

■ Artículo 140. Inscripción del arrendamiento financiero

En la inscripción del arrendamiento financiero, el arrendamiento y la opción de compra se extenderán en un mismo asiento en el que se consignará el plazo de duración del contrato, la renta convenida, el valor de venta pactado o el criterio establecido para la determinación del valor residual del bien y el plazo para ejercer la opción de compra.

Comentado por:

Brigitte Yolanda Bezada Ballona

1. Aspectos Generales

1.1 Antecedentes

El avance tecnológico logrado durante los últimos años, ha permitido una mayor concentración de grandes capitales que conllevan al empresario moderno requerir de modo imperante de financiamiento para la explotación y expansión de su negocio, surgiendo así el arrendamiento financiero o *leasing* (Taramona, 1995).

En referencia a lo señalