra y previa contraindicación. El plazo del contrato normalmente corresponde a la vida útil del activo. El hecho de que existan diversas definiciones de leasing o arrendamiento financiero demuestra ampliamente lo difícil que es definir con

precisión en una norma. Reconocemos que el mejor curso de acción sería elegir una definición amplia que no restrinja el rango de aplicaciones para el arrendamiento.

### **3.2. Autorización de la Superintendencia de Banca y Seguros**

Ley N° 26702 señala cuales empresas están autorizadas a realizar operaciones de leasing está determinada (Texto Acordado con la Ley del Sistema Financiero y de Seguros y Sistema Orgánico de la Superintendencia de Banca y Seguros). La Superintendencia de Banca y Seguros, o SBS, otorga la facultad de operar y es responsable de aprobar, monitorear y dar a conocer este tipo de contrato.

#### **3.2.1. Empresa Bancaria**

La función principal de un banco es captar dinero del público en general a través de cuentas de ahorro, depósitos a plazo o cualquier otro tipo de arreglo contractual para otorgar crédito en una variedad de formas utilizando los recursos antes mencionados, así como otras fuentes de fondeo y sus recursos propios, o ponerlos en uso en las operaciones en cuestión. Los bancos establecen negocios de microfinanzas, pero se concentran principalmente en áreas urbanas porque allí necesitan seguridad concreta antes de otorgar crédito. Tienen liquidez extra para invertir, por lo que no necesitan capital y están buscando nuevos clientes.

#### **3.2.2. Empresa Financiera**

Sociedad financiera especializada en facilitar la colocación de emisiones iniciales de valores, operaciones con valores mobiliarios y asesoramiento financiero. Está comprometida con la captación de recursos del público. En cambio, los negocios financieros se concentran en áreas urbanas, atienden a clientes corporativos y exigen garantías concretas. Algunos quieren llegar a nuevas áreas, pero necesitan financiación.

#### **3.2.3. Empresas autorizadas por la SBS**

La SBS determina qué empresas pueden otorgar préstamos de leasing; estos incluyen empresas especializadas en leasing, estén o no radicadas en el país, y empresas bancarias y financieras que acuerden realizar operaciones de leasing. Las empresas deben ser evaluadas y presentar una serie de requisitos para recibir la autorización de la SBS.

Respecto a los requisitos, Leyva (2004) señala que:

El lenguaje del artículo 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero sugiere tres opciones: 1) que la sociedad se constituya como sociedad anónima con el propósito específico de realizar operaciones propiamente dichas; 2) que sean sociedades financieras constituidas por su respectivo equipo; y 3) accionistas que desean participar de los acuerdos pactados. El Título I del Reglamento de las Empresas de Arrendamiento por Decreto Legislativo especifica los requisitos que deben cumplir estas empresas. (p.183)

Se deben seguir la formalidad establecida en nuestra normatividad y a su vez, los cuales dependen del lugar de residencia de las personas físicas que tengan domicilio dentro del país o en el extranjero. Según Leyva (2004), “*La mayor novedad que presenta la LAF está en la creación de empresas especializadas en Leasing, que pueden ser empresas domiciliadas en el país y empresas no domiciliadas*”. (p.184)

### **3.2.3.1. Autorización de empresas domiciliadas en el país**

De acuerdo al Art. 2° del Reglamento del Decreto Legislativo N.° 299, la solicitud al SBS, debe contener:

- a) *Información detallada de sus generales de ley de los accionistas, ya sean personas naturales o jurídicas.*
- b) *La denominación social de la compañía, su lugar de ubicación y las áreas geográficas donde llevará a cabo sus operaciones.*
- c) *El monto del capital con el cual operará, el cual debe cumplir con el requisito mínimo legal.*
- d) *Prueba de la realización de un depósito en efectivo o valores gubernamentales a nombre de la SBS, de un mínimo de 10% del patrimonio requerido en los plazos señalados.*
- e) *Estudios que demuestren que la empresa cuenta con el patrimonio necesario para llevar a cabo sus actividades.*
- f) *El borrador de los estatutos de la compañía, con la cláusula que establezca que su propósito exclusivo que es llevar a cabo dentro del marco del leasing.*
- g) *Contar con un líder ante la SBS quien debe regularizar y pactar los acuerdos necesarios para tener la formalidad señalada.*
- h) *Documentos que respalden la fiabilidad de la empresa y su recurso humano.*

### **Autorización de empresas no domiciliadas en el país**

Deben realizar una inscripción ante la SBS, asimismo deben presentar:

- a) *Presentación del estatuto de constitución social y aprobación de la entidad local competente para llevar a cabo operaciones en el extranjero.*
- b) *Entrega de los informes de los tres últimos ejercicios financieros, incluyendo el análisis detallado en relación a los movimientos financieros correspondientes.*
- c) *Nombramiento de un gestor ante la SBS.*

Una vez recibida la documentación, la SBS llevará a cabo la inscripción en su Registro si se considera adecuado y luego de la cancelación monetaria correspondiente. Posteriormente, se expedirá el certificado de operación pertinente, que habilitará a la empresa para efectuar operaciones, en relación a su propia normatividad. Además, estas empresas deben presentar a la SBS un informe acerca de las actividades llevadas a cabo en el mercado local dentro de los 30 días posteriores al cierre de cada semestre.

### **3.2.3.2. Autorización de empresas bancarias y financieras**

Para realizar este tipo de contratos, también deberán solicitar permiso a la SBS:

- a) Presentación de una copia autenticada del Acta de Junta de Accionistas, donde se registre la resolución para llevar a cabo este tipo de transacciones.
- b) Redacción de una minuta que modifique el estatuto, especificando de manera explícita que entre las operaciones autorizadas se encuentran las relacionadas con el Leasing.
- c) Elaboración de sus protocolos e instructivos orientadas a su labor leasing.
- d) Establecimiento de directrices que regirán sus labores.
- e) Designación de los representantes encargados de dirigir la gestión del departamento o unidad correspondiente.

### **3.3. Inicio del arrendamiento financiero**

El artículo 3 del DL N° 299, establece que las obligaciones y derechos del locador y del arrendatario, así como la legalidad del contrato, comienzan cuando la parte locadora hace un pago total o parcial para la compra de los bienes que el arrendatario señale, o cuando aquéllos los bienes se entregan total o parcialmente al arrendatario, según el orden de acciones.

Siendo que su responsabilidad comienza cuando el locador hace un pago total o parcial de la compra de los bienes que el arrendatario ha especificado, o cuando esos bienes se entregan total o parcialmente al arrendatario, según lo que ocurra primero. La vigencia del contrato de arrendamiento financiero comienza el día que las partes hayan acordado contractualmente dentro de los parámetros establecidos.

Para profundizar estos conocimientos usamos como base a los especialistas jurídicos.

#### **3.3.1. Las obligaciones de la empresa de Leasing**

La doctrina analiza las obligaciones de la empresa leasing, lo que nos parece exacto. Los más significativos se discutirán más adelante. Sin embargo, debido a que es común que las empresas de leasing incluyan cláusulas generales en los contratos con la intención de limitar sus obligaciones, creemos que esta empresa corresponde a lo siguiente:

##### **3.3.1.1. Adquirir los bienes solicitados por la usuaria**

La obligación es natural, primaria o directa y nace en el momento de la firma del contrato de leasing, pues se hace efectiva en el momento de la celebración del contrato. (art. 2LAF)

Además de la obligación de hacerse cargo del bien, la empresa arrendadora también debe adquirir el inmueble para ejercer la opción de compra (Leyva, 2004). Vale la pena señalar que

el locador debe comprar la propiedad de acuerdo con las especificaciones técnicas del desarrollador, ya que el desarrollador tiene la opción de rescindir el contrato si alguna de ellas se vulnera.

Al examinar esta obligación, surge la siguiente pregunta: ¿qué procedimiento debe seguirse si el artículo entregado no cumple con las especificaciones detalladas en el contrato después de que este haya sido firmado? Es importante notar que existen dos métodos a través de los cuales los bienes pueden ser suministrados: directa o indirectamente. En el escenario donde una compañía provee leasing directo, los bienes son entregados a la empresa usuaria, quien asume la responsabilidad correspondiente. Si la provisión es indirecta, se requiere un acuerdo previo entre la empresa leasing y la empresa usuaria, en el cual se establece que el proveedor es responsable de entregar los bienes de acuerdo a las especificaciones indicadas por la empresa usuaria, y asume la carga de garantizar dicha entrega.

Dentro de este contexto, la empresa usuaria dispone de dos vías para abordar esta problemática: la primera implica notificar a la empresa leasing para que esta subsane la deficiencia, es decir, que exija al proveedor del servicio el cumplimiento integral del contrato. La segunda opción consiste en que la empresa usuaria pueda actuar directamente contra el proveedor del servicio y estar sujeta a la jurisdicción correspondiente.

El derecho da la posibilidad a la empresa leasing de solicitar la entrega de los bienes directamente al proveedor. En definitiva, si los bienes no se entregan de acuerdo con lo pactado, puede solicitarle a la otra parte cumpla con lo requerido, o de lo contrario puede optar por resolver el contrato.

#### **3.3.1.2. Entregar y poner a disposición de la usuaria el bien**

Entregar o poner a disposición del usuario los bienes especificados en el contrato de alquiler. Es la obligación principal del leasing y está estrechamente relacionada con la obligación anterior. Esta transferencia tiene lugar con la entrega de la mercancía. Esta acción es trascendental porque el contrato no puede realizarse sin entrega. Se puede decir que es un presupuesto para que se pueda cumplir el contrato. (Acquarone, 2004)

Los plazos se deben establecer en la formalidad de lo pactado. Es común que surjan imprevistos que puedan causar retrasos en la entrega de los bienes, pero generalmente se notifica a la empresa usuaria, que tiene la opción de extender el plazo de entrega. Sin embargo, incluso con estas medidas, puede haber ocasiones en las que se produzcan demoras en la entrega.

La parte empresarial puede asumir el control directo de la entrega en colaboración con el proveedor, asimismo pueden involucrar al ente especializado en leasing para supervisar el proceso. La falta de entrega puede invalidar el contrato de leasing, aunque esta situación no es común en la práctica comercial. Actualmente los departamentos de Leasing suelen llevar a cabo investigaciones exhaustivas para anticipar y prevenir posibles contratiempos en este tipo de

contratos. En caso de retraso grave, el plazo se exceda significativamente, la empresa podrá resolver el contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1428 del código civil adicional aplicable.

Sabemos que no siempre las empresas de posicionamiento pueden entregar bienes a los clientes, pero los proveedores también pueden entregar bienes directamente a los clientes. Sin embargo, la responsabilidad tras la entrega del inmueble no siempre recae en el arrendador, lo cual es un tema controvertido.

En la doctrina encontramos posiciones al respecto. Leyva (2004) manifiesta que:

La empresa de leasing está obligado a realizar todas estas actuaciones instrumentales para que el usuario pueda disfrutar del inmueble. El destinatario no estaba obligado a entregar, ni comprendía, por su carácter de financiador, el riesgo de que la empresa suministrada no entregara los bienes. Por lo tanto, el fin de la obligación es únicamente celebrar un contrato con el proveedor para la entrega de bienes al usuario de acuerdo con el tiempo y la forma determinada por el proveedor y el usuario. En consecuencia, las citadas empresas se obligan a tomar las medidas necesarias para que esta entrega sea efectiva. En realidad, estamos tratando con un compromiso de fondos, no con un compromiso de desempeño. (p.189)

Acquarone y Embon (2004) expresan;

Según el acuerdo, el proveedor del servicio queda liberado de la responsabilidad de la entrega. La realidad de la actividad comercial moderna y su diversidad sugieren que la ley permite con razón la inmunidad del proveedor de responsabilidad por el suministro de bienes, permitiendo a las partes crear el arreglo contractual más adecuado. Y se adapta mejor a sus necesidades y posibilidades. El leasing no tiene una lógica de negocio que obligue al proveedor a entregar la mercancía en todos los casos. Esto se debe a que nos encontramos ante un sinnúmero de posibilidades y variantes de negocios jurídicos, lo que dificulta establecer pautas estrictas que deban aplicarse por igual en todos los casos. (p.116)

De La Cuesta Rute (2001) expresa que:

Las empresas de leasing generalmente están exentas de responsabilidad por la falta de entrega a menos que sus acciones hayan sido fraudulentas o por negligencia grave. En otras palabras, ya que la entidad financiera “transfiere el riesgo de incumplimiento del prestador del servicio a los usuarios”. Por lo tanto, sólo existe la obligación de distribuir los bienes correspondientes a una entrega válida al proveedor. Sujeto al descargo de responsabilidad antes mencionado, esta persona tiene el derecho y la autoridad para

solicitar la entrega antes mencionada directamente al Proveedor en nombre del Usuario. Sin embargo, esto no significa que la empresa leasing esté completamente exenta de cumplir con las obligaciones antes mencionadas. Si no se entrega, la entidad arrendadora no tiene derecho a exigir el pago a plazos. (p.133)

Idéntica interpretación adoptó el Tribunal Supremo español en STS 03.02.00: Si el proveedor ha obtenido documentos relativos al vehículo a efectos de su envío legal, se entenderá que el objeto del contrato no ha sido efectivamente entregado, ya que la entrega del vehículo sin documentos equivale a la no entrega. Nuestra doctrina lo acepta y se hace eco de la jurisprudencia, lo que significa que la empresa arrendadora ha incumplido su deber primordial de entregar el objeto del contrato y debe cumplirlo devolviendo el precio recibido. Las disposiciones sobre la subrogación del objeto del arrendamiento y la indemnización por daños y perjuicios son válidas cuando las relaciones jurídicas derivadas del contrato son válidas, pero no son aplicables si las relaciones jurídicas aún no se han iniciado. Asimismo, la STS 01.25.01 establece que en tales casos no es necesario demandar a los proveedores en forma conjunta, pudiendo iniciarse acciones judiciales por no devolver los bienes. (De la Cuesta Rute, 2001)

Finalmente, respecto a la exención de responsabilidad, De La Cuesta Rute (2001) refiere que

“El propietario tampoco se hace responsable de los materiales entregados (retrasos, inadecuación, mal funcionamiento, averías, etc.). Al ejecutar un contrato de leasing operativo, el arrendatario enfrenta riesgos técnicos y presta servicios de mantenimiento y asistencia, a diferencia del arrendamiento financiero, todas las reparaciones, mantenimiento, servicios técnicos, mantenimiento, seguros, etc., de los activos financieros. Los costes corren a cargo del usuario, pudiendo incluso asumir, si así lo consiente, todos los riesgos relacionados con la idoneidad del material para el desarrollo, rendimiento y resultados (...), hasta las pérdidas por hechos inesperados”. (p.134)

En nuestra opinión, la posición del autor anterior es correcta en el sentido de que los leasings permiten a las partes fijar sus propios términos y condiciones respetando la autonomía señalada.

El proveedor es responsable de la entrega de los bienes, incluso si no es parte del contrato. Las pérdidas sufridas por el cliente como resultado de la falta de entrega de los bienes. La empresa autoriza al consumidor a tomar las medidas apropiadas contra el proveedor del servicio. Del mismo modo si la parte empresarial no cumple con lo señalado no podrá cobrar el dinero pactado según las cuotas acordadas.

### **3.3.1.3. Asegurar el goce pacífico de los bienes**



Al asegurarse de que el usuario es dueño de la propiedad, cumple con la ubicación, forma y demás términos del contrato de leasing.

Este deber va dirigido al usuario, que debe poder disfrutar del inmueble en paz, es decir, sin ser molestado, y cuyo prestador del servicio debe garantizar que se trata de una empresa de localización. ¿Cómo garantiza la empresa arrendadora el uso pacífico de la propiedad? El artículo 11 del DL N° 299 da una respuesta contundente a esta interrogante, al señalar: *Los bienes arrendados no están sujetos a embargo, afectación o gravamen por auto administrativo o judicial contra el arrendatario. La empresa leasing también tiene derecho a inscribir el contrato en el registro público y así garantizar el uso pacífico del inmueble.* (Leyva, 2004).

Trelles (s.f.) expresa que:

Se debe tener presente: "*Obtienes lo que pagas*". Si no, ¿cómo se puede justificar la tarifa de uso si la empresa leasing no puede obtener la tarifa de uso? No queremos nada. Para que la empresa de alquiler tenga derecho al pago de Canon, que se debe cumplir".

Saúl Estévez (2006)<sup>10</sup> nos dice;

Otra ventaja de este enfoque es que los activos de arrendamiento financiero no están embargados. Los acreedores de los clientes que quieran embargar estos bienes no podrán hacerlo por pertenecer al banco. (p.27)

No obstante, en relación a la responsabilidad. Así lo señala Álvarez (s.f.):

Por supuesto, en lo que se refiere al arrendamiento financiero en sí, la empresa de leasing no es responsable de las deficiencias de calidad y defectos ocultos de la vivienda, pero en todo caso, la locataria debe trasladar su comportamiento contractual reconociéndole a usted como arrendatario, y al comprador para que pueda hacer valer estos derechos frente al proveedor de servicios. El no hacerlo puede poner en peligro su responsabilidad. No ocurre lo mismo con los contratos de leasing operativo ya que existen cláusulas en las que la ley establece que no es posible aceptar una cláusula de reserva por razón de la naturaleza general del contrato.

#### **3.3.1.4. Respetar la opción de compra**

Leyva (2004) indica que el cumplimiento de la opción de compra otorgada al usuario, incluyendo el valor residual pactado y el plazo de ejercicio otorgado. Este compromiso es quizás el rasgo más

---

<sup>10</sup> La Mejor Alternativa. "El Leasing se Expande junto con los Proyectos de Inversión en Activos Empresariales", Business, Año XII, N° 135, Abril 2006, pág. 27.

característico de este contrato, ya que expresa la intención de las partes y limita significativamente la aplicación adicional de la ley de arrendamiento. En consecuencia, al celebrar un contrato y activar la opción de compra, la empresa arrendadora tiene la responsabilidad de asumir y cumplir con la obligación de devolver el bien leasing, conforme a la opción acordada que el usuario decide ejercer en su derecho de compra. Esta responsabilidad de la empresa de leasing se origina en las siguientes obligaciones: mantener la titularidad del inmueble durante la duración del contrato, evitar cualquier acción que restrinja el uso pleno del inmueble para no menoscabar el derecho del usuario a convertirse en propietario.

La opción de compra se refiere a si el usuario opta por ella y acepta la propuesta de leasing. En esencia, implica adquirir la propiedad del activo al pagar el valor residual especificado en el contrato al término del plazo acordado. Si no se incluye la opción de compra, el contrato ya no se considera un leasing, sino más bien un arrendamiento del bien.

Una cuestión clave que plantea la opción de compra es si su ejercicio es voluntario u obligatorio. En otras palabras, se cuestiona si la empresa usuaria está obligada a ejercer este derecho o, en cambio, qué sucede si decide no hacerlo. A nuestro parecer, una opción implica una elección, la capacidad de seleccionar entre diferentes alternativas. Por lo tanto, la empresa usuaria tiene pleno derecho de elegir ejercer o no la opción, según su elección.

En este punto, entran en conflicto la doctrina y la legislación de compra. Una sección crucial considera la ejecución de la opción de compra como un componente característico del leasing, sosteniendo que, a menos que esta opción sea ejercida, no puede considerarse como leasing propiamente dicho. Esta perspectiva establece que el objetivo principal de la empresa usuaria es adquirir la propiedad del activo, por lo que siempre se recurrirá a esta opción.

Otro aspecto de este principio en el que concordamos es que la opción de compra representa una decisión de la empresa usuaria, es decir, una alternativa condicional que la empresa de leasing puede contemplar al finalizar el contrato. Se reembolsa el valor residual del activo. Es el derecho, pero no la obligación, de la empresa usuaria optar por la compra durante la duración del contrato. Una pregunta de relevancia que surge en este contexto es: ¿qué sucede si la elección de compra no se lleva a cabo? De todas las discusiones hasta este punto acerca de este tema, se ha constatado que la práctica comercial generalmente sigue las opciones de compra. Existe una pequeña posibilidad de incumplimiento que, de no ser considerada, podría resultar en un quebrantamiento del contrato (Leyva, 2004).

La empresa de leasing objeta: *"Al final del plazo del contrato, el arrendatario tiene la oportunidad de comprar la propiedad del bien y paga la cantidad especificada en el contrato por la opción de compra"*.

Si al finalizar no se activa la opción de compra se procede a la devolución del bien a su dueño inicial. Al celebrar un contrato, se especifican el lugar y fecha del retorno del bien. Generalmente los artículos nunca se devuelven y, por lo general, los clientes siempre completan la compra, pues el monto es bastante accesible.

### **3.3.1.5. Restituir al final del plazo contractual el dinero o bienes que haya solicitado como garantía del cumplimiento del contrato de Leasing.**

Las garantías no desempeñan un papel fundamental en la determinación de otorgar un crédito de leasing, ya que las compañías de leasing evalúan a los posibles clientes en función de su solvencia, capacidad de gestión y otros factores. En el caso de colaborar con entidades jurídicas, las arrendadoras podrían contemplar la posibilidad de solicitar garantías personales por parte de los directivos y/o socios, si así lo consideran necesario. Además de estas consideraciones, la empresa de leasing requerirá un seguro como una medida de precaución para reducir los riesgos vinculados a los bienes arrendados.

El Instituto Superior de Técnicas y Prácticas Bancarias, sobre las garantías expresa que

Las garantías no constituyen el factor determinante en la provisión de financiación mediante leasing por parte de las entidades crediticias. La prioridad radica en asegurar que el arrendatario cumpla con el contrato, especialmente en lo concerniente a sus obligaciones financieras, que abarcan el pago puntual de las asignaciones de leasing en los plazos previstos. El comprar solo depende del arrendatario, si bien el valor residual asignado a los activos (significativamente inferior al valor total del bien arrendado al finalizar el contrato) suele favorecer el ejercicio de dicha opción. En este sentido, los burós de crédito analizan estas transacciones comerciales de manera similar a cualquier otra forma de otorgamiento de crédito o préstamo. Evalúan la solvencia del solicitante, su capacidad de gestión y su aptitud para generar excedentes de flujo de efectivo en el futuro. Analizando su balance, cuenta de pérdidas y ganancias, su desarrollo patrimonial y operativo, teniendo en cuenta en última instancia el impacto de la consolidación de los activos arrendados, la trayectoria de la empresa y el desarrollo de la empresa, se forma un superávit de gastos. Asimismo, dependiendo del alcance, importancia y duración de la operación, si el solicitante es una persona jurídica y las relaciones bancarias verificadas y mantenidas se consideran adecuadas, se podrá incluir en el contrato una garantía personal del administrador y/o socios. En el negocio de leasing se exigen garantías de seguro que indican la existencia del contrato de leasing y se prefiere la empresa arrendadora en caso de daños.

### **3.3.2. Obligaciones De La Empresa Usuaria**

Los doctrinarios, hacen mención especial a las obligaciones.

De La Cuesta Rute (2001) precisa que “*La primera obligación es aceptar un bien objeto del contrato*” (p. 137). La obligación es necesaria porque el arrendamiento no surtirá efecto si no se recibe la cosa. Cubriremos los aspectos más destacados a continuación:

#### **3.3.2.1. Abonar en Tiempo, forma y lugar los Cánones Establecidos En El Contrato.**

El incumplimiento es una tarifa recurrente que la empresa usuaria debe pagar para cumplir con el contrato. Algunos autores y las normas de derecho comparado aceptan diferentes conceptos, por ejemplo, algunos autores prefieren llamarla renta, otros como cuota periódica, etc.

Chuliá, E; Beltrán, T. (1999) mencionan que:

Las empresas de leasing crean una serie de pagos regulares pagados por los usuarios en base a varios conceptos, tales como: cubrir el precio total de los activos más los intereses económicos, así como los honorarios y beneficios de la empresa; nuevamente debido a varias condiciones económicas, escala de negocios, etc. Para las empresas de alquiler, todas implican los mismos costes administrativos, cuanto más barato lo encontrará el usuario, mayor será el volumen. Todos estos conceptos se suman también al efecto del impuesto correspondiente. (p.41)

Johnson, (citado en Gutiérrez, 1976) expresa que:

(...) el alquiler se puede dividir en tres componentes económicos: amortización de los costos de equipo, intereses y otros costos financieros y utilidad o ingreso. En cuanto a la primera parte, cabe señalar que la contraprestación o renta debe determinarse de tal forma que el activo arrendado quede totalmente castigado al final del contrato. En cuanto al tipo de interés utilizado, depende básicamente del tipo la empresa junto con su capital y el volumen de negocio del usuario. (p. 80)

Los componentes del precio de alquiler determinados por los autores deben enfatizarse porque forman los criterios. Ahora la responsabilidad principal de la empresa usuaria es pagar la tarifa de acuerdo a las generalidades de todo contrato desde el plazo hasta su área determinada. Suelen pagarse en cuotas periódicas (normalmente mensuales) en una moneda nacional o extranjera convenida, que puede ser fija o variable. (Molina, 2005)

Gutiérrez (1976) afirma: “*Las rentas pueden ser constantes o lineales, aunque también son comunes las rentas en el tiempo. Prácticamente en todos los casos, estos cambios drásticos suelen ser reductivos*”. (p.80)

Debe entenderse que el costo del bien especificado en el contrato de leasing se depreciará durante la vigencia del contrato con la entrega correspondiente.

#### **3.3.2.2. Contratar un seguro contra todo riesgo para el bien o bienes otorgados en leasing**

Este es un gran compromiso de la empresa usuaria porque en caso de accidente, el seguro cubrirá el valor del activo o lo reemplazará por un activo idéntico. Esta operación debe realizarse de acuerdo con la empresa leasing, ya que ella decidirá la solución más ventajosa, ya que es la propietaria del inmueble.

#### **3.3.2.3. Dar a los bienes el uso establecido en el contrato**

El derecho de la empresa usuaria a utilizar los bienes en su proceso de producción no es ilimitado ni irrestricto; estos derechos deben ser utilizados dentro de los límites especificados en el contrato;

la desviación de estas reglas es motivo de resolución del contrato en caso de incumplimiento. Si no hay acuerdo sobre el uso del bien, se presume la intención de las partes y el destino natural del bien. (Leyva, 2004).

El arrendatario debe comprometerse a usar y proteger adecuadamente la propiedad ante el riesgo de pérdida, incluso si se debe a un caso fortuito o fuerza mayor, daño o reparación, por lo que se suele contratar o contratar un seguro. Una garantía o forma de garantía a favor de la unidad de leasing en este sentido (Leyva, 2004).

La empresa leasing tiene derecho a controlar continuamente el uso de la propiedad de acuerdo con el contrato. Si surgen inconvenientes, se optará por resolver esto.

#### **3.3.2.4. Mantener en buen estado de uso y hacer las reparaciones necesarias para la adecuada conservación del bien.**

Como mencionamos anteriormente, el propietario monitorea continuamente el uso y estado de la propiedad, y si sucede algo inusual, optará por informar al usuario y rescindir el contrato.

#### **3.3.2.5. Pagar los tributos y demás derechos derivados del contrato de leasing.**

Las empresas usuarias deben pagar los impuestos y tasas derivados del arrendamiento financiero. Los contratos de leasing se firman en base a unos parámetros fiscales y la empresa usuaria debe acogerse al régimen general de compraventa, que otorga mayores beneficios fiscales.

#### **3.3.2.6. Responder por los daños y perjuicios que se ocasione con los bienes materia del contrato de Leasing.**

Según Leyva (2004) conscientes de que la regla general del derecho es que los propietarios paguen en caso de un daño recaído sobre su bien, los legisladores estatales han introducido una excepción a la referida regla general en el artículo 6 de este decreto ley. Establece que “*el arrendatario es responsable de los daños que pueda causar al inmueble desde el día en que el arrendador toma posesión del inmueble*” (p. 194).

Cabe señalar que el seguro puede cubrir la propiedad o los daños resultantes. Por lo tanto, la mayor responsabilidad la tiene la empresa, pero el usuario suele apoyarse en la compañía de seguros y reclamar una compensación por las pérdidas. Por supuesto, dependiendo de la cobertura del seguro.

Esto será analizado de manera profunda más adelante.

### **3.3.3. Derechos de la Locadora**

Los más importantes son:

#### **3.3.3.1. Recibir el Canon**

Recibir especificaciones especificadas como recompensa por el uso de los bienes transferidos al usuario. Este derecho del propietario es plenamente compatible con el contrato de leasing porque justifica la naturaleza onerosa del contrato señalado. Se da sacrificios de activos experimentado por las empresas financieras; luego de la adquisición del activo y el otorgamiento del derecho de uso por el período inicial, se compensa con el pago de las cuotas recibidas periódicamente y luego el pago del valor residual contractual luego de la posterior transferencia de los derechos de propiedad sobre el activo (Leyva, 2004). Para abarcar este tema se analizó previamente en la sección Responsabilidades de las empresas usuarias.

#### **3.3.3.2. Garantías Adicionales**

El propósito de una garantía es proteger la ejecución del contrato.

#### **3.3.3.3. Inscripción Registral**

Es necesario que se registre en fichas o partidas de la respectiva empresa.

#### **3.3.3.4. Condiciones del Contrato de Seguro**

Determinar los términos mínimos para un contrato de seguro que salvaguarde ante cualquier tipo de problema.

#### **3.3.3.5. Inspección del Bien**

Inspección de los bienes con el fin de salvaguardar su correcto uso, a quien el usuario deberá entregarlos.

#### **3.3.3.6. Identificación de los bienes dados en Leasing**

Colocar en un lugar destacado donde se evidencie que los bienes son alquilados.

#### **3.3.3.7. Resolución por Incumplimiento**

Se puede solicitar la devolución del producto si el usuario no cumple.

#### **3.3.4. Derechos de la Empresa Usuaria**

Esta doctrina proporciona un análisis de los derechos de las empresas usuarias que creemos correcto. A continuación, mencionaremos algunos de los más importantes.

##### **3.3.4.1. Especificación de bienes y de Proveedor**

Especificar el motivo de la elección del bien materia de leasing y elegir el mismo proveedor.

##### **3.3.4.2. Limitaciones del Uso del Bien**

Restricciones al uso de los activos especificados en el contrato señalado.

##### **3.3.4.3. Cesión de Derechos**

Requiere que la empresa de leasing como comprador tenga derecho a emprender acciones contra el proveedor (como vendedor) ante cualquier tipo de conflicto.

#### **3.3.4.4. Condición de Propietaria**

Goza de todos los derechos y beneficios como propietario de bienes en relación con las relaciones contractuales con el Estado, empresas de derecho público, empresas estatales de derecho privado y empresas sujetas a regímenes especiales.

#### **3.3.4.5. Opción de Compra**

Si se considera necesario, comprar los bienes solo a un valor residual predeterminado, devolver los bienes o solicitar una prórroga del contrato a un precio inferior al originalmente determinado.

#### **3.3.4.6. Sustitución del Bien**

Sustitución del bien objeto del contrato de leasing por otro bien más moderno antes de que finalice el plazo del contrato, siempre y cuando se cuente con un cronograma establecido.

En nuestra perspectiva, consideramos que esta cláusula limita la autonomía de las partes, ya que son ellas quienes definen los derechos, responsabilidades y validez del contrato. La esencia misma del leasing radica en la voluntad de los sujetos intervinientes. Pues ambas partes tienen el derecho de exigir, no necesariamente el pago total o parcial, sino también la entrega de los bienes mencionados, conforme a los términos establecidos en este Acuerdo.

En un primer análisis, puede argumentarse que las disposiciones del Decreto Legislativo relativas al leasing han influido en la naturaleza de este contrato, al menos en referencia a este artículo, ya que ambas partes gozan de plena autonomía para definir sus derechos y obligaciones.

En la práctica local, es la empresa de leasing que opera en nuestro país la encargada de iniciar la ejecución del contrato. Dicha empresa redacta el borrador del contrato para que sea incorporado en el registro público por un notario, donde se deja en claro que las obligaciones del cliente surgen a partir de la firma del mismo. A partir de esta situación, inferimos que la obligación no surge únicamente cuando el arrendatario realiza el pago total o parcial por el bien especificado, ni tampoco en el momento en que dicho bien es entregado total o parcialmente al arrendatario.

#### **3.3.5. Deber de identificar los bienes**

Los encargados del leasing conservan la propiedad de los mencionados bienes hasta la fecha efectiva en que el arrendatario ejerza la opción de compra por el valor pactado. Por ejemplo, en el caso de un autobús, se debe especificar la marca, modelo, etc., lo que evitará problemas posteriores. La identificación de este bien debe contar con sus características definidas, las cuales debe seguir la empresa leasing al adquirir el bien, salvo que se trate de un arrendamiento financiero. En el leasing operativo no sucede lo mismo, porque la empresa de leasing también es el mismo proveedor, y el usuario elige el producto según las especificaciones que le parezcan más convenientes.

La característica principal de este acuerdo es que el bien es retenido por la empresa de leasing quien tiene que deshacerse del activo por completo. Este poder no se posee, sino que se adquiere a través de la propiedad. En otras palabras, el donante debe adquirir la titularidad del bien asimismo cumplir con señalar las generalidades de un

contrato (Leyva, 2004). La doctrina se refiere a estas opciones como terminación de leasing, que analizamos a continuación.

### **3.3.6.Facultad De Elegir Los Bienes y El Proveedor**

La empresa de leasing siempre se asegura de que la empresa usuaria haga un uso correcto de la propiedad durante el período de leasing. El contrato especifica el propósito para el cual el arrendador utilizará la propiedad. La empresa leasing asume funciones de inspección de los bienes de su propiedad, ya que tiene la capacidad de verificar el uso correcto de los bienes a su discreción, sin previo aviso de la otra parte.

El arrendatario tiene un derecho inherente a especificar el objeto del contrato y las especificaciones de su proveedor, y es responsabilidad del arrendatario asegurarse de que sean aptos para el fin para el que pretende suministrarlos y esto debe especificarse.

El derecho del usuario a utilizar el producto en su proceso de producción no es ilimitado; estos derechos deben ser utilizados dentro de una formalidad; caso contrario se rompería el acuerdo principal. Si el contrato no acuerda el uso del bien, debe ajustarse de acuerdo con la intención esperada de las partes y el destino natural del bien. (Leyva, 2004).

La empresa usuaria tiene principalmente el derecho de especificar las generalidades del producto y el derecho de elegir al encargado de cuidar el bien en mención.

### **3.3.7.Deber de asegurar los bienes**

Los activos de arrendamiento financiero deben contar con políticas que aborden los riesgos que puedan afectar o destruir el activo. Puesto que son responsables de cualquier daño a la propiedad desde la fecha en que el propietario toma posesión de la propiedad. (art. 6 DL 299).

#### **3.3.7.1. La póliza de seguro**

El seguro juega un papel importante en los contratos de leasing, ya que garantiza una indemnización al beneficiario (en este caso, la empresa responsable) en caso de daños parciales o totales a la propiedad.

Los contratos de leasing a menudo incluyen cláusulas que requieren que la empresa usuaria asegure el activo sujeto al contrato contra posibles daños, y en ciertos casos, incluso asuma la responsabilidad civil por los perjuicios que pueda ocasionar. Estas disposiciones se aplican específicamente a salvaguardar los intereses asegurables asociados al activo, y su desarrollo se lleva a cabo de manera simultánea con la ejecución del financiamiento proporcionado.

Dado que el leasing distribuye el costo del activo a lo largo del plazo del contrato, y el arrendador recupera gradualmente su inversión, dicho costo se refleja como parte de los pagos periódicos que la empresa usuaria realiza a la arrendadora. Siguiendo esta lógica, el costo del seguro de leasing aumentará en proporción a la depreciación del valor del activo. Luego de que la empresa de leasing, en calidad de beneficiaria, haya realizado el desembolso del seguro en relación al activo arrendado, si el monto de compensación coincide



con el valor actual del activo en ese momento, las obligaciones quedarán liberadas de inmediato. Así, las cuentas pendientes que cubren el saldo adeudado por parte del arrendatario se verán saldadas.

Gonzáles (2002) señala que el seguro como contrato constituye en sí mismo un acuerdo bilateral; por un lado, las compañías de seguros deben ser, real y legalmente, empresarios autorizados. Por otro lado, está el asegurado que tiene una póliza contra riesgo de muerte, también pueden intervenir terceros conocidos como beneficiarios. La razón de ser de este contrato es la existencia objetiva de riesgos. Seguro significa que los riesgos que afectan a una persona se transfieren financieramente a una compañía de seguros, que a su vez tiene derecho a pagar una cantidad llamada prima como compensación. Las primas se calculan sobre una base técnico-económica compleja en función de la condición o características del riesgo asumido.

Richter, P.; Castillo, M. (2006)<sup>11</sup> expresan sobre el seguro que

Un contrato de seguro es un contrato en el que la compañía de seguros se compromete, dentro de ciertos límites y condiciones, a indemnizar a la otra parte por un daño por un hecho inesperado. En el caso de seguros personales, siempre que el asegurado se comprometa a pagar las primas de acuerdo con los términos y condiciones estipulados en la póliza y la ley. (p.20)

Es habitual asegurar los bienes muebles arrendados como garantía adicional para proteger los bienes de ciertas problemáticas. En relación a los vehículos, dichas compañías ofrecen seguros en forma de póliza colectiva con una prestación asegurada que incluye la cobertura total de pérdidas. En este caso, la prima del seguro o valor del seguro se paga junto con el canon es responsabilidad de la empresa usuaria. El objeto es compensar económicamente los daños. Se limita a la protección de los intereses asegurables respecto de un bien cuyo desarrollo se produce en paralelo al negocio de financiación proporcionado por este tipo específico de arrendamiento.<sup>12</sup>

### **3.3.8.Plazo Del Contrato y Clausula Penal Por Incumplimiento**

La duración del contrato de arrendamiento financiero será determinada por ambas partes, con la posibilidad de pactar sanciones por incumplimiento de obligaciones. La opción de compra del arrendatario es válida durante la duración del contrato y puede ejercerse en cualquier momento hasta que expire el contrato. El ejercicio de la opción no puede surtir efecto antes de la fecha prevista en el contrato. El término no está limitado por el derecho consuetudinario. (Art. 7 DL 299).

La información encontrada en el portal de consumo económico muestra que la violación del “Contrato de Leasing” por parte del usuario genera consecuencias negativas, entre ellas: pago de las penalidades contractuales especificadas en el contrato, por ejemplo, pago de tres cuotas de alquiler, cobro de intereses de demora, tasas de cobro anteriores y judiciales, honorarios de abogados, etc. Si el motivo de mora es la falta de pago de la renta en los términos pactados, además de los casos ya mencionados, además de los procesos judiciales, se genera un

<sup>11</sup> RICHTER VALDIVIA, Pedro y CASTILLO FREYRE, Mario. *El Contrato de Seguro*, Lima, Palestra, 2006, Pág., 20

<sup>12</sup> Cfr. Seguros, Leasing – Prestación Asegurada y extinción de La obligación del locatario, [ubicado el 18.VI.2011], obtenido en: <http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/Conceptos2007/2007012751.pd>

informe negativo para el administrador de la base de datos sobre el comportamiento de pago de los arrendatarios y deudores solidarios contra el deudor y codeudores que se deriven del caso, tales como el embargo y remate de los bienes que le pertenezcan. También existen sanciones efectivas impuestas por la empresa al realizar un pago anticipado si la infracción resulta del pago anticipado. Todas estas sanciones y consecuencias se establecen en el contrato de arrendamiento correspondiente.

#### **3.3.8.1. Ejecución de la Opción de Compra**

Para la opción de compra, hemos analizado la línea superior, pero en esta sección analizaremos cuándo se puede ejercer la opción en el contrato. Inicialmente, con base en el análisis, nos hemos equivocado, porque creemos que la opción de compra solo puede realizarse al final del contrato, más precisamente, cuando el usuario realiza el último pago. No obstante, tras un exhaustivo análisis, hemos llegado a la conclusión de que la empresa usuaria tiene derecho a ejercer la opción de compra cuando lo considere oportuno, ya que las condiciones analizadas en este documento establecen que la empresa usuaria puede ejercer la opción de compra en cualquier momento. En la práctica comercial, cuando la empresa usuaria quiere ejercer la opción de compra antes de firmar el contrato, sólo cancela todos los pagos pendientes y el valor residual, salvo pacto en contrario. La empresa usuaria también puede utilizar la opción de compra para cancelar el valor restante y continuar pagando en la fecha de vencimiento. Al final del plazo del contrato, la empresa usuaria se convierte en propietaria del inmueble. Según esta disposición, el ejercicio del derecho de voto no se produce hasta la fecha prevista en el contrato. La redacción del numeral 7 del DL 299 no es muy clara, pero entendemos que las consecuencias del ejercicio de la opción de compra dependen del acuerdo bilateral de las partes.

#### **3.3.9. Formalidades Del Contrato**

El contrato de arrendamiento financiero se celebra con un acto público, que, a solicitud del arrendador, puede registrarse en el documento registrado o en el proyecto del arrendatario (DL 299, párrafo 8). Este artículo se ha discutido antes, pero decidimos revisarlo en esta sección para que sea más fácil de entender.

##### **3.3.9.1. La Escritura Pública como Formalidad *Ad Probationem***

El contrato de arrendamiento financiero se celebra en escritura pública, que puede ser inscrita en una escritura o proyecto inscrito por el locador a petición del arrendador. Leyva (1995) señaló:

La confrontación de las dos normas lleva a que tal requisito no tenga el carácter de forma ceremonial, es decir, no sea considerado ni planteado como requisito para la validez de la acción, ya que su incumplimiento no es sancionado inválidamente. (p.240)

En consecuencia, la inscripción del contrato de leasing en el registro público no tiene efecto constitutivo, sino sólo declarativo o de publicidad significativa frente a terceros.

##### **3.3.9.2. Protección de los bienes de Leasing ante la Insolvencia de la Empresa Usuaria**

La inscripción en el registro público de contratos de arrendamiento financiero proporciona una garantía adicional a la empresa leasing, por lo que los bienes propiedad de la empresa usuaria en el contrato de serán revelados antes de que sean transferidos al concurso de acreedores por la insolvencia de la empresa usuaria - lo que crea una prohibición. Afortunadamente, los bienes leasing no acaban en quiebra, porque no son propiedad de la empresa usuaria. Además, los inmuebles previstos en el contrato están protegidos de conformidad con el DL N° 299 Artículo 11, que recoge la posibilidad de no dar en prenda los bienes del contrato y la prohibición de darlos. En caso de concurso de acreedores de la empresa del usuario, se puede presentar la solicitud ante el Instituto Nacional para la Defensa de la Competencia y la Propiedad Intelectual (INDECOPI), que ofrece los procedimientos habituales de concurso iniciados por el deudor o acreedor, de acuerdo con los requisitos legales, ya sea un cambio en su forma, la decisión del destino del deudor corresponde a la junta de acreedores, es decir, tienen la decisión final. Si surgen obstáculos y dificultades insuperables en el proceso de implementación después de la decisión sobre la reconstrucción, la administración puede llamar a la junta para que tome una decisión sobre la terminación y liquidación, lo que se llama cambiar la decisión sobre el destino del deudor, similar a la elección de disolución y liquidación, el síndico debe verificar si durante el desempeño de las tareas asignadas han surgido nuevas circunstancias o condiciones que ciertamente no estaban previstas cuando se tomó la decisión de reorganización. El destino del deudor deberá ser informado, al presidente del directorio, para que, si lo considera necesario, convoque al directorio para tomar la decisión que estime conveniente, que en este caso podrá ser la variabilidad de activos debido a la recombinación de liquidación (Beaumont, R.; Palma, J., 2002). Este concurso no afectará a los bienes transmitidos en el contrato de arrendamiento, ya que estos bienes no pertenecen a la empresa usuaria en concurso.

### **3.3.9.3. Protección de los bienes de Leasing ante la Insolvencia de la Empresa de Leasing**

Cuestiones tan delicadas como la crisis económica no escapan a la regulación especial donde la atención merece la justificación de por qué su supervisión sigue estando en manos de organismos especializados, cuestiones tan delicadas como la crisis económica no escapan a la regulación. También se establece en el artículo 177 de la Ley Bancaria N° 26702: "Las disposiciones sobre concursos mercantiles y reconstrucción patrimonial no se aplican a las sociedades tan solo las establecidas en el mencionado cuerpo normativo". La responsabilidad de los responsables de la empresa leasing deben seguir lo señalado por su normatividad propiamente dicha.

El procedimiento para las sociedades financieras concursadas se diferencia del procedimiento de quiebra porque estas empresas están reguladas por el SBS y están protegidas y aseguradas por la Ley N° 26702 General del Sistema Financiero y la Ley de Seguros y Organización Bancaria, el papel de la SBS es supervisar estas empresas, y cuando se enfrenta a un déficit de capital inminente, está interviene o supervisa para proteger a los usuarios de las empresas financieras insolventes, ya que tiene como objetivo facilitar la operación de las empresas financiera, donde el sistema y de seguros competitivo, estable y confiable que contribuya al desarrollo del país. Todo esto puede entenderse con la lectura integral del artículo 2 de la Ley General de Sistemas Financieros y de Seguros y el artículo de la Ley Orgánica de Supervisión Bancaria y de Seguros (Ley N° 26702).

De acuerdo al artículo 95 de la Ley N° 26702, la autoridad de control deberá presentar un esquema de supervisión. Los reguladores darán por terminado un esquema regulatorio cuando consideren que han desaparecido las razones de su existencia. Si la empresa se encuentra dentro de alguna de las causales de intervención previstas en los artículos 103 Asimismo, el supervisor tiene derecho a dar por terminado el sistema de supervisión antes de que finalice el período señalado, si está convencido de que no es posible eliminar los problemas identificados durante dicho período. Si la empresa necesita intervenir, la autoridad de control debe tomar una decisión e informar al banco central sobre la intervención.

Se liquidan empresas del sistema financiero o de seguros y las autoridades reguladoras toman decisiones efectivas. SBS decide si una empresa insolvente puede reanudar sus operaciones o reorganizarse, de lo contrario, tiene derecho de acuerdo con la Ley N° 26702 del artículo 121 para enajenar la totalidad de la cartera de la sociedad o una parte de la sociedad que haya sido declarada liquidada. La decisión de liquidación no pone fin a la existencia legal de la sociedad, que continuará hasta la finalización del proceso de liquidación y su baja en el registro público correspondiente. A partir de la fecha de dicha decisión, la sociedad ya no está sujeta a crédito, no está sujeta a los impuestos futuros que puedan derivarse, y no está sujeta a las obligaciones impuestas a las sociedades activas por esta ley, incluido el pago de cuotas de apoyo.

### **3.3.10. Pagos Autorizados Para El Pago de Los Cánones**

En España, el artículo 115 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece que la parte incluida en las cuotas del leasing debe ser igual o creciente cada año, pero también se mantiene la amortización en el mismo año, por lo que la cuota puede ajustarse para generar flujo arrendatario Para que sea más fácil de entender, vamos a referirnos a algunos ejemplos dados por Astorga (2009); por ejemplo, un hotel cuyo negocio es estacional (por ejemplo, verano). la tarifa de alquiler puede ser más alta para los meses que cobra a la agencia de viajes y más baja para otros meses. Otro ejemplo son los fabricantes de turrón que solo realizan actividad comercial en ciertos meses. En estos casos, el pago de las rentas se regulará de acuerdo con los meses de mayor ingreso, siempre siguiendo las normas de la ley, luego de lo cual se reajustarán los pagos a los valores previamente determinados. (Astorga, 2006).

Según el portal Total Servicios Financieros (s.f.), las multas por pago atrasado de las cuotas siguen nuestro procedimiento como se describe a continuación:

- ✓ De acuerdo con los términos del contrato, se considera automáticamente que el cliente ha incumplido el contrato a partir de la fecha de vencimiento del pago correspondiente, y se puede considerar que el cliente ha incumplido el contrato sin notificárselo al cliente.
- ✓ Se aplican intereses de mora e indemnizaciones al 1,30% > 1,27% del valor de las cuotas fijas el 1er día de mora y posteriormente con la tasa de mora aplicable a las tarifas de las respectivas compañías de leasing. Esta tarifa debe estar publicada dentro de sus medios digitales pues estas capitalizan diariamente

los intereses de mora hasta la fecha de pago. La empresa leasing puede cambiar la tarifa estándar y debe notificar al cliente 15 días naturales antes de la fecha efectiva de estos cambios.

- ✓ Cualquier pago por parte del cliente de cuotas vencidas e impagadas estará sujeto en primer lugar a las tasas de protesto, cobro y ejecución, en segundo lugar, a los intereses de demora correspondientes y finalmente a la amortización del contrato de arrendamiento correspondiente.

Cabe recordar que la empresa de leasing tiene derecho a resolver el contrato si el cliente retrasa el pago de dos o más cuotas consecutivas o alternas o retrasa el pago de cualquier otra obligación.

Cabe aclarar que la terminación del contrato no está relacionada con el hecho de que una de las partes haya violado el contrato. La extinción se trata de conformidad con el artículo 1370 del Código Civil, que limita lo siguiente: La extinción hace nulo el contrato válido en el momento de su celebración. Aníbal Torres (2007) argumentó que:

La rescisión de un contrato se refiere al acto de declarar nulo un contrato válido por causas que existían en el momento de la ejecución por orden judicial. Generalmente se define como un recurso legal para la protección de la libertad de contrato cuando una de las partes lo ha utilizado para establecer que la otra parte ha contraído una obligación establecida.

### **3.3.11. MERITO EJECUTIVO DEL CONTRATO**

La ley le otorga al Leasing la calidad de mérito ejecutivo. Hinostroza (2004) al referirse a título ejecutivo cita al autor Espinosa Fuentes, quien entiende

(..) este documento establece derechos indiscutibles, que la ley otorga con la suficiencia necesaria para exigir el cumplimiento obligatorio de las obligaciones en él contenidas. La ley otorga honores administrativos a ciertos nombres al tiempo que presta atención a su autenticidad. (p.53)

Por otro lado (Becerra Bautista citado por Hinostroza) afirma que “oficialmente sólo son títulos administrativos los expresamente reconocidos por la ley; obligaciones específicas, vigentes y exigibles (no sujetas a términos ni condiciones)” (p. 53).

Mientras, (Barsallo citado por Hinostroza) refiere

El mérito al TÍTULO EJECUTIVO es un documento obligatorio, inevitablemente conducirá a la ejecución en forma de jurisdicción. La ejecución, por lo tanto, se convierte en la presunción y base de la ejecución, pues el juez debe encontrar en ella los fines y límites de su competencia ejecutoria, y debe inferir de la misma denominación cuáles son los derechos o créditos que deben satisfacer el albacea o los acreedores por medio por el cual la ejecución es eficaz. (p.54)

Liebman citado por Hinostroza (2004) expresa:

“La eficacia de los títulos de directores se manifiesta sólo a nivel de proceso, más precisamente a nivel de ejecución, y es igual para todos, a pesar de la diversidad e independientemente de su validez desde otros puntos de vista; es una especie de efecto constitutivo que implica hacer cumplir las reglas de las sanciones legales para que las sanciones funcionen en casos específicos. Por tanto, es la fuente directa de la acción administrativa del acreedor y de la responsabilidad administrativa de ejecución (...)”. (p.56)

El artículo 688 del Código Procesal Civil se refiere a los títulos administrativos, cuya redacción es la siguiente: La ejecución sólo puede ser facilitada por los títulos administrativos judiciales o extrajudiciales, según las circunstancias. Los nombres administrativos son: 1) decisión judicial fija; 2) laudo arbitral fijo; 3) mediación conforme a la ley; 4) asignación de valores protestados formalmente a la acción de intercambio o prueba de una forma alternativa apropiada de protesta; según las circunstancias, con independencia de las mencionadas protestas o pruebas, de conformidad con lo dispuesto en las leyes de la materia; 5) Para los valores representados por valores, de conformidad con lo dispuesto en la ley, el registro y derechos de propiedad del acto jurídico bursátil emitido por el Instituto de Compensación y Liquidación de Valores. 6) Exámenes prospectivos que contengan documentos privados reconocidos; 7) copias certificadas de posibles pruebas que contengan absoluciones claras o ficticias; 8) documentos privados que contengan transacciones extrajudiciales; 9) Documentos sobre rentas impagadas, Condición de que se reconozca legalmente la relación contractual, 10) Testimonio de acto público, 11) Las demás denominaciones que la ley dé a la administración. Es claro que el leasing se configura con el número 11, pues la ley es la que brinda condiciones favorables para su ejecución junto con la factura comercial.

#### **3.3.11.1. La demanda ejecutiva**

Es un documento que contiene el derecho a iniciar una acción, que a menudo requiere una acción legal, para resolver un conflicto de interés específico. Custodia, jurisdicción, pretensiones, residencia legal, base de hecho y de derecho, derecho de ejecución y demás requisitos de forma y fondo. Los artículos 424, 425 y 426 de la Ley de Código Procesal Civil determinan qué es una demanda y qué debe adjuntarse a ella. Con la declaración debe constar un título ejecutivo, que es necesario y obligatorio, ya que será el encargado de crear el vínculo de la obligación sin importar el tipo.

#### **3.3.11.2. La pretensión ejecutiva**

Se hace mención:

- a) Realizar diversas funciones de conformidad con la ley o el título administrativo asignado a la categoría correspondiente por la persona correspondiente.
- b) Aprobar las reclamaciones derivadas por medio legal.
- c) Indicar los activos de manera clara.
- d) Solicitar la tutela administrativa para proteger sus intereses, derechos y obligaciones.
- e) Permite la publicación del principio de culpabilidad personal, que en principio se implementa en las decisiones con fondo administrativo.
- f) Representar activos realizables.

### **3.3.11.3.Etapas del Proceso Ejecutivo**

El cual presenta estos procesos;

1. Medidas tomadas previamente; incluye varias medidas específicas de detención, embargo y ejecución. Se pueden levantar, reemplazar, incrementar o reducir.
2. Solicitud o petición ejecutiva; contiene un título, documento o decisión que tiene poder jurídico.
3. Permiso administrativo; contiene órdenes de pago.
4. Convocatorias y Emplazamiento de Defensa.
5. Contra excepciones y otros recursos.
6. Responder con excepciones y otras defensas.
7. Se admiten pruebas, sólo declaraciones parciales, documentos y pericia.
8. Sentencia.
9. Ejecución de sentencia.
10. Remate.
11. Pago.
12. Apelación de sentencias, u otros recursos.

### **3.4. Inembargabilidad de bienes objeto del contrato y prohibición de gravamen**

El bien arrendado no está sujeto a embargo, influencia o gravamen por parte de autoridad administrativa o judicial por la parte usuaria. El magistrado debe anular las medidas adoptadas contra estos bienes únicamente por la evidencia de arrendamiento financiero público. No se aceptarán quejas hasta que la propiedad haya sido desocupada y devuelta al propietario. (Art. 11 DL 299).

El locador conserva la propiedad de los bienes arrendados sin temor a ser embargado o gravado. Asimismo, las empresas usuarias son libres de tomar posesión de la propiedad sin fraude, embargo o extinción de responsabilidad. La ley brinda protección especial para los activos arrendados, exigiendo que un juez levante cualquier congelamiento preventivo sobre esos activos solo sobre la base de un arrendamiento financiero mutuamente acordado.

Taipe (2020) expresa que:

El arrendatario no podrá ceder o transferir los bienes comprendidos en el contrato de arrendamiento financiero, ni dar garantía plena y sustancial del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, ni podrán incluirse en el patrimonio total durante la insolvencia, quiebra, terminación de operaciones, liquidación o la reestructuración de la deuda en el medio. Sin perjuicio de las posibles sanciones penales, el Arrendador podrá recibir una indemnización por los daños y perjuicios que resulten de las actuaciones antes mencionadas o de las actuaciones de terceros.

### **3.4.1. Bienes Que La Ley Declara Inembargables**

En la sentencia No. 1780-2009-PA/TC, la Corte Constitucional confirmó que los salarios y pensiones no pueden deducirse hasta 5 unidades de referencia procesal. El Tribunal Constitucional resuelve de conformidad con el inciso 6 del artículo El artículo 648 del Código de Procesal Civil establece: "No pueden ser embargados; 1) anulados; 2) sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 492 del Código Civil, los bienes que constituyen bienes de familia; 3) las prendas estricta del deudor y de los miembros de su familia, libros y alimentos básicos para uso personal, así como las cosas necesarias para la vida; 4) vehículos, equipos, aparatos y herramientas necesarios para la actividad directa del titular del derecho en la profesión, oficio, educación o formación; 5) decorativos emblemas, uniformes de funcionarios y funcionarias del Estado y armas de las fuerzas armadas y policías estatales 6) sueldos y pensiones, si no exceden de cinco unidades de referencia procesal, pudiendo embargarse el exceso hasta en un tercio. En cuanto a la obligación de garantizar los alimentos, el embargo recibirá un subsidio de hasta el 60% de los ingresos brutos, menos sólo el descuento legal; 7) pensión alimenticia; 8) pertenencias personales en templos religiosos; 9) los sepulcros. No obstante, se verán afectados los bienes señalados en los incisos 3. y 4. Pago garantizado del precio de compra. También podrán verse afectadas las rentas de bienes inembargables, salvo las derivadas de los bienes a que se refiere el inciso 1.

### **3.5. Restitución Inmediata De Los Bienes En Caso De Incumplimiento**

Es evidente que el incumplimiento de las obligaciones de leasing puede tener resultados negativos, puesto que se logra desincentivar el interés por adquirir el bien y obligarla a entregar el inmueble de forma inmediata.

Northcote Sandoval (2009), Cristhian expresa:

Si no se ha transmitido la propiedad del bien antes de que el arrendatario haya pagado todas las cuotas y ejercido su elección de adquisición, el arrendador puede solicitar la restitución del bien en caso de pérdida por parte del arrendatario. Las razones de la rescisión se especifican en el contrato. Si el arrendatario se niega a devolver el inmueble, el arrendador puede pedir orden de entrega al efecto a través del juzgado y presentar una solicitud al juez, exponiendo las razones de la transacción y añadiendo pruebas de la conducta pública del arrendador y cuando este tiene ya la solicitud, el mandatario deberá ordenar inmediatamente la entrega del inmueble, que deberá ser devuelto al arrendatario al día siguiente. El arrendatario tiene derecho a impugnar la resolución del contrato y tiene derecho a exigir al arrendador una indemnización por los perjuicios resultantes (si procede de ser el caso).

La propiedad ofrecida en alquiler debe ser devuelta inmediatamente. La ley establece que los jueces pueden hacer solicitudes de emergencia para arrestar a los responsables u ordenar que la propiedad sea removida de su ubicación, sin apelación. Lo que quieren los legisladores es proteger los bienes dados en los arrendamientos para que las arrendadoras no se vean afectadas. Lo que asevera la doctrina es una obligación de no devolver o devolver la cosa; la aplicación de disposiciones penales que tengan como resultado el traslado de los bienes de su ubicación o la detención del responsable hasta que los bienes sean devueltos a su propietario.



### **3.6. Derechos De La Arrendataria**

En relación con los bienes que posea en virtud de un contrato de arrendamiento financiero con una empresa registrada en el Estado especializada en esta actividad, en cuanto a las relaciones contractuales, sean del sector público o privado están sujetas a: a Régimen especial de derechos e intereses, pues tendría la condición de propietario del bien de que se trate, salvo los relacionados con la enajenación o eventual transmisión del inmueble y/o gravámenes. (Art. 13 DL 299).

Este artículo transfiere el título a la corporación usuaria, pero no puede expropiar, ejecutar o crear un gravamen sobre la propiedad especificada en el contrato de leasing. La empresa usuaria ocupa la posición de propietaria (porque es propietaria del uso y posesión del bien) en la relación contractual a la que pertenece. No debe olvidarse que la propiedad real del inmueble corresponde a la sociedad arrendadora, y el usuario tiene derecho a esta condición sólo para los efectos del contrato, salvo los casos en que la ley no expropia o grava. La cuestión de los derechos de propiedad otorgados en el leasing ha sido analizada anteriormente, y en particular la responsabilidad de la empresa arrendadora, y no vemos la necesidad de discutirla nuevamente.

### **3.7. Requisitos para la celebración del arrendamiento financiero público**

Los arrendatarios deberán cumplir previamente con los mismos requisitos y aprobaciones que son necesarios para adquirir los bienes objeto de la explotación de los negocios de los sujetos y empresas antes mencionados. El artículo 15 del DL N° 299 menciona que las personas y empresas públicas deben cumplir con los trámites del DL N° 216, artículo 6 para obtener la calidad de arrendatario, y siempre teniendo el permiso de la SBS.

La Ley N° 26702 en su artículo 12 define el formato de constitución de una sociedad, el cual establece: La sociedad debe estar registrada como una sociedad de responsabilidad limitada sociedad, salvo que su naturaleza lo permita. Para iniciar una actividad, sus organizadores deben obtener un permiso previo de la autoridad reguladora para la organización y operación y deben seguir el procedimiento general establecido por la autoridad competente. Si la empresa necesita una reestructuración, debe solicitar un permiso para organizar y administrar el nuevo tipo de actividad.

El artículo 13 de la ley también establece que debe ser vinculante; la escritura y los estatutos de la sociedad deben cumplir con esta ley, la cual impone a la sociedad la obligación de acatar todas sus normas, y además, requiere que se inscriban en el registro público correspondiente. Por su parte, el artículo 15 detalla las pautas para la elección de una denominación social y establece lo siguiente: La denominación de una empresa debe hacer referencia de manera específica a la actividad que desarrolla, permitiendo el uso de abreviaturas, siglas o idiomas extranjeros con ese fin. Se prohíbe el uso de términos como "Central" y cualquier otra denominación que pueda inducir a confusión sobre su naturaleza. El nombre de la empresa debe, cuando sea necesario, reflejar claramente los términos que describen su naturaleza. No es imperativo que la expresión "sociedad de responsabilidad limitada" o su abreviatura estén presentes. En cuanto al artículo 16, establece el capital mínimo.

Las facultades de la entidad se detallan en el artículo 19, que establece: "La persona, ya sea natural o jurídica, que pretenda ser el organizador de la sociedad mencionada en los artículos 16 y 17, debe contar con una reconocida integridad moral y solvencia financiera. Aunque el número de organizadores es limitado, al menos uno de ellos

debe poseer una participación en el capital social de la empresa correspondiente". El órgano de supervisión realizará la inspección pertinente (según el artículo 26 de la Ley N° 26702) cuando el organizador haya notificado por escrito que ha cumplido con los requisitos operativos de la empresa. Una vez completada la inspección mencionada, la autoridad reguladora debe emitir la decisión pertinente y emitir el certificado de aprobación de la empresa en un plazo máximo de treinta (30) días. El certificado se publicará dos veces, primero por la Superintendencia y luego en medios de amplia circulación a nivel nacional. Además, se debe mostrar de manera permanente en las instalaciones de la empresa, en un lugar de fácil visibilidad (según el artículo 27 de la Ley N° 26702). El certificado de licencia de operación tiene una duración indefinida y sólo puede ser revocado por la autoridad de control en casos de infracciones graves de la empresa (según el artículo 28 de la Ley 26702). Los bancos, las instituciones financieras, las compañías de leasing y las empresas de seguros deberán registrar sus acciones (Art., 29 Ley 26702).

### **3.8. Terminación del Leasing**

Al término del contrato, la empresa arrendadora brinda varias opciones para los intereses de la empresa del usuario, las cuales se encuentran inmersas en las denominadas terminación. Leyva (2004) nos dice:

Como todo contrato, un contrato de leasing suele terminar cuando expira el contrato, es decir después de 24, 36, 48 variando de acuerdo a lo establecido por normatividad. Pero además de eso, existen algunas condiciones que determinan la terminación prematura de la relación jurídica entre la empresa arrendadora y el usuario. (p.195)

#### **3.8.1. Terminación Normal**

##### **3.8.1.1. Opción de Compra**

El tema de las opciones de compra ha sido analizado anteriormente. Una revisión del Capítulo II, Responsabilidades de las Empresas Leasing, Inciso (d) relativo a las opciones de compra.

##### **3.8.1.2. Devolución del Bien**

La doctrina lo contempla como una alternativa al incumplimiento ordinario del contrato. Tras la firma del contrato, si la empresa usuaria opta por esta alternativa, lógicamente tendrá que devolver la mercancía tal y como estipula el contrato. El contrato de leasing suele acordar el lugar, fecha y hora de entrega, etc. de la mercancía a devolver.

El principio es que una vez que la empresa usuaria ha entregado el bien, debe esperar a que la empresa de leasing lo venda al mejor postor. Si se compara el producto o el precio de venta con el valor residual especificado en el propio contrato, la diferencia beneficiará a la empresa del usuario o será cubierta por la empresa del usuario; es decir, si el precio de venta es mayor al valor residual, el remanente será devuelto al usuario, mientras que, si es menor, el usuario es responsable de hacer valer la diferencia. (Leyva, 2004)

Podemos advertir que la venta de la propiedad no siempre se espera, dependerá de cada contrato individual, ya que no todos los leasings son iguales, sino que se adaptan a las necesidades de la empresa individual, por ejemplo, las empresas mineras les dan a los camiones un tiempo que pueden usar, generalmente 2 años, después de lo cual las empresas optan por devolver la carga (camiones)

porque creen que ya no están en condiciones óptimas o en las condiciones que ellos requieran, pero que aún pueden llegar a ser de utilidad. Por lo tanto, estas empresas no necesitan ser propietarios del activo, por lo que eligen arrendar el activo y no esperar hasta que se venda el activo para averiguar si tienen que devolverle el dinero a la empresa de leasing o si tienen que hacerlo. En cambio, tienen derecho a una compensación económica para ellos mismos, estas empresas lo que hacen es contratar con una empresa de leasing y firmar un contrato de arrendamiento de acuerdo a sus necesidades, lo cual es beneficioso para ambas partes. La empresa de leasing es responsable de redactar un contrato que tenga en cuenta todas las alternativas relacionadas con la terminación normal y, junto con expertos, analiza qué ventajas se pueden obtener de este contrato de leasing.

Encontramos conveniente referirnos nuevamente a lo que se hace en Italia, que en la práctica italiana incluye cláusulas de recompra cuando los usuarios incumplen sus pagos o cuando no se ejerce la opción de compra. Esta cláusula aísla a la empresa de arrendamiento de tales riesgos. El objeto de la sociedad de leasing no es recuperar el bien, sino preocuparse por el valor de rescate pactado. Además, según Leyva (2004), las empresas de leasing no están interesadas en el posible incremento del valor residual, debido a que su objeto social o negocio no es vender bienes, sino obtener financiamiento para el uso de la empresa y la posible compra. Lo expuesto es mera teoría, ya que la práctica del país nos dice lo contrario. La práctica nacional muestra que los leasings deben adaptarse a las necesidades de cada empresa y, como hemos indicado en los ejemplos anteriores, la empresa deberá hacer toda su investigación para ver si quiere hacer esto u obtener beneficios, de lo contrario sería ilógico que celebren un contrato de alquiler, los perjudicaría, lo mismo pasará con las próximas empresas usuarias, ellas son responsables de que el leasing vea las necesidades de la empresa, la empresa se desarrollará un análisis preliminar del contrato, que apunta a los intereses comunes de todas las partes.

### **3.8.1.3. Prórroga del Contrato**

Será un acuerdo sobre nuevos términos y condiciones, por lo que consideramos una extensión de contrato nada más que un pacto distinto, porque serán nuevos términos, nuevas condiciones, porque los bienes ya no están en perfecto estado. Por tanto, no se trata de una elección a favor de la empresa usuaria. Leyva (2004) acota que

Para determinar si la llamada opción de extensión es una opción, primero, debe determinarse si los términos del contrato cumplen con las características de una oferta y, segundo, debe determinarse si la aceptación constituye un contrato nuevo, de acuerdo con el primer requisito, todos los contratos que dejen nuevas relaciones contractuales al acuerdo posterior de las partes deben ser excluidos de la clasificación de opciones, porque la declaración de la voluntad de las partes en estos contratos es incompleta de leasing y, por lo tanto, no puede considerarse ni calificarse como una oferta. (p.198)

Leyva (2004) citando a Martín Oviedo, refiere

No se debe confundir con el término de ampliación, porque el plazo de vigencia es fundamental, y su continuación supone cambiar ciertas condiciones del contrato original (básicamente, el importe abonado por el usuario y el plazo de preaviso). Por lo tanto, nos enfrentamos a cambios en la naturaleza del objetivo novación<sup>13</sup>, o se celebra un nuevo contrato de arrendamiento de la misma parte para el mismo objeto que el contrato anterior. (p.199)

En nuestra opinión, esta no es una opción, ya que, si la empresa usuaria ha cumplido con la tarifa hasta el final del contrato, lo que explica su estabilidad financiera, sería mejor cambiar el producto por otro. Reemplazar un producto nuevo por uno usado en óptimas condiciones, por lo tanto, existe riesgo de falla en el futuro, lo que genera costos de mantenimiento y reparación para la empresa. Ahora es posible que la empresa usuaria no pueda arrendar el nuevo bien, pero necesita el artículo porque le resulta más rentable que usar la opción de compra. En la práctica nacional, el valor de salvamento es una cantidad alcanzable y, en general, todas las empresas pueden pagarlo.

Leyva (2004) en su interpretación:

Antes de hablar de la continuación o extensión del contrato, es mejor mencionar la celebración del nuevo negocio, donde los gastos serán menores, debido a que el activo solo tiene el valor remanente especificado en el contrato de opciones de compra, que es el único valor razonable no recuperado por la empresa de leasing. (p.199)

Puede verse que el autor espera que, en caso de retraso en la ejecución del contrato, el monto de la regalía pueda deducirse del valor residual del activo. Creemos que esta interpretación dependerá de la voluntad de las partes, ya que la propiedad del bien queda en manos de la empresa leasing y es de tal calidad que puede enajenarse, y la finalidad de esta disposición será siempre la de lograr un beneficio económico. Por lo cual creemos que la ampliación de contrato no es una opción rentable para las empresas usuarias, al menos no en nuestro país.

#### **3.8.1.4. Sustitución del Bien**

Es otra opción que indica que el leasing debe adaptarse a las necesidades de la empresa. Es un contrato a medida, es decir, es un contrato flexible que se puede adaptar a las necesidades financieras de la empresa del sector manufacturero (Leyva, 2004). Esta alternativa, que está a disposición de la empresa usuaria, puede ser utilizada no sólo en el momento de la celebración del contrato, sino que las partes pueden pactar que tendrá lugar en cualquier momento durante la ejecución del contrato. En beneficio de la empresa usuaria, y está podrá utilizar las alternativas

---

<sup>13</sup> La novación es la extinción de una obligación existente por virtud de la constitución de una nueva obligación que viene a ocupar el lugar de la primitiva. Es objetiva, cuando se sustituye la primitiva por una nueva con prestación distinta o título diferente, pero el acreedor y el deudor son los mismos (art. 1278 Código Civil Peruano), es subjetiva, en cambio, cuando se sustituye al acreedor o al deudor (arts. 1280 y 1281 Código Civil Peruano).

adicionales antes descritas. El objetivo es sustituir este producto por un producto más moderno antes de que finalice el contrato.

Previamente hemos advertido sobre el tema del aplazamiento que tal alternativa no traería ninguna ventaja a la empresa usuaria, y explicamos por qué, más que un sustituto que se establece en términos de progreso de adaptación (Gutiérrez, 1976). Esta cláusula obliga a considerar el contrato de leasing como un instrumento financiero eficaz, que incluye la reposición de activos para evitar la obsolescencia prematura de los bienes previstos en los contratos de leasing. Leyva (2004) nos dice:

Para que esta disposición sea efectiva, no cabe duda de que el negocio de leasing deberá involucrar a más empresas proveedoras de los bienes. Las empresas italianas que incluyen una cláusula en el contrato de compraventa en la que el proveedor, a petición del usuario, se obliga a sustituir los bienes por otros más modernos, que sin duda cuestan menos, previo pago. (p.200)

Cabe destacar que, como menciona el autor anteriormente, la reposición de bienes generará costos financieros adicionales a la empresa usuaria. Leyva (2004) afirmó:

“Incluso se ha dicho que el negocio del leasing se encarecerá a medida que se ajusten las cláusulas de progreso. Creemos que tienen razón hasta cierto punto, pero a menudo se reduce a razones financieras, lo que obliga a los usuarios a cambiar de artículo. Debemos recordar que el éxito de las empresas hoy en día depende de la competencia efectiva en el mercado, tanto a nivel nacional como internacional; si para alcanzar o mantener esta posición hay que renunciar a algunos bienes y comprar otros más caros porque están de moda, entonces la decisión en sí tiene sentido”. (p.200)

En la práctica nacional, la reposición de bienes dependerá del grado de estabilidad financiera de la empresa y de la cantidad de reposición de bienes necesaria para el crecimiento de la empresa, lo que en todo caso queda a discreción de la empresa. Será responsable de evaluar si las alternativas son válidas para sus necesidades.

### **3.8.2. Terminación Anticipada**

#### **3.8.2.1. Resolución del contrato por incumplimiento**

Si una de las partes contratantes viola el contrato, puede ser necesario rescindir el contrato de leasing. En la mayoría de los casos, la empresa usuaria incumple sus obligaciones y sus acciones llevan a la empresa a rescindir el contrato. La empresa leasing tiene menos responsabilidad que la empresa usuaria porque esta última asume menos riesgo ya que sigue siendo propietaria del activo. Este menor riesgo, a su vez, se traduce en menores tipos de interés para las empresas que opten por el arrendamiento financiero.

El artículo 9 de la Ley de Arrendamiento Financiero consagra la liquidez y vigencia del contrato de arrendamiento, y la empresa arrendadora tiene derecho a solicitar la terminación del contrato si lo estima necesario o se vulneran sus intereses. La ley le da los medios para hacer cumplir esto para que la empresa de alquiler tome posesión de la propiedad lo más rápido posible.

El artículo 12 de la Ley de Arrendamiento Financiero prevé un procedimiento especial que permite la devolución inmediata de los bienes. A solo requerimiento de la sociedad leasing, indicando el motivo de la rescisión y adjuntando el acta pública del contrato de arrendamiento, un juez especializado solicitará al usuario la entrega del inmueble al segundo día de la notificación, decidiendo el embargo en los casos extremos, y persona responsable o pedido del lugar donde se encuentra la propiedad y sin mérito a quejas. Si la empresa usuaria cree que ha sido afectada por el evento, puede plantear dudas y reclamar daños y perjuicios. (Leyva, 2004).

Si la empresa usuaria incumple, la propiedad arrendada del arrendador puede ser embargada y puesta en el mercado secundario. Si es líquido, se devolverá rápidamente, lo que lo distingue de otro tipo de préstamos, porque se cumple la garantía, que es un proceso grande.

#### **3.8.2.2. Resolución expresa del contrato**

La resolución expresa de un contrato se produce cuando las partes acuerdan ciertas exenciones de responsabilidad que les permiten resolver el contrato en su totalidad.

#### **3.8.2.3. Cláusulas de exoneración a favor de la Empresa de Leasing**

Las empresas leasing locales e internacionales, en ocasiones asesoradas por sus asociaciones y consultores, suelen incluir en las condiciones generales del contrato una cláusula de liquidación expresa, que incluye una serie de condiciones que los usuarios no cumplen, pero que la empresa no cumple. imponer. propiedad.

#### **3.8.2.4. Cláusula resolutoria por incumplimiento de la empresa usuaria**

El Prestador de Servicios podrá rescindir automáticamente el presente contrato de conformidad con la ley sin previo aviso legal y solicitar la devolución del expediente de alquiler por escrito, notariado, télex, fax o cualquier otro medio permitido. Y se da en:

- a) Incumplimiento de mínimo dos cuotas;
- b) La falta de contratación y mantenimiento de un seguro para la empresa de leasing previsto en el contrato;
- c) Incumplimiento de las garantías;
- d) el hecho de que el usuario se encuentre en situación de insolvencia, suspensión o terminación de operaciones o tenga la intención de hacerlo;
- e) Confiscación, embargo, ejecución de garantías o cualquier otra circunstancia que afecta la propiedad del bien;
- f) El incumplimiento de las obligaciones restantes, si dicho incumplimiento no es subsanado en el plazo señalado por la empresa leasing.

Si se cumple alguna de estas condiciones, la empresa leasing tiene derecho a rescindir el contrato. Si decide resolver el contrato de conformidad con esta cláusula, deberá comunicarlo al usuario a través de un notario, ya que las consecuencias de la resolución del contrato no son automáticas. De acuerdo con el artículo 1430 del Código Civil del Perú, esta decisión se toma por ley cuando el interesado notifica a la otra parte que se cumplirán los términos de la liquidación, lo que dará como resultado que la empresa del usuario devuelva el producto y pague los daños causados. La empresa de arrendamiento hace cumplir la pena especificada en el contrato.

#### **3.8.2.5. Cláusulas de Exoneración a favor de la Empresa Usuaria**

- a) Por falta de entrega de los bienes en el lugar y fecha pactados o por entrega de bienes diferente a la prevista en el contrato.
- b) Situaciones en las que la propiedad señalada esta desocupada o dañada
- c) Por Riesgos de Deterioro o Perecimiento Fortuito Del Bien En Leasing

Según el art. 1138 inciso 5 del Código Civil establece: "Si la cosa se pierde por culpa del interesado, quedan saldadas las obligaciones del deudor, pero se pierde el derecho a la indemnización, si la hubiese" El artículo 1618 del Código Civil establece que "el arrendatario no es responsable si la pérdida o daño de los bienes se debe a causas ajenas a las de este". La solución contenida en dicha disposición corresponde a la agravante del contrato de leasing, ya que el pago del canon como compensación al usuario está directamente relacionado con el uso de los bienes, es decir, entrega del otorgante. De hecho, no hay razón para que los usuarios soliciten el pago porque no pueden usar estos fondos. (Trelles, s.f.)

## **CAPITULO IV: ANALISIS JURISPRUDENCIAL RESPECTO DE EL LEASING. RESOLUCION N° 004916-2006 Y RESOLUCION N.° 000321-2010**

En el presente capítulo se desarrollará el análisis jurisprudencial de dos resoluciones. Compartiendo o debatiendo la posición de los Jueces superiores.

### **4.1. Casación N.° 4916-2006-Lima**

#### **4.1.1. Ficha de datos**

Resolución N° 004916-2006

Materia: Civil - Acto jurídico

Magistrado ponente: Solís Espinoza

Sala suprema: Sala Civil Transitoria

Procedencia: Corte Superior de Lima

Tipo de proceso: Conocimiento

Tipo de recurso: Casación

Tipo de fallo: Fundado

Fecha de Resolución: 2007-10-15 00:00:00.0

Jueces Superiores: Solís Espinoza, Pajares Paredes, Ticona Postigo, Castañeda Serrano, Miranda Molina

#### **4.1.2. Resumen de los hechos materia de análisis**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República ha emitido una serie de pronunciamientos, entre los cuales mencionaremos los más destacados

- **Considerando Quinto:** Cabe apreciar que el artículo 8 de la “Ley de Leasing” establece que “los contratos de arrendamiento financiero se celebran en público y, a solicitud del arrendador, pueden registrarse en aquellos documentos u objetos donde se encuentre el arrendatario es menester dilucidar si la exigencia del artículo 8 del DL N° 299, ley de leasing<sup>14</sup>”.
- **Considerando sexto:** Un acto jurídico puede tomar la forma forma ad solemnitatem o ad probationem, pero sus consecuencias son diferentes. En cuanto al primer punto, un acto jurídico sólo es válido si se ajusta a la forma prescrita por la ley, es decir, el documento corresponde al acto, sin el cual el documento y la ley no pueden existir. La ausencia o falta de forma hace inválido un acto jurídico, puesto que este requisito lo hace válido. La segunda, en cambio, no es específica de un acto jurídico, ya que puede existir sin documentación. El acto jurídico y el documento son completamente separables y pueden existir independientemente, la ausencia o error de la forma no hace que el acto jurídico sea inválido, solo como defectuoso, entonces sólo se inscribe la voluntad declarada. Solo como prueba para procedimientos legales.

