

EL LEASING INMOBILIARIO.

Soledad Flores

Escribana, Adjunta de la Cátedra de Teoría del Negocio Jurídico, de la carrera de Escribanía. Jefa de Trabajos Prácticos de las Cátedras Filosofía y Política de la Educación en la carrera de Lic. Ciencias de la Educación, UNLaR.

Palabras claves:

Leasing; naturaleza jurídica; modalidades; inscripción; operatoria.

Key words:

Leasing; legal nature; modalities; registration; operatory.

Resumen

Trabajo realizado en base a una investigación bibliográfica sobre el origen, conceptos generales sobre leasing, leasing inmobiliario, normativa vigente, inscripción, instrumentación y rol del escribano en la difusión de esta figura contractual.

Abstract

Work done on the basis of a literature on the origin, general concepts of leasing, real estate leasing, current regulations, registration, implementation and role of the clerk in the dissemination of this figure contract.

INTRODUCCION

El leasing es un contrato que nació en el ámbito empresarial norteamericano a mediados del siglo XX y que fue regulado en el derecho argentino en la ley 24.441 con características propias que lo hacen distinto a lo que se conoce como tal tradicionalmente.

En un principio se dudaba respecto de la posibilidad de realizar contrato de leasing sobre bienes inmuebles. Con la sanción de la ley de leasing 25.248 se despejaron las dudas, ya que contiene normas específicas que regulan el leasing inmobiliario.

En el presente trabajo se analizarán los aspectos relevantes para la instrumentación de ésta figura en nuestro derecho.

En éste sentido se estudiará el régimen normativo vigente respecto de la definición de leasing inmobiliario, su operatoria, las ventajas que ofrece sobre otros contratos, su inscripción y los elementos particulares a ser contemplados en el documento en que se instrumente.

CONCEPTOS GENERALES SOBRE EL CONTRATO DE LEASING

Definición: el contrato de leasing, denominación con la que se lo conoce internacionalmente y cuyo origen es anglosajón, fue adoptado en nuestro régimen jurídico con la sanción de la ley 24.441, llamada "Financiamiento de la Vivienda y de la Construcción".

El vocablo leasing deriva del verbo inglés "to lease" cuyo significado es "arrendar" o "dar en arriendo" y del sustantivo "lease" que se traduce como "arriendo" o "escritura de arriendo" (FARINA, 1999: 524).

La doctrina nacional ha intentado encontrar un término adecuado para denominar a este contrato en nuestro idioma, ya que la traducción literal al español no aclara todo lo que el contrato significa en el ordenamiento jurídico argentino. Se ha propuesto la denominación "contrato de financiación con opción de compra"; "contrato de financiación de compra en locación", "locación con opción de compra".

Sin embargo y pese a que no hay una expresión cuya traducción resulte apropiada para nuestro idioma, la palabra leasing ha logrado un lugar propio, tanto que ya casi nadie duda de su denominación.

De igual manera se han elaborado diferentes definiciones a cerca de que es el leasing; unas ponen el acento en el carácter locativo del contrato, otras en la financiación de la adquisición de los bienes, coincidiendo todas en el carácter complejo del contrato.

Eduardo Barreiro Delfino lo define como:

Una típica operación de financiamiento de mediano o largo plazo que se materializa entre una empresa prestadora (entidad o sociedad fabricante, proveedora o vendedora de bienes de capital) y una empresa comercial, industrial o de servicios interesada en incorporar, renovar o modernizar sus equipos productivos e instalaciones en pro de la obtención de mejores niveles de eficiencia y competitividad. (SOLIGO SCHULER, 2008: 21).

Ha sido definido por Abatti como:

...contrato de locación especial por el cual el locatario solicita al locador que ponga a su disposición un determinado bien capital previo escogido, a cuya finalización el locatario podrá hacer uso de una opción de compra del bien pagando un valor residual previamente fijado, o solicitar la sustitución por otro nuevo o más moderno, o continuar la locación de aquel, con la consecuente variación de alquiler, si así se hubiere estipulado. (BERRO MADERO, 2004: 8).

Por su parte la jurisprudencia nacional destacó que el leasing "constituye una acto jurídico complejo integrado por dos contratos típicos que se ejecutan en forma complementaria, siendo elemento característico de este contrato la simultaneidad de ambos" (ACQUARONE - EMBON, 2004: 33).

Con la sanción de la ley del "Contrato de Leasing" 25.248, que dispuso un nuevo régimen para el leasing al derogar la regulación prevista en el Título II de la ley 24.441, el contrato ha quedado definido en el **artículo 1º: "en el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio".**

Modalidades del contrato: se han distinguido diversas clases de leasing.

Siguiendo a Acquarone-Embon, tomaremos la de mayor interés práctico:

1-Según la naturaleza del bien objeto sobre el cual recae, el leasing puede ser *mobiliario*, cuando el objeto recae sobre bienes de equipamiento industrial o empresario, muebles de importante valor económico o sobre bienes de consumo; o *inmobiliario*, cuando tiene por objeto edificios comerciales, industriales o destinados a la vivienda individual.

2-Según la función de la empresa de leasing y de acuerdo al rol que cumple, el leasing puede ser *de intermediación*, que se da cuando una sociedad de leasing tiene la función de mediar entre los proveedores, fabricantes y usuarios, facilitando la financiación de la operación para percibir la comisión; o puede ser *de ejecución* si la entidad financiera adquiere el material siguiendo las instrucciones del usuario al que luego se lo alquila.

3-Según la finalidad del contrato, el leasing puede ser *operativo*, que es aquel mediante el cual una persona cede el uso y goce de un bien que consiste en maquinarias o equipo profesional de rápida obsolescencia durante un tiempo determinado más breve que la obsolescencia, sin intermediación financiera y se agrega una opción de compra; leasing *de retro*, es aquel por el cual una empresa vende todos los bienes que componen su activo a la sociedad dedicada a la realización de estos contratos, la que a su vez, le entrega los mismos bienes a la sociedad que se los vendió, comprometiéndose esta última a abonar un canon por la utilización y con la opción de compra de los bienes; y leasing *financiero*, es la modalidad en la que el dador actúa como intermediario financiero, por lo cual se obliga a adquirir determinados bienes por el seleccionados o que selecciona el adquirente, con el propósito de celebrar con ellos contrato de leasing. Así el tomador se dirige al dador (sociedad leasing) para que adquiera determinados bienes que ha seleccionado y cuya condición de compra ha acordado previamente con el proveedor (fabricante o dueño del inmueble) y que les serán otorgados en uso por un plazo determinado contra el pago de cánones periódicos. Al vencimiento del contrato el dador le otorga al tomador la opción de adquirir el bien por un precio establecido en el mismo,

prorrogar el contrato o devolver el bien al dador (ACQUARONE – EMBON, 2004: 36 / 45).

LEASING INMOBILIARIO

Recepción legislativa: el leasing inmobiliario se desarrolló en nuestro país como una figura atípica, recibiendo consagración legislativa con la ley 24.441, dictada en el año 1994, que dispuso en el artículo 27 inc. b que pueden ser objeto tanto cosas muebles como inmuebles. Conforme lo expresado en el proyecto de elevación del Poder Ejecutivo, el propósito gubernamental fue brindar un instrumento jurídico a las operaciones financieras que contribuyeran a solucionar el déficit habitacional existente en el país.

Antes de la sanción de la mencionada ley, la doctrina entendía que el equipamiento industrial o empresario era objetivo del contrato de leasing, por lo tanto no podía recaer sobre inmuebles.

Pese a estar contemplado normativamente, el leasing inmobiliario no resultó de la aplicación esperada. Es por ello que el Poder Ejecutivo remitió un nuevo proyecto de ley que sustituyera la ley 24.441. En el mensaje de elevación afirmaba que se buscaba expandir masivamente el contrato de leasing.

En el año 2000 se sancionó la nueva ley de leasing 25.248, quedando expresamente regulado el leasing inmobiliario al establecer que cosas pueden ser objeto del contrato en el artículo 2º que establece que “puede ser objeto del contrato cosas *muebles e inmuebles, marcas, patentes o modelos industriales y software*, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing”. Además en el artículo 8 regula la forma e inscripción del leasing y en el artículo 20 establece los efectos del incumplimiento y ejecución del contrato. Prevé además la aplicación subsidiaria de las reglas del contrato de locación y de la compraventa, en cuanto sean compatibles.

Concepto: conforme lo manifestado por Lorenzetti, el leasing inmobiliario es una modalidad de leasing caracterizado por su objeto, es decir un bien inmueble (ACQUARONE – EMBON, 2004: 161).

En las III Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil (1986), el leasing inmobiliario fue definido como

El derecho real de usar y gozar de un inmueble ajeno pagando un canon periódico, por un plazo determinado, al fin del cual el tomador titular del derecho, ejercerá o podrá ejercer la opción de compra por un valor residual inicialmente pactado, adquiriendo el dominio con la debida inscripción registral. (SOLIGO SCHULER, 2008:53).

La ley 25.248 al definir al leasing no distingue entre leasing mobiliario e inmobiliario.

Diremos entonces que el leasing inmobiliario ***“es aquel en el cual el objeto entregado por el dador al tomador es una cosa inmueble”***.

Operatoria: la doctrina ha señalado que existen distintas posibilidades respecto de la mecánica del contrato de leasing inmobiliario, a saber:

1-Una sociedad leasing o entidad financiera adquiere un inmueble a pedido e indicación de una persona, otorgándole el uso y goce con una opción de compra, contra el pago de un canon periódico.

2-Una variante puede ser que una empresa construya el inmueble en propiedad horizontal y la entidad financiera al ir otorgando préstamos a los futuros adquirentes, va adquiriendo las unidades y entregando su utilización en leasing con opción de compra. En este caso intervienen tres sujetos, el tomador del leasing, el vendedor del inmueble, quien celebrará con el dador un contrato de compraventa, y el dador, que será una entidad crediticia.

3-Otra opción es que un constructor o propietario entregue a un tercero el uso y goce de un inmueble de su propiedad contra el pago de un precio en dinero y otorgándole la opción de adquirirlo al finalizar el contrato contra el pago de un precio determinado o determinable. Hay una relación directa entre dador y tomador sin la intervención de terceros.

Los autores han distinguido dentro del leasing inmobiliario, el “leasing habitacional” para referirse a aquel que está destinado a financiar la adquisición de la vivienda, y “leasing empresarial” que es el supuesto en que el dador adquiere el inmueble para edificar instalaciones industriales y darlas en leasing (ACQUARONE - EMBON, 2004: 45).

Ventajas sobre otros contratos: numerosos aspectos positivos pueden señalarse del leasing inmobiliario respecto del contrato de compraventa y de la locación.

Cabe señalar que la compraventa tiene como función económica la transferencia de la "propiedad" del inmueble; por su parte el leasing cumple una doble función, el "traspaso del uso y goce" y la "disposición" si ejerce la opción de compra.

Tanto la locación como el leasing son medios de disponer de un inmueble para su uso y goce. En la locación, el locador cede el uso y goce de una cosa y el locatario se obliga a restituirla en las mismas condiciones en que lo recibió al finalizar el contrato. En el leasing, el dador realiza una operación de préstamo, que se exterioriza con la entrega de un inmueble al tomador para que este lo use y, eventualmente, pueda adquirirlo.

En el país, algunas instituciones bancarias ofrecen como una alternativa al crédito hipotecario y como instrumento de financiación, el leasing inmobiliario.

Puesto en práctica en el mercado actual, el leasing inmobiliario ofrece las siguientes ventajas:

- Permite la adquisición o renovación de inmuebles a quien no está en condiciones de hacer frente a la compraventa con sus propios medios o por los tradicionales canales de financiación.
- Admite el 100% de la financiación, a diferencia de la compraventa que se financia por porcentajes.
- Para comenzar con el uso y goce del bien inmueble no hace falta disponer de grandes sumas de dinero en concepto de adelantos.
- El tomador desembolsa al formalizar el contrato únicamente la cuota del leasing y los gastos de su instrumentación.
- Utilidad del canon como parte de pago del precio total.
- No afecta las posibilidades de recurrir a otras fuentes de crédito, por lo que se mantiene intacta la capacidad de endeudamiento del cliente.
- El acceso al crédito es más simple.
- La financiación queda garantizada por la propiedad misma del inmueble que se facilita, la que queda en cabeza del deudor y no requiere el refuerzo de garantías.
- Ante la falta de pago de los canones, el desalojo procede en un plazo breve.
- Permite imputar como gastos de explotación el gasto correspondiente a los compromisos de pago periódicos contraídos.