---

<sup>14</sup> Es importante señalar que La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, en la presente resolución menciona al DL 299 como la Ley de Leasing, más no como la de arrendamiento financiero como lo señala la propia ley; “Ley de Arrendamiento Financiero”. De todo lo analizado en la presente investigación, creemos que es acertado hacer mención a la Ley de Leasing. Nuestra posición es que el contrato este denominado como Leasing, más no como arrendamiento financiero. Como se explicó en la parte donde tratamos la definición, el Leasing es un término inglés, ya que fue creado en los Estados Unidos y que proviene del Derecho Anglosajón. En nuestra legislación se le denomina arrendamiento financiero, pero no en el sentido de que se diferencie del Leasing, sino que el legislador ha optado por la traducción más acertada y que en definitiva no es correcta, siendo lo correcto la utilización genérica anglosajona de “Leasing”.



- **Considerando Séptimo:** Es decir, si la ley determina la forma para la celebración de un acto jurídico y no prevé sanciones nulas por el incumplimiento del acto jurídico correspondiente, es sólo un medio para probar la existencia del acto jurídico pertinente. Sin embargo, aunque el Decreto Legislativo N° 299 en el artículo 8 define el Pacto Mutuo como una especie de contrato de arrendamiento financiero, no habrá sanción por su incumplimiento, lo que significa que el acto delimitado no existe o tiene vicios. Los trámites no son de la misma calidad que los contratos anteriores, por lo que los trámites presentados son para un período de prueba. Al respecto, José Leyva Saavedra señala que “la contradicción de dos disposiciones demuestra que tal pretensión no tiene el carácter de una forma absolutamente ceremonial, es decir, no tiene en cuenta la validez de la sociedad, ya que la falta para cumplir con los requisitos de la empresa no estará sujeto a sanciones discutibles (contrato de arrendamiento).
- **Considerando Octavo:** La recurrente presentó una denuncia reiterada en razón de que lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 123 de la Ley del Notariado (Ley 2602) asignan sus funciones a los empleados del notario y por lo tanto no pueden ser reconocidos bajo ninguna circunstancia; la ausencia del notario por violación de las reglas básicas de orden público prueba fehaciente de que el notario ha delegado las facultades concedidas a un tercero para que las ejerza en su ausencia, especialmente en el acto trascendental de firmar un acto público en su lugar también se vulnera, por lo que procede declarar nula dicha declaración notarial por violar el orden público.
- **Considerando Décimo primero:** En cuanto a la segunda norma, es reprochable su inaplicabilidad, a saber, que los notarios deben desempeñar sus funciones de manera personal y exclusiva, etc.; esta norma establece que los notarios no podrán delegar sus funciones en terceros o empleados notariales; sólo por ley, en determinados casos esta función sólo puede ser delegada claramente, en definitiva, la función de notario se ejerce muy personalmente. Así, efectivamente se estableció que el notario Gustavo Correa Millar no verificó personalmente la firma puesta en el acto público de 6 de febrero de 1997, sino que delegó esta función en uno de sus empleados contradiciendo la norma limitada, incide en la nulidad de los actos públicos según el artículo 123 de la Ley del Notariado y por tanto debe ser valorada de esta forma extrema; pero la inaplicación de esta norma no modifica el sentido de la apreciación de fondo sólo en casos excepcionales, pues reconoce la nulidad de la pretensión, según lo establecido en la pretensión séptima. En esta decisión, el contrato de arrendamiento financiero se redacta solo de acuerdo con los deseos de las partes, y el Decreto Legislativo N° 299, la forma prescrita en el artículo 8 es probatoria, no solemne; por tanto, el acto jurídico en el que se incorpora este documento tiene plena validez, por lo que el contrato es separable de este documento, lo que a su vez corresponde a los supuestos de la norma contenida en el artículo 225 del Código Civil;
- **Considerando Décimo segundo:** Dado que la escritura pública no tiene validez como documento, la transferencia del inmueble ubicado en la calle Ignacio Cossio 1557, La Victoria, Lima, inscrita en el Asiento dos, guión C 18953, seguirá el destino del fideicomitente quien dirá que debe cancelarse.

Con base en las consideraciones anteriores, de conformidad con el inciso 396 de la Ley del Proceso Civil

#### **4.1.3. Posición de los jueces superiores**

Declararon: Fundado el recurso de casación interpuesto por Metales Generales Sociedad Anónima Cerrada presentó escrito a fs. 1.317, que fue fundamento del recurso de apelación. El tribunal evaluó en mérito a la nulidad de la escritura pública sentencia de fecha 30 de mayo de 2006, y actuando en juicio, revocó parcialmente la sentencia apelada, de fecha 7 de diciembre de 2004, en los extremos que declara infundada la demanda una vez que pide para la nulidad de la escritura pública de fecha, a fin de declarar infundada la nulidad solicitada.

#### **4.1.4. Nuestra posición**

Señalamos que, por no ser el objeto de esta investigación, este análisis se circunscribe al tema del leasing y no incluye otros conceptos jurídicos mencionados en esta resolución.

Para declarar la nulidad del acto jurídico y cancelar el registro en consecuencia.

El recurso de casación<sup>15</sup> fue presentado con la finalidad de que se declare la nulidad del acto jurídico<sup>16</sup> y la cancelación registral correspondiente.

En cuanto a esta resolución, coincidimos con el análisis de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, quien consideró que la ley exige una forma para la celebración del acto jurídico y no sanciona la inobservancia con la nulidad. La formalidad se convierte en acto público; simplemente sirve como una forma de demostrar que el acto jurídico realmente ocurrió. Su incumplimiento no produce nulidad; más bien, indica que la formalidad especificada es *ad probationem* porque la formalidad especificada no es inherente al contrato mencionado (Art. 144 del Código Civil). Según Vidal Ramírez, la forma *ad probationem* es aquella que tiene como única función establecer la existencia del acto jurídico sin que el documento sea consustancial al acto. Por tanto, es importante señalar que el acto y el documento, cuando la forma es *ad probationem*, son dos personas jurídicas separadas e independientes. Esto es importante porque, en el caso de que el documento se pierda o se destruya, puede ser posible probar la existencia del acto utilizando pruebas adicionales. La forma *ad solemnitatem*, según el mismo autor, también sirve al único propósito de demostrar la existencia del acto jurídico. Sin embargo, el documento y el acto son consustanciales y juntos constituyen una identidad jurídica única e indisoluble porque el acto queda sin efecto si se deteriora o se pierde, y su existencia no puede establecerse por otros medios de prueba. El documento designado por la ley como forma *ad solemnitatem* sirve como prueba única y concluyente de la existencia del acto jurídico.

La forma de leasing es legal por lo que la escritura y el documento son dos identidades separadas y distintas. Una escritura puede existir independientemente de un documento, porque si el documento falla y se pierde la

---

<sup>15</sup> Las apelaciones son vistas como un medio ideal para corregir definitivamente los errores de procedimiento que ocurrieron durante el juicio.

<sup>16</sup> Un acto jurídico es un hecho legal, voluntario, jurídico, está de acuerdo con leyes objetivas y refleja la voluntad del sujeto y el efecto deseado. Vidal Ramírez, Fernando. Proyecto de Ley, Lima, Gaceta Legal, 2007, Pág. 11. 38.

prueba de la existencia de la escritura, puede hacerse por cualquier otro medio de prueba. En el caso de arrendamiento, el medio de prueba puede ser el elemento de que el usuario realiza pagos periódicos a la empresa leasing. Y reconocimiento de los derechos de propiedad de los bienes de la empresa arrendadora y posesión de los bienes de la empresa usuaria. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema para resolver la referida controversia, y más específicamente en su análisis del artículo 8 del DL N° 299, en el que señala que se remitió al autor Leyva (2004) para resolver la controversia;

La confrontación de las dos normas lleva a que tal requisito no tenga un carácter absolutamente formal, es decir, no sea considerado ni planteado como requisito para la validez de la actividad, ya que no se aplican sanciones nulas por su no realización. (p.240)

El acuerdo público en el contrato de arrendamiento sólo se considera como prueba, no es propio de la ley, por lo que la empresa Metales Generales Sociedad Anónima Cerrada solicitó la nulidad del acto jurídico, donde al no aceptarse el lease back es improcedente. Como se mencionó anteriormente, las facturas y los documentos son dos identidades separadas y distintas. Esta acción puede existir independientemente del documento, ya que el contrato se perfecciona de acuerdo con los deseos de ambas partes. Entonces el comportamiento está completamente justificado. En conclusión, como se ha dicho anteriormente, coincidimos con la sentencia de la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, que declaró nulo el acto público, cancelando así la inscripción del registro, y finalmente confirmando que declaró nulo el acto jurídico.

#### 4.2. Casación N.º 004916-2006-Lima

##### 4.2.1. Ficha de datos

Resolución N° 000321-2010

Materia: Civil - Contratos

Magistrado ponente: Valcárcel Saldaña

Sala suprema: Sala Civil Permanente

Procedencia: Corte Superior del Cono Norte de Lima

Tipo de proceso: Conocimiento

Tipo de recurso: Casación

Tipo de fallo: Improcedente

Fecha de resolución: 2010-06-11 00:00:00.0

Jueces Superiores: Valcárcel Saldaña, Almenara Bryson, León Ramírez, Álvarez López, Voto Vinatea Medina

##### 4.2.2. Resumen de los hechos materia de análisis

La Sala Civil Permanente de la Corte Superior del Cono Norte de Lima emitió una serie de consideraciones, entre las que mencionaremos las más destacadas;

- **Considerando Cuarto.-** Aunque la ley N° 29364 introdujo reformas al Código Procesal Civil vigentes el día de la interposición del recurso, el recurrente condenó la inaplicabilidad de las normas jurídicas sustantivas y la causal de violación del Código Procesal Civil. Las disposiciones que

garantizan el derecho a las garantías judiciales se expresan así: 1) La Corte Suprema de Justicia no aplicó el Decreto Legislativo N° 299, el artículo 6 de la Ley que regula el Arrendamientos Financieros y el artículo 1712 del Código Civil, que establece que los contratos de arrendamiento, que están amparados por leyes especiales, también están amparados por las cláusulas de arrendamiento contenidas en el citado código; argumenta que el artículo VI anterior establece claramente que la responsabilidad por los daños que pueda causar la propiedad arrendada pasa del arrendador al arrendatario; por lo tanto, el acuerdo entre el arrendador y el arrendatario sobre la liberación del arrendador de la responsabilidad del arrendador está permitido según una ley especial (es decir, el Decreto N° 299); puesto que se violó el derecho a la tutela judicial efectiva porque se dejó indefenso al recurrente sin tomarlo en cuenta su base legal, sin perjuicio de que así se establezca en el pliego de condiciones.

- **Considerando Quinto.-** En resumen, del análisis de lo antes mencionada, se desprende que la impugnante no cumple con los requisitos de procedencia del artículo 388 del Código Procesal Civil e inciso 388 del artículo de la Ley de Procedimiento Civil, modificada por la Ley N° 29364, el efecto inmediato de la resolución impugnada, que la falta de prueba de la aplicación o interpretación de una norma de derecho material o procesal ha afectado a la conclusión de la sentencia, como en el caso de la denuncia descrita en el primer párrafo a pesar de la decisión impugnada, se desprende que la Cámara de los Lores, con el fin de desvirtuar la argumentación del partícipe, excluye sus derechos civiles como arrendatario financiero de sus deberes, así como por violaciones al artículo 1712 del Código Civil, se indica que tampoco se ha acreditado una conexión directa, pues el apartado anterior establece que el arrendamiento financiero complementa lo dispuesto en el Código Civil y debe quedar claro que las reglas aplicables al contrato no se discuten en este proceso. En cuanto a la denuncia a que se refiere el punto II, cabe señalar que se violaron las disposiciones de los artículos 1 y 2 del Código de Procedimiento Civil, a saber, el derecho a la tutela judicial efectiva y los principios de desarrollo y dinámica de la causa, ha sido condenado. Generalmente insiste en que el departamento aún no ha tomado una decisión sobre sus argumentos sin explicar cómo esos argumentos se relacionan directamente con la decisión, especialmente si determina que la objeción no cumple con los requisitos sustantivos del Artículo 4 de la decisión, en el citado artículo 388, en el cual no existe solicitud de desistimiento conforme a las especificaciones establecidas en el Código;

#### **4.2.3. Posición de los jueces superiores**

Recurso de apelación de Scotiabank Perú Open Stock Company de folios 1025 a 1036 declarado improcedente; publicar la presente decisión en el Diario Oficial de El Peruano; asume la responsabilidad; temas de compensación discutidos; y su regreso; Tribunal Supremo Valcárcel Saldaña interviene como ponente

#### **4.2.4. Voto singular**

Los fundamentos del voto del señor Vinatea Medina son:

- **Tercero.** - A solicitud de la unidad de investigación, se constató que el recurso cumple con los requisitos del artículo 388, inciso 1 del cuerpo normativo, cuando no estuviera de acuerdo con el resultado desfavorable de la sentencia de primera instancia que no estuvo de acuerdo con su petitorio.
  
- **Cuarto.-** Aunque la ley N° 29364 introdujo reformas al Código Procesal Civil vigentes el día de la interposición del recurso, el recurrente condenó la inaplicabilidad de las normas jurídicas sustantivas y la causal de violación del Código Procesal Civil. Las disposiciones que garantizan el derecho al debido proceso se argumentan de la siguiente manera: i) La Corte Suprema no aplicó el Decreto Legislativo núm. 229, artículo 6 de la Ley de Arrendamiento Financiero y artículo 1712 de la Ley Código Civil, contratos de arrendamiento sujetos a requisitos especiales, las leyes también se aplican a las disposiciones del Código antes mencionado sobre arrendamiento; a su juicio, el mencionado artículo 6 establece claramente que la responsabilidad por los daños que pueda causar el inmueble arrendado comienza desde el día en que el arrendatario recibe el inmueble cedido por el arrendatario, pasa del arrendador al arrendatario; por lo tanto, el acuerdo entre el arrendador y el arrendatario sobre la liberación del arrendador de la responsabilidad del arrendador es admisible de conformidad con disposiciones especiales (es decir, el Decreto N° 229 II) Artículo 1 del Código de Procedimiento Civil y las disposiciones contenidas en cuando se vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva porque se vuelve vulnerable al recurrente al no abordar su alegato o, cualquiera que sea la norma citada, su fundamento jurídico.
  
- **Quinto.-** En cuanto al primer motivo, cabe señalar que cumple los requisitos del artículo 388 del Código Procesal Civil. Los artículos 2, 3 y 4 de la Ley del Código Procedimiento Civil, en cuanto puede equipararse al sentido común en principio. DL N° 229 el artículo 6 y el artículo 1712 del Código Civil regulaban de manera clara y precisa la violación de las normas y también parecían estar directamente relacionados con la decisión en la decisión impugnada, ya que el tribunal superior otorgó una indemnización al recurrente por hechos derivados de un vehículo de su propiedad, la recurrente celebró un contrato de arrendamiento financiero con Apostol Santiago Transportation and Tours para el vehículo, y la recurrente celebró un acuerdo de exclusión de responsabilidad con las empresas porque el tribunal superior sostuvo que "la exención de responsabilidad prevista en el artículo 6 del Decreto N° 229, que está previsto en el artículo 1712 del Código Civil, se aplica únicamente a las partes del contrato de arrendamiento financiero, pero no excluye la responsabilidad del arrendador frente a terceros, donde no podrá aplicarse la citada disposición sobre el incumplimiento del contrato de arrendamiento financiero suscrito por el recurrente, lo que en este caso excluiría la responsabilidad del recurrente. Además, aunque el recurrente no ha precisado lo que comprende su demanda de casación, una el examen de los motivos de su apelación muestra que se trata de anularla. En tales circunstancias, la queja debe ser completada.

#### 4.2.5. Posición del voto singular

En vista de estas consideraciones, de conformidad con el artículo 393 del Código de Procedimiento Civil: Voto porque Banco Scotiabank Perú S.A. se consideró aceptable. Decreto Legislativo N° 299 y Código Civil

N° 1712 por las razones a que se refiere el artículo 6, deberá indicarse en tiempo la fecha y hora de la vista del caso, mientras que la otra parte discrepa en relación a los daños.

#### 4.2.6. Nuestra posición

Hacemos notar que este análisis se refiere únicamente al arrendamiento y no a otras personas jurídicas mencionadas en la decisión, ya que no fue objeto de este estudio. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia del Cono Norte de Lima anunció que el recurso de casación fue desestimado porque el impugnante no cumplía con los requisitos de residencia del artículo 388 inciso 3 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley N° 29364, la impugnante declara improcedente la casación a pesar de que fue impugnada en el mérito del Decreto Legislativo N° 299 por la violación del artículo 6, se puede ver que la Corte Suprema invocó dicho artículo para tergiversar los argumentos del impugnante, incluso excluyendo sus derechos civiles. Se puede observar que la decisión de despedir se tomó más bien porque no cumplía con los requisitos procesales básicos establecidos por el departamento. Este estudio no analiza cuestiones procesales, así que analicemos si las empresas de localización están excluidas de la responsabilidad por daños y perjuicios.

En cuanto a la responsabilidad por daños a terceros, la ley peruana ha causado fuertes discrepancias y siempre ha tomado la posición de que la empresa arrendadora y la empresa usuaria deben responder solidariamente. Algunas doctrinas argumentan que esta interpretación es incorrecta, incluidos los fallos precedentes del poder la Comisión de Justicia y Derechos Humanos sobre este mismo tema. Su propuesta legislativa es la siguiente: La Ley N° 1833/2007-CR propone reformar el artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Financieros a fin de precisar que el arrendatario puede incurrir en pérdidas a favor de un tercero por el uso de la propiedad que cumple las siguientes condiciones: Un contrato que aumenta su obligación de asegurar la propiedad contra el riesgo de responsabilidad de terceros.

También se propone reformar el artículo 1970 del Código Civil y el artículo 29 de la Ley General de Transporte y Tránsito Terrestre, Ley N° 27181, para precisar los daños causados a los bienes amparados por contratos de arrendamiento financiero celebrados por empresas reguladas, SBS el sujeto a su ley especial.

En mérito a eso señala:

- **Ministerio de Economía y Finanzas**, Con informe N° 136-2008-EF/65.15, opinar favorablemente, concordar con la opinión del SBS y anunciar:

“Este proyecto propone reformar el artículo 6 del Decreto Legislativo N° 299 (...). Además, se propone complementar (...) la obligación del arrendatario de asegurar el inmueble arrendado contra el riesgo de terceros responsabilidad de las partes, que ya está contenida en el Decreto Supremo N° 559-84-EFC”.

“Según la SBS, no hay problemas con la aclaración propuesta en el artículo 6 del decreto legislativo. El sujeto confirmó que si bien la disposición puede ser copiada del Decreto Supremo N° 559-84-

EFC contenida en el artículo 23, las modificaciones fortalecerán el marco legal existente en materia de responsabilidad por los daños causados por el uso de la propiedad arrendada.

En cuanto a las reformas (...) al Código Civil ya la Ley General de Transporte (...) la SBS ofrece un texto alternativo (...) así: Responsabilidad civil por daños a las mercancías suscritas por empresas reguladas por la SBS y el contrato de arrendamiento financiero se sujetará a su ley especial”.

- **Asociación de Bancos- ASBANC**, La Notificación C0235-2007-GG-ASBANC emitió un dictamen positivo expresando: "...Nuestros expertos coincidieron en que el análisis es suficiente, teniendo en cuenta los aspectos económicos y legales, por lo que concluyeron que el Proyecto es necesario porque evitará de una interpretación errónea de la norma, disponiendo así claramente que el inmueble pertenece al arrendatario que ostenta la patria potestad suficiente para evitar riesgos y posibles pérdidas y, en su caso, asumirlas, la norma nos lleva a creer que el riesgo no se puede mitigar incumpliendo acuerdos contractuales con terceros...”.
- **Ministerio de Transporte y Comunicaciones**, Aceptando el Informe N° 083-2008-MTC/15, dictamen negativo sobre la reforma del artículo 29 de la Ley General de Transporte y Tránsito N° 27181 y el rechazo de otras propuestas para este proyecto, se concluyó que: “Teniendo en cuenta que todo agente del Estado, que quiera participar en el transporte y el tránsito, acepte y cubra la totalidad de los costos de sus decisiones, incluidos los costos incurridos por terceros como resultado de sus acciones, la inclusión del artículo 29 de la Ley N° 27181 crea confusión en su interpretación para los usuarios (y/o potenciales víctimas), sobre todo si se tiene en cuenta lo dicho en los puntos anteriores sobre la protección de las instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y la AFO en sus legislación especial y también de conformidad con las disposiciones del Derecho Civil”.
- **Ministerio de Justicia**, con informe N° 001-2008-JUS/AT en dictamen negativo, que expresa: “... por el “error” de la arrendadora, el dueño de este inmueble no será responsable. Al elegir a su cliente, no al revés, el cliente elige al arrendador, porque el arrendador acepta o no a la persona física o jurídica con la que va a celebrar un contrato de arrendamiento financiero.

Pero, por otro lado, indemnizar a un tercero no agota la cantidad que el seguro puede beneficiar a ese tercero, pero no en cantidades pequeñas, para que el tercero pueda reclamar directa o legalmente mayores daños. Tanto el propietario como el inquilino (es decir, el arrendador (empresa financiera) y sus clientes)) pueden acudir a los tribunales al respecto.

Por las razones antes mencionadas, las reformas al artículo 1879 del Código Civil y al artículo 29 de la Ley General de Transporte y Transporte Terrestre tampoco son aplicables en la Ley N° 27181. Se sugiere que la obligación del arrendatario de contar con un seguro de responsabilidad civil aún debe permanecer al nivel del contrato entre el arrendador y el arrendatario financiero.”

El poder judicial y el Comité de Derechos Humanos han tomado la posición de que la responsabilidad por los daños causados a terceros debe ser asumida por el arrendatario, no por el arrendador, porque los términos y

condiciones los determina el arrendatario, lo que limita la capacidad del arrendador para financiar la adquisición. Además, significa que el anfitrión no obtiene beneficios económicos específicos como propietario, sino que sus beneficios se derivan de sus actividades de intermediación financiera.

La comisión de Justicia y Derechos Humanos refiere como sustento las siguientes normatividades;

- Argentina, Ley 25.248, Artículo 17. Responsabilidad objetiva Código Civil en el artículo 1.113 como consecuencia del artículo, sólo tiene el adquirente o tutor del leasing.
- Paraguay, Ley 1295/98, Artículo 46.- daños a terceros. Según Código Civil 98, 1.847. y uniformes, el asegurado está obligado a reparar los daños causados por terceros al objeto del contrato, si el siniestro se produjo después de haber recibido el seguro, pero antes de devolverlo.
- Bolivia, Decreto Supremo N.º 25959, Artículo 7º; El contrato de arrendamiento estipulará que el activo de arrendamiento financiero debe estar asegurado contra riesgos para evitar posibles accidentes que afecten o destruyan el activo; también debe tener un seguro de responsabilidad civil. El arrendador, como derecho a la indemnización, determinará las condiciones mínimas de dicho seguro realizado por el arrendatario, debiendo éste pagar la prima del seguro correspondiente.
- El Salvador, Decreto Legislativo 884 de 2002, Obligaciones del Arrendatario Art. 6.- El arrendatario se obliga durante el período del arrendamiento financiero a) ... b) a asumir los riesgos y beneficios relacionados con la naturaleza puramente física y económica del inmueble c) a responder civil y penalmente contra el uso del arrendamiento;

Disposición similar a las señaladas se encuentra vigente en nuestro país, en el artículo 23º del Reglamento del Decreto Legislativo 299 y que expresamente señala lo siguiente:

*“El artículo 6, inciso 2 de la Ley de Arrendamiento Financiero establece que el arrendatario está obligado a asegurar los activos de arrendamiento financiero contra el riesgo de responsabilidad civil.”*

La Comisión de Justicia y Derechos Humanos respalda el comunicado del Ministerio de Economía y Finanzas de que “estas reformas fortalecerán la regulación legal existente en cuanto a los daños causados como consecuencia del uso de objetos de alquiler”, porque se trata de una ley, no de una norma normativa, que impone obligaciones ineludibles y no hay dudas sobre la interpretación de la especificación o su posible cambio. Al respecto, cabe señalar que esto se hace de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1988 del Código Civil, que establece claramente: “La ley determina los tipos de siniestros por los cuales debe asegurarse el seguro obligatorio, las personas amparadas por la póliza y la naturaleza, limitaciones y demás características de dicho seguro”. Asimismo, de conformidad con el artículo 118, inciso 8º de la Constitución, que establece que el ejercicio de las facultades de control no debe contravenir o falsear la ley. Decreto Legislativo N° 299 en su artículo 6 no prevé el seguro de responsabilidad extracontractual de la propiedad y, por lo tanto, debería estar previsto expresamente en la ley. De esta forma, se fortalece la protección de los terceros usuarios o posibles víctimas por el riesgo de los activos de arrendamiento financiero, y sus pérdidas deben ser cubiertas por un seguro, pero esto no significa que pierdan su derecho a la indemnización por daños emergentes.



La Comisión de Justicia y Derechos Humanos llega a la siguiente conclusión: Recomienda LA APROBACIÓN del Proyecto de Ley Nro.1833/2007-CR, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70° inciso b) del Reglamento del Congreso, con el siguiente:

#### TEXTO SUSTITUTORIO

“LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 6° DEL DECRETO LEGISLATIVO  
N° 299, LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, E  
INCORPORA EL ARTÍCULO 6° – A”

Artículo 1°.- Modificación del artículo 6° del Decreto Legislativo N° 299, Ley de Arrendamiento Financiero.

Modifícase el último párrafo del artículo 6° del Decreto Legislativo N° 299, el mismo que quedará redactado de la siguiente manera:

*"Artículo 6.- Los activos de arrendamiento financiero deben contar con políticas que aborden los riesgos que puedan afectar o destruir el activo. Las condiciones mínimas de dicho seguro son derechos irrenunciables del arrendador."*

Artículo 2°.- Incorporación del artículo 6°-A al Decreto Legislativo N° 299, Ley de Arrendamiento Financiero.

Incorporase el artículo 6° del Decreto Legislativo N° 299, el mismo que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde el día en que el propietario recibe el inmueble, el arrendatario es responsable de los daños que el inmueble pueda causar a terceros. Puesto que es responsable de asegurar sus activos de arrendamiento financiero contra el riesgo de responsabilidad civil de terceros."

Es acertada la posición de La Comisión de Justicia y Derechos Humanos, la cual compartimos en todos sus aspectos. Esta posición la respaldamos con el autor Leyva (2004), que sobre el particular expresa que

Los legisladores nacionales conocen la regla general aplicable de que los propietarios indemnizan por las pérdidas y daños causados directa o indirectamente por sus bienes, por el 6.2. LAF han introducido una excepción a la regla general antes mencionada. Establece que el inquilino es responsable de cualquier daño a la propiedad desde el momento en que el propietario recibe la propiedad. Las reglas están en línea con la práctica internacional y definen claramente quién es responsable de dichos daños. La empresa adjudicadora se eximió de responsabilidad en atención a su función estrictamente económica en la relación contractual, pero no desconoció esta parte y exigió al empleador contratar un seguro que cubriera dichos riesgos. (p.194)

Comentario del mismo autor sobre el recurso de casación ante la Corte Suprema, N° 3622-00, anotado en la quinta actuación; que si bien el art. 6 LAF en el contrato de leasing determina la responsabilidad del arrendatario

por los daños que pueda causar el mismo objeto. Está más allá de su alcance y no pretende limitar o determinar quién es responsable por los daños. terceros no involucrados en tal conducta. Las cláusulas mencionadas definen un derecho para la empresa autorizada (asegurar el producto) y dos obligaciones para el usuario (asegurar el producto e indemnizar a terceros). En la práctica, los legisladores nacionales han entendido el argumento de regulación de la responsabilidad extracontractual contenido en el artículo 6.2 de la LAF, señalando así claramente quiénes son los responsables de los referidos daños a terceros. De no ser así, ¿cuál sería el efecto práctico de incluir tal disposición? Todos sabemos que las normas jurídicas tienen una función central en el ordenamiento jurídico: regular ciertos hechos, no simplemente describirlos (Leyva, 2004).

## **CAPITULO V: ANALISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

### **5.1. SOBRE EL PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO: ANALIZAR CADA UNA DE LAS TEORÍAS QUE ESTUDIAN LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE LEASING**

<b>TEORÍA</b>	<b>INTERPRETACIÓN</b>
Arrendamiento Venta	Sobre esta teoría Cárdenas (encontrado en Benites, 2005) alude que “La diferencia entre los dos contratos es la transmisión de la propiedad, que se produce sólo al final del contrato (en el caso de una venta de arrendamiento), que es una consecuencia directa del acuerdo sobre el pago del subsidio de instalación eléctrica.” (p.34). Como se puede apreciar la diferencia entre estos contratos radica en la opción que brinda el contrato del leasing al locador de adquirir el bien, a del contrato de arrendamiento venta en el cual indefectiblemente se adquiere el bien al finalizar el contrato de arrendamiento.
Compraventa a plazos	Al respecto Benites (2005) refiere que la finalidad que persigue cada uno es distinto: El objeto del contrato de leasing es la transmisión del derecho de uso y disfrute del inmueble; el objeto del contrato de compraventa es transferir su propiedad. Sin embargo, estos tipos de contratos se diferencia con la compraventa a plazos en tanto que no existe voluntad de adquirir la propiedad del bien sino hasta que el usuario ejerza dicho derecho al culminar con el pago de cuotas.
Compraventa a plazos con reserva de propiedad	La teoría que afirma que el contrato de leasing es un contrato de compraventa a plazos con reserva de propiedad sostiene que se asemejan porque la propiedad se otorga con el pago de la última cuota. Sin embargo, cabe mencionar que, con el leasing, el derecho de compra se realiza con el pago del valor residual, lo que hará del usuario el propietario del inmueble, es decir, haciendo el tránsito de poseedor a propietario.
Depósito	Quienes sostienen esta teoría identifican el contrato de leasing como un contrato de depósito en virtud que la empresa locadora entrega el bien a la arrendataria para su custodia.

Préstamo	Para Benites (2005) el leasing es un contrato de préstamo en el sentido de que se pagan intereses, y en este sentido se cobra una renta, es decir, en los términos de un contrato de préstamo sería el interés.
----------	---

**5.2. SOBRE EL SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO: DETERMINAR LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS CUANDO EL USO DEL BIEN NO ESTÁ DESTINADO AL USO NATURAL PARA EL CUAL FUE DADO EN LEASING ¿SE VULNERARIA EL DEBER DE CUIDADO Y PROTECCIÓN DEL BIEN?**

La consecuencia jurídica por el uso del bien no destinado al uso natural para el cual fue dado en leasing es la resolución del contrato o la penalidad según haya sido estipulado en el contrato celebrado. En tal sentido, se vulnera el deber de cuidado y protección del bien por parte del usuario.

**5.3. SOBRE SOBRE EL TERCER OBJETIVO ESPECÍFICO: DETERMINAR SI DEBIDO A QUE EL LEASING ES UN CONTRATO POR ADHESIÓN, SE LE FACULTA A LA EMPRESA ARRENDADORA PARA FIJAR EL PORCENTAJE DEL FINANCIAMIENTO O SI POR EL CONTRARIO SERÍA EL FINANCIAMIENTO POR EL TOTAL DEL VALOR DEL BIEN**

Por su naturaleza, el contrato de leasing no es un contrato de adhesión; sin embargo, en la práctica comercial ocurre que las entidades financieras otorgan contratos con formatos predeterminados para su aceptación. Es en estos términos que la entidad financiera fija el porcentaje del financiamiento de acuerdo a su determinación.