- Durante el período de administración del contrato no se computa el inmueble facilitado en la valuación del activo de la empresa para la liquidación del gravamen sobre el capital.
- Al tomador no se le computa el inmueble en leasing para el impuesto sobre los bienes personales, al no ser de su propiedad.

Por lo señalado el leasing inmobiliario se presenta como un instrumento eficaz para impulsar la promoción de la vivienda, que con el desarrollo de nuevos mecanismos, especialización de los oferentes, un adecuado tratamiento impositivo y una mayor difusión entre inversores y demandantes puede contribuir a la solución de uno de los grandes problemas de la sociedad.

Inscripción: a-Naturaleza jurídica del derecho conferido: uno de los aspectos más cuestionados es el referido a la inscripción del leasing inmobiliario, planteándose el interrogante acerca de qué tipo de derecho se genera en cabeza del tomador, pues la postura que se adopte incidirá necesariamente en la registración.

Se han formulado diferentes teorías acerca de cuál es la naturaleza jurídica del derecho conferido por el leasing inmobiliario: siguiendo la clásica división de los derechos patrimoniales, una postura señala que es un derecho personal y otra que es un derecho real; una tercera posición sostiene que se trata de una situación intermedia entre ambos.

1-Derecho personal: ésta postura sostiene que el tomador del leasing adquiere un derecho personal de uso y goce sobre el inmueble transferido. No se da una relación directa entre el tomador y la cosa, sino a través de la relación que existe con el dador.

Señala que la ley 25.248 establece como supletorias las normas del contrato de locación y que éste regula derechos personales. Por otra parte sostiene que la citada ley en su artículo 1º dice que el dador transfiere la "tenencia" de un bien cierto y determinado, por lo que si el tomador fuera titular de un derecho real la ley hubiera atribuido la posesión del bien y no la tenencia.

2-Derecho Real: quienes proclaman esta teoría sostienen que el tomador del leasing adquiere un derecho real sobre el inmueble, consistente en el uso y goce de la cosa ajena.

Esgrimen como argumento que los derechos reales sobre los inmuebles se caracterizan por su oponibilidad erga omnes, cuya expresión típica es la inscripción registral en el registro correspondiente, situación que se da en el leasing inmobiliario.

3-Situaciones intermedias: existe una tercera posición que sostiene que entre los derechos personales y los reales hay situaciones intermedias que señalan los "ius ad rem" o "derechos de la cosa", expresión que designa el derecho que tiene por correlato la obligación de dar ciertas cosas para transferir el dominio o constituir derechos reales.

El derecho emergente de la opción de compra en el contrato de leasing inmobiliario consiste en una situación intermedia entre el derecho real y el derecho personal que puede calificarse como "prerrogativa mixta", ya que su objeto consiste en una conducta por parte del dador y la oponibilidad de su relación jurídica correspondiente, es absoluta (SOLIGO SCHULER, 2008: 177).

En acuerdo a lo sostenido por el despacho unánime del Tema II de las XXXIII Jornadas Notariales Bonaerenses, se considera que el contrato de leasing inmobiliario es un "derecho personal con vocación registral, que debidamente inscripto es oponible erga omnes".

El contrato genera a favor del tomador el derecho de exigir una determinada conducta por parte del dador, consistente en mantener el uso y goce del inmueble que se desprende de la tenencia otorgada.

Por disposición del artículo 8 de la ley 25.248 y a los efectos de su oponibilidad a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro correspondiente. La vocación registral del derecho del tomador no significa que el derecho personal se transforme en derecho real, la registración solo facilita su cognoscibilidad por parte de terceros.

b-Fundamento de la inscripción según las previsiones normativas: nuestro sistema registral inmobiliario registra principalmente derechos reales, así lo dispone el artículo 2º inciso "a" de la ley 17.801 que ordena que se inscriban los documentos que "constituyan, modifiquen, transmitan, declaren o extingan derechos reales sobre inmuebles".

Por su parte el artículo 8º de la ley 25.248 en el segundo párrafo dispone que "a los efectos de su oponibilidad a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto".

El contrato de leasing inmobiliario no recepta el nacimiento de un derecho personal sino uno real, no obstante lo cual debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, en "virtud de consignar una situación jurídica de contenido o trascendencia real y ésta, en definitiva, es la que se registra y publica" (BERRO MADERO, 2004: 8).