**5.4. ¿LOS EMPRESARIOS CONSIDERAN QUE EXISTE UNA EFICIENTE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE LEASING?**

	<b>¿HA CELEBRADO UN CONTRATO DE LEASING DURANTE LOS ÚLTIMOS DOS (02) AÑOS?</b>	<b>¿CUÁL FUE SU EXPERIENCIA DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE LEASING?</b>	<b>DESDE SU PERSPECTIVA COMO EMPRESARIO, ¿CÓMO CREE QUE PODRÍA MEJORAR ESTE CONTRATO?</b>	<b>¿VOLVERÍA A REALIZAR UN CONTRATO DE LEASING CON UNA ENTIDAD BANCARIA?</b>
<b>ENTREVISTADO 1</b>	Si	Me siento poco satisfecho a consecuencia de los seguros sobre el bien que te hacen pagar las empresas financieras para celebrar el contrato de leasing. Debido a que las pólizas de estos contratos son excesivamente onerosas.	La adquisición del contrato de seguro no debería ser obligatorio, o en todo caso que las tasas de contratos no sean tan altas.	Si
<b>ENTREVISTADO 2</b>	Si	Me siento poco satisfecho por las cuotas del leasing pues	Debería regularse que las empresas financieras	Si

		son muy altas. Parece como si estuviera pagando por la propiedad y no por el uso.	establezcan una cuota que no resulte en exceso onerosa.	
<b>ENTREVISTADO 3</b>	Si	Satisfecho, pero debo decir que el monto de la opción de compra establecido en el contrato de leasing no se rige a parámetros por el desgaste del uso del bien dado en leasing, sino que este monto de opción de compra, lo determina unilateralmente la empresa financiera.	Que el monto de opción de compra sea establecido en base a un porcentaje del precio del vehículo y no sea fijado unilateralmente por el empleador en atención al precio del mercado, ignorando el transcurso de la vida útil del vehículo.	No
<b>ENTREVISTADO 4</b>	Si	Estoy satisfecho, pero la empresa financiera no cumple con notificar previamente la	Que se imponga una obligación a la entidad financiera para notificar previa a la actividad supervisora.	No

		<p>supervisión del bien dado en leasing para que verifique el correcto uso del bien. Llegando de forma imprevista lo que alteraba el normal desarrollo de mis actividades económicas.</p> <p>Agregando que no enviaban personal técnico calificado, solo se limitaban a tomar fotografías.</p>		
<b>ENTREVISTADO 5</b>	Si	<p>Me siento satisfecho, pero existen múltiples trámites que deben realizarse para que se pueda sacar cita y realizar el mantenimiento de las maquinarias.</p>	<p>Deberían reducir los trámites que deben realizarse para realizar el mantenimiento de las maquinarias.</p>	Si

## **5.5. PRUEBA DE HIPÓTESIS**

La legislación vigente que regula los contratos de Leasing (Decreto Legislativo N.º 299 y su reglamento aprobado por el D.S. N.º 559-84-EFC) resulta parcialmente inaplicable debido a la antigüedad de la misma. Es así que, en atención, a las exigencias de la práctica comercial la norma actual requiere de una modificación que satisfaga las necesidades de los consumidores con la finalidad de que esta institución comercial resulta más atractiva para los usuarios.

## **5.6. CONCLUSIONES**

1. Los empresarios entrevistados consideran que la regulación actual del contrato de leasing resulta perjudicial para sus intereses. Asimismo, señalan que las entidades financieras establecen cláusulas que implican un gasto excesivo para los adquirentes de un bien dado en leasing.
2. En definitiva, el contrato de leasing no es un contrato de adhesión, pero en la práctica comercial las entidades financieras presentan formatos predeterminados del contrato de leasing para que los usuarios solo brinden su conformidad. Ello pese a que, de acuerdo a la naturaleza de este contrato, las cláusulas deberán ser pactadas por las partes.
3. Al desnaturalizar el uso del bien dado en leasing corresponderá la resolución del contrato o el pago de una penalidad conforme se haya acordado en el contrato celebrado. En tal sentido, el usuario vulnera el deber de cuidado y protección del bien.
4. El contrato de leasing es analizado en base a cinco teorías: Arrendamiento venta, compraventa a plazos, compraventa a plazos con reserva de propiedad, depósito y préstamo.

## **5.7. A MODO DE RECOMENDACIONES**

Se recomienda modificar la legislación actual de la siguiente manera:

### **TEXTO SUSTITUTORIO**

**“LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 6º DEL DECRETO LEGISLATIVO**

**Nº 299, LEY DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, E INCORPORA EL ARTÍCULO 6º – A”**

Artículo 1º.- Modificación del artículo 6º del Decreto Legislativo Nº 299, Ley de Arrendamiento Financiero.

Modifícase el último párrafo del artículo 6º del Decreto Legislativo Nº 299, en mérito a:

"Artículo 6.- Los activos de arrendamiento financiero deben contar con políticas que aborden los riesgos que puedan afectar o destruir el activo. Las condiciones mínimas de dicho seguro son derechos irrenunciables del locador."

Artículo 2º.- Incorporación del artículo 6º–A al Decreto Legislativo Nº 299, Ley de Arrendamiento Financiero.

Incorporase el artículo 6º del Decreto Legislativo Nº 299, donde se establecerá:

Desde el día en que el propietario recibe el inmueble, el arrendatario es responsable de los daños que el inmueble pueda causar a terceros. Es su responsabilidad asegurar sus activos de arrendamiento financiero contra el riesgo de responsabilidad civil de terceros."



## 5.8. BIBLIOGRAFÍA GENERAL

- **Libros**

1. ACQUARONE Maria y EMBON Leonardo, *El Leasing*, Buenos Aires, Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, 2004
2. ACQUARONE, María T. *El Leasing su Instrumentación y encuadre en la actual Financiación empresarial*, 2 ed. Buenos Aires. Ábaco, 2004.
3. ALVA MATTEUCCI, Mario; NORTHCOTE SANDOVAL, Cristhian; GARCIA QUISPE, José; HIRACHE FLORES, Luz. “*Opciones de Financiamiento*”, *Actualidad Empresarial*, marzo 2011.
4. ALVAREZ ROJAS, Camila. *Leasing Financiero Mobiliario Internacional y la Convención UNIDROIT Sobre Leasing Internacional*. [ubicado el 14.IV 2010], obtenido en [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:40Azr4ZZZ9IJ:https://www.u-cursos.cl/derecho/2009/1/D129B0741C/2/material\\_alumnos/objeto/38353+el+leasing+en+la+regulacion+de+chile&cd=3&hl=es&ct=clnk&gl=cl](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:40Azr4ZZZ9IJ:https://www.u-cursos.cl/derecho/2009/1/D129B0741C/2/material_alumnos/objeto/38353+el+leasing+en+la+regulacion+de+chile&cd=3&hl=es&ct=clnk&gl=cl)
5. ANIBAL ETCHEVERRY, Raúl. *Derecho Comercial Económico*, Contratos parte Especial, Vol III, Buenos Aires, Astrea, 2000.
6. ARIAS - SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*, Tomo I, 1<sup>era</sup> ed., Lima, Gaceta Jurídica, 2006.
7. ASTORGA SANCHEZ, Juan A. “*El Leasing: definición, operativa, fiscalidad aspectos contables*”, Harvard Deusto Finanzas Contabilidad, N° 74, España, 2006.
8. BRAVO MELGAR, Sydney A. *Contratos Modernos: Doctrina, Legislación, Modelos*, Lima, Fecal, 1995
9. Castillo Freyre, Mario. *El Contrato de Arrendamiento Venta*, obtenido en; [http://www.castillofreyre.com/articulos/el\\_contrato\\_de\\_arrendamiento\\_venta.pdf](http://www.castillofreyre.com/articulos/el_contrato_de_arrendamiento_venta.pdf)
10. CHU RUBIO, Manuel. *Fundamentos de Finanzas: un enfoque Peruano*, 2<sup>da</sup> ed., Lima, Colegio de economistas, 2003.
11. CHULA VICENT, Eduardo; BELTRAN ALANDETE, Teresa. *Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos*, Tomo III, 4<sup>ta</sup> ed., Barcelona, J. M. Bosch, 1999.
12. CHULA VICENT, Eduardo; BELTRAN ALANDETE, Teresa. *Aspectos Jurídicos de los Contratos Atípicos*, Tomo III, 4<sup>ta</sup> ed., Barcelona, J. M. Bosch, 1999.
13. DE LA CUESTA, Rutte. *Contratos Mercantiles*, Tomo II, España, Editorial Bosch, 2001.
14. FARINA, Juan. *Contratos Comerciales Modernos: Modalidades de Contratación Empresarial*, 3<sup>era</sup> ed., Buenos Aires, Astrea, 2005.
15. GONZALES BARRÓN, Ghunter H. *El Contrato de Seguro en el Perú*, Lima, Jurista Editores, 2002.
16. Gustavo Trelles Araujo. *El Leasing, Instrumentos, Inversiones, Riesgo y Financiamiento*, obtenido en: <http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/fin1/elleasing-2.htm>
17. GUTIÉRREZ VIGUERA, Manuel. *El Leasing como Institución Financiera*, Madrid, Editorial Asociación para el Progreso de la Dirección, 1976.
18. HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. *Procesos de Ejecución*, Lima, Jurista Editores, 2004.

19. LEYVA SAAVEDRA, José. *Contratos de Financiamiento*, Tratado de Derecho Privado, Vol II, Lima, Unilaw, 2004.
  20. LORENZETTI, Luis Ricardo. *Tratado de los Contratos*, Tomo II, 2<sup>da</sup> ed., Argentina, Rubinzal - Culzoni Editores, 2004.
  21. LORENZETTI, Luis Ricardo. *Tratado de los Contratos*, Tomo II, 2<sup>da</sup> ed., Argentina, Rubinzal - Culzoni Editores, 2004.
  22. MALPARTIDA CASTILLO, Víctor; PALMA NAVEA, José E. *Derecho. Economía y Empresa*, 1<sup>era</sup> ed., Lima, San Marcos, 1999.
  23. María de la Sierra Flores Doña, “*El Leasing Financiero Internacional en el Tratado UNIDROIT*”, obtenido en: [http://eprints.ucm.es/1533/1/PA\\_LHDDuque.pdf](http://eprints.ucm.es/1533/1/PA_LHDDuque.pdf)
  24. MARLENE TAIPE, “*El Arrendamiento Financiero o Leasing*”, obtenido en; <http://www.gestiopolis.com/recursos2/documentos/fulldocs/fin/leasmarlene.htm>
  25. MONTOYA MANFREDI, Ulises. *Derecho Comercial III*, Tomo I, Lima, Editora Jurídica Grijley, 1998.
  26. MONTOYA MANFREDI, Ulises; MONTOYA ALBERTI, Ulises y MONTOYA ALBERTI, Hernando. *Derecho Comercial*, Tomo I, Parte General, Contratos, Sociedades, Reestructuración Patrimonial, Lima, Grijley, 1998.
  27. RICHTER VALDIVIA, Pedro; CASTILLO FREYRE, Mario. “*El Contrato de Seguro*”, Lima, Palestra, 2006.
  28. RODRÍGUEZ AZUERO, Sergio. *Contratos Bancarios. Su significación en América Latina*, Colombia, Biblioteca FELABAN, 1977.
  29. TORRES VÁSQUEZ, Anibal. “*Recisión y Resolución del Contrato*”, [ubicado el 11.VIII.2011], obtenido en: <http://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>
- **Tesis**
    1. BENITES GARCÉS, José Ismael. *El pago periódico como medio para determinar la naturaleza jurídica del contrato de leasing*, Tesis para optar el título de abogado, Lambayeque, USAT, Chiclayo, 2005

## 5.9. ANEXOS

### **CONSTANCIA DE VERIFICACION DE ORIGINALIDAD DE TESIS**

Yo, FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO, Asesor de tesis del estudiante,  
HARRY ISAIAS INGA VÁSQUEZ

Titulada: LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL CONTRATO DE LEASING Y SU  
APLICACIÓN DE ACUERDO A LA PRÁCTICA COMERCIAL ACTUAL: LAMBAYEQUE  
2013-2016, luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene  
un índice de similitud de 19% 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, 29 fAgostoo de 2023



.....  
FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO  
DNI: 17450122  
ASESOR

Se adjunta:

Reporte Automatizado de similitudes (Con porcentaje y parámetros de configuración)

Recibo digital

# LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL CONTRATO DE LEASING Y SU APLICACIÓN DE ACUERDO A LA PRÁCTICA COMERCIAL ACTUAL: LAMBAYEQUE 2013 - 2016

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%	19%	4%	4%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	harryinga-abogado.blogspot.com Fuente de Internet	7%
2	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	6%
3	repositorio.unprg.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
6	idoc.pub Fuente de Internet	<1%
7	vbook.pub Fuente de Internet	<1%
8	tesis.usat.edu.pe Fuente de Internet	<1%



FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO  
DNI: 17450122  
ASESOR

9	Submitted to Universidad Señor de Sipan Trabajo del estudiante	<1 %
10	qdoc.tips Fuente de Internet	<1 %
11	vdocuments.es Fuente de Internet	<1 %
12	www.gestiopolis.com Fuente de Internet	<1 %
13	vlex.com Fuente de Internet	<1 %
14	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
15	livrosdeamor.com.br Fuente de Internet	<1 %
16	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
17	www.pj.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
18	Contreras Rodriguez, Mariella de Los Angeles. "La Responsabilidad Civil de Las Entidades Del Sistema Financiero en Accidentes de Tránsito Ocasionados Por vehículos Sujetos a Arrendamiento Financiero", Pontificia Universidad Catolica del Peru (Peru), 2022 Publicación	<1 %



FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO  
DNI: 17450122  
ASESOR

19	www.estade.org Fuente de Internet	<1 %
20	prezi.com Fuente de Internet	<1 %
21	www.drtcp.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
22	1library.co Fuente de Internet	<1 %
23	archive.org Fuente de Internet	<1 %
24	Perez-Albela Garcia, Mavy Romina. "Leasing habitacional: una nueva alternativa para adquirir la casa propia.", Pontificia Universidad Catolica del Peru - CENTRUM Catolica (Peru), 2020 Publicación	<1 %
25	www.asesor.com.pe Fuente de Internet	<1 %
26	xdoc.mx Fuente de Internet	<1 %
27	Submitted to Tecsup Trabajo del estudiante	<1 %
28	www.e-morelos.gob.mx Fuente de Internet	<1 %



FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO  
DNI: 17450122  
ASESOR

29	Submitted to Universidad de Lima Trabajo del estudiante	<1 %
30	www.sbif.gov.cl Fuente de Internet	<1 %
31	metatoc.com Fuente de Internet	<1 %
32	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
33	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
34	documentop.com Fuente de Internet	<1 %
35	www.allixltda.com Fuente de Internet	<1 %
36	www.eluniversal.com Fuente de Internet	<1 %
37	Submitted to Leiden University Trabajo del estudiante	<1 %

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 15 words

Excluir bibliografía

Activo



.....  
FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO  
DNI: 17450122  
ASESOR



## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Harry Isaías Inga Vásquez  
Título del ejercicio: Maestrías y Doctorados  
Título de la entrega: LA REGULACIÓN NORMATIVA DEL CONTRATO DE LEASING Y ...  
Nombre del archivo: Harry\_Inga\_Vasquez\_Tesis.docx  
Tamaño del archivo: 213.91K  
Total páginas: 90  
Total de palabras: 34,213  
Total de caracteres: 183,849  
Fecha de entrega: 28-ago.-2023 12:07p. m. (UTC-0500)  
Identificador de la entrega: 2152873580



FREDDY WIDMAR HERNANDEZ RENGIFO  
DNI: 17450122  
ASESOR



# ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

114

Siendo las 11 horas del día 8 de MAZO del año Dos Mil

VEINTICUATRO, en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la

Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado,

designados mediante Resolución N° 278-2021-EPG de fecha 10 MAYO 2021, conformado por:

D. MIGUEL ARCANGEL ANANA CONTEZ PRESIDENTE (A)

D. VICTOR DUPRETO ANACLETO BUENENRO SECRETARIO (A)

M. CARLOS MANUEL ANTONIO CEVALLOS D. Z. BARRONECHEA VOCAL

D. FREDY WILDMAN HERNANDEZ TENGILFO ASESOR (A)

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada "LA REGULACION NORMATIVA DEL CONTRATO LEASING Y SU APLICACION DE ACUERDO A LA PRACTICA COMERCIAL ACTUAL LAMBAYEQUE 2013 - 2016"

presentado por el (la) Tesisista HANNY ISAIAS INEA VASQUEZ

sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 099-2024-EPG de fecha 15  
FEBRERO DE 2024

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo 17 puntos que equivale al calificativo de BUENO

En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de:

MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN DERECHO EMPRESARIAL

Siendo las 12:20 horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la presente acta.

  
PRESIDENTE

  
SECRETARIO

  
VOCAL

  
ASESOR