La inscripción del leasing inmobiliario fue recomendada por las III Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil de 1986 que expresaron que "entre las modificaciones legislativas que se juzgan necesarias y de positiva utilidad en relación a la figura, cabe destacar la relativa a la publicidad, mediante la inscripción de los contratos en un registro especial para su oponibilidad a terceros".

El fundamento de la inscripción se encuentra en el artículo 2º inc. "c" de la ley 17.801 que dispone que para su publicidad, oponibilidad y demás previsiones de la ley, se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos...los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. Este es el caso de la ley de leasing, que en los artículos 8º y 9º prevén la inscripción registral.

Por otra parte, las disposiciones provinciales, a través de las Disposiciones Técnico Registrales (DTR) regulan diferentes aspectos sobre la registración, a modo de ejemplo mencionaremos algunas:

a-Rubro en el que debe anotarse: la DTR N° 44 de Salta, en el artículo 1º dispone que cuando se tome razón de documentos que constituyan contrato de leasing se confeccionara el asiento respectivo en el rubro B del folio (gravámenes, restricciones e interdicciones); la DTR N° 6/00 de Rosario, artículo 5º ordena que registración en el Rubro 7 (gravámenes, restricciones, limitaciones, afectaciones y sus cancelaciones); de igual manera lo dispone la DTR N° 18/95 de la provincia de Buenos Aires, al expresar en el artículo 2º que el asiento respectivo deberá practicarse en el rubro "b" del folio real (gravámenes).

b-Datos a consignar: la DTR N° 18/95 de la provincia de Buenos Aires, dispone que se deben anotar los siguientes datos: apellido y nombre, DNI y estado civil del tomador y de ser persona jurídica, los datos de práctica; plazo de duración; individualización del documento y precio de la opción de compra. La DTR N° 6/00 de Rosario dispone además que se consigne el canon.

Instrumentación: en nuestro ordenamiento jurídico rige la libertad de formas, salvo el caso en que la ley establezca una determinada.

La ley 25.248 en el primer párrafo del artículo 8º dispone que “el leasing debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado”.

Esta norma determina el carácter formal del contrato de leasing, al determinar que se debe hacer por escrito, sea por instrumento público o privado.

Respecto del requisito de la escritura pública para el caso de leasing inmobiliario, en doctrina se han señalado distintas posturas. Algunos consideran que el requisito de la escritura pública no debe ser considerado como forma solemne absoluta, sino una solemnidad relativa, no así el carácter escrito que es solemne absoluto (SOLIGO SCHULER, 2004: 145). Hay quienes como Mariano Esper han cuestionado la exigencia de la escritura pública por entender que no existe ninguna razón de relevancia que la justifique, y que no es necesaria a fin de poder registrar el convenio puesto que la ley 17801, en su art. 3 prevé el acceso registral de instrumentos privados con firmas certificadas por escribano público. Otros autores consideran que al exigirse el cumplimiento de las solemnidades en miras a la eficacia del contrato, si el mismo no se celebra en la forma prevista por la ley, se operará la conversión del negocio jurídico regulada en el art. 1185, CCiv., dando cuenta de un contrato preliminar por defecto de solemnidades mediante las cuales las partes se obligarán a elevar el acto a la forma impuesta legalmente (FRESNEDA SAIEG-HERNADEZ-FRUSTAGLI, 2002:21).

Acquarone-Embon consideran la necesidad de instrumentar el leasing inmobiliario por escritura pública por contener el contrato una opción de venta irrevocable. Señalan que los incisos 1 y 8 del artículo 1184 del Código Civil al establecer que “deben ser hechos en escritura pública: inc. 1: los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo o alguna obligación, o gravamen sobre los mismos; inc. 8: Las transacciones sobre bienes inmuebles”. En este último inciso no se especifica que tipo, por lo que en principio, cualquier contrato con este

objeto debe celebrarse por escritura pública, salvo excepciones dispuestas por la ley (ACQUARONE-EMBON, 2004: 146).

La autora comparte lo señalado por Acquarone y Embon, y siguiendo el criterio fijado por los Registros de la Propiedad Inmueble considera que la escritura pública es necesaria para la inscripción del contrato a los fines de su oponibilidad.

Así lo han previsto las distintas disposiciones técnico registrales, que remiten al artículo 3 de la ley 17801 que impone como requisito la escritura notarial (inc. a): la DTR N° 18/95 de la de Buenos Aires y DRT N° 27/95 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresan que los documentos que constituyan leasing inmobiliario se calificaran teniendo en cuenta respecto de su forma, lo dispuesto en el artículo 1184, incs. 8 y 10 del Cod. Civil (escritura pública). La DTR N° 6/00 de la ciudad de Rosario, dispone en el artículo 2 que "Los contratos de leasing previstos en la ley 25.248 que tengan por objeto inmuebles, así como también los relativos al ejercicio de la opción de compra por parte del tomador, trasmisión del dominio y todos los actos que sean accesorios al mismo (art. 1184 inc. 10) del Código Civil) deberán instrumentarse en escritura pública (art. 8 de la ley 25.248, art. 3° de la ley 17.801 y 5° de la ley 6435).

En otras provincias, con respecto a la calificación de la forma del contrato de leasing inmobiliario fue diferente: la DTR N° 12/95, de Mendoza dispone que resulta inscribible el leasing celebrado mediante instrumento privado con firmas certificadas, sin perjuicio de que pudiera documentarse también en escritura pública. Igual criterio se adoptó en la DTR N° 4/95 de Neuquén.

En una postura diferente, la DRT N° 5/98 de San Luis dispone en su artículo 1 que "Para la inscripción registral del contrato de "Leasing" las partes otorgantes deberán manifestar en ESCRITURA PUBLICA, su intención de anotación. Dicha manifestación deberá contener (art. 27): a) Relación del instrumento privado de Leasing...".

En la provincia de La Rioja, el contrato de leasing inmobiliario no se encuentra reglamentado, ya el Registro de la Propiedad Inmueble no ha dictado la disposición técnico registral correspondiente.

Elementos particulares en el esquema del contrato: la ley dispone la celebración del leasing inmobiliario en escritura pública. Siguiendo la estructura interna de la escritura, veremos los aspectos particulares a tener en cuenta en este contrato.

a-Comparencia: Sujetos: En el leasing inmobiliario deben presentarse dos partes que la ley denomina "dador" y "tomador". El dador es la persona que se obliga a entregar la cosa para su utilización percibiendo por ello una suma de dinero; puede ser una entidad financiera, una sociedad que tenga por objeto este tipo de contrato o una persona física; la ley requiere capacidad de disposición. El tomador es quien va a utilizar el bien y quien tiene la facultad de adquirirlo mediante el pago del valor residual, puede ser cualquier persona física o jurídica; la ley no establece ningún requisito especial, por lo que debe tener capacidad para adquirir y para obligarse. Deben consignarse los datos que requieren la ley de fondo, las leyes orgánicas provinciales para la comparencia de las escrituras públicas, y además todos los datos personales requeridos por las disposiciones registrales.

b-Exposición: Objeto: el bien sobre el que recae el objeto del contrato es un inmueble por lo que se debe describir en detalle los datos que surgen del título de propiedad antecedente.

En éste contrato es muy importante la entrega del inmueble y la mención de que la entrega se hace a título de tenencia y no de propiedad, ya que el titular del dominio no se desprende de la posesión.

Canon: el contrato de leasing es oneroso, y a cambio de la utilización, se debe abonar un canon mensual que debe estar identificado, cuyo monto y periodicidad se determinan convencionalmente. También forma parte de la contraprestación dineraria el valor residual, que está condicionado a que se ejercite la opción de compra y que es el precio preestablecido por el cual el tomador adquirirá el inmueble a la finalización del contrato.

Plazo: es otro elemento esencial del contrato que debe estar debidamente identificado. Se debe señalar el de utilización del bien y el de

la adquisición y en caso que no se ejerza la opción de compra, el de finalización. No hay plazos mínimos ni máximos establecidos.

Opción de compra: en un requisito que tipifica al contrato; su determinación es esencial y hace a la seguridad de las partes en la forma en la que crean conveniente. La opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado tres cuartas (3/4) partes del canon total estipulado, o antes si así lo convinieran las partes.

Escrituración y entrega de posesión: las condiciones en que será escriturada y consecuentemente transferido el dominio a favor del tomador también es conveniente que sean regulados en el contrato.

c-Constancias notariales: El artículo 23 de la ley 17801 establece que:

Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Al respecto en la XXXIII Jornada Notarial de Bonaerense, Mar del Plata (2003) la mayoría expreso que no es necesario solicitar los certificados previstos en el artículo 23 de la ley 17.801, siendo suficientes el pedido de informes (artículo 27) mientras que la minoría se pronunció por la necesidad de requerir certificados registrales para la celebración del contrato. Las disposiciones técnico registrales fijan diferentes criterios: la DTR N° 6/00 de Rosario, dispone que a los efectos de la instrumentación de contrato de leasing expedirá la certificación prevista en los artículos 22 a 25 de la ley 17.801. Entendemos que no es obligación del escribano interviniente pedir el certificado registral, ya que no se configura ninguno de los supuestos mencionados en el artículo 23. No obstante quedaría habilitado a pedir la correspondiente certificación en virtud del artículo 9°

de la ley de leasing que dispone "a los efectos de la registraci3n del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan seg3n la naturaleza de los bienes".

CONCLUSIONES

A partir de lo expuesto sobre los diferentes aspectos del contrato de leasing inmobiliario se puede concluir diciendo que es una modalidad del leasing caracterizada por el objeto sobre el cual recae: un bien inmueble, que ha sido receptado en nuestra legislaci3n con caracter3sticas particulares que lo diferencian de la normativa extranjera y que la denominaci3n ha adquirido carta de ciudadan3a.

El leasing inmobiliario funciona como una alternativa a la adquisici3n de la vivienda para aquellos que no cumplen con los requisitos para acceder a cr3dito hipotecario. En el 3mbito privado su instrumentaci3n aparece como viable para posibilitar y apuntalar el crecimiento del mercado inmobiliario y de la construcci3n. Para lograr la expansi3n pretendida en la ley 25.248 se hace necesaria una armonizaci3n de las normas vigentes que faciliten su adecuada instrumentaci3n y garanticen la seguridad jur3dica.

El contrato de leasing inmobiliario genera en cabeza del tomador un derecho personal que tiene vocaci3n registral; que debe ser hecha en escritura p3blica a los efectos de su inscripci3n en el registro pertinente, para una correcta protecci3n de los derechos de las partes intervinientes y de los terceros. Respecto de la registraci3n del contrato y dado que la ley de leasing establece la inscripci3n, resulta conveniente que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Rioja adopte las reglas pertinentes sobre la manera en que se calificaran los documentos en los que se instrumente un leasing inmobiliario.

Se finaliza se3alando que el efectivo conocimiento de las normas que lo regulan, un adecuado conocimiento de sus ventajas y de su forma de instrumentaci3n har3n del leasing inmobiliario un contrato popular. Es tarea del notario difundir e impulsar la utilizaci3n de 3sta novedosa figura.

BIBLIOGRAFIA

ACQUARONE, Marta T. (2010). *Derecho Inmobiliario*. Di Lalla Ediciones. Buenos Aires.

ACQUARONE, Marta T- EMBON, Leonardo G. (2004). *El leasing*. Su instrumentación y encuadre en la actual financiación empresaria. Editorial Abaco de Rodolfo de Palma, Buenos Aires.

ACUÑA, Julio E. (2001). "Leasing. Ley 25.248. Consideraciones generales". Ponencia presentada en el XIV Encuentro Nacional del Notariado Novel, Corrientes, 23 al 26 de Mayo.

BERRO MADERO, Antonio M. (2004). "El leasing inmobiliario y su inscripción registral".

DE HOZ, Marcelo A. (1995). "Modalidades de la aplicación de contratos en la comercialización de inmuebles. Contrato de leasing inmobiliario". Ponencia presentada en el XXXI Seminario Laureano Moreira, Buenos Aires, 5 y 6 de octubre.

FARINA, Juan M. (1999). *Contratos comerciales modernos*. Astrea, Buenos Aires.

FRESNEDA SAIEG, Mónica C.-HERNÁNDEZ, Carlos A.-FRUSTAGLI, Sandra A. (2002). *Leasing*. Lexis Nexis-Depalma, Buenos Aires.

SOLIGO SCHULER, Nicolás A. (2008). *La registración del leasing inmobiliario*. Fundación Editora Notarial, Buenos Aires.

Cita de este artículo:

FLORES, S. (2012) "El leasing inmobiliario". *Revista IN IURE [en línea]* 1 de Noviembre de 2012, Año 2, Vol. 2. pp. 155-170.
Recuperado (Fecha de acceso), de <http://iniure.unlar.edu.ar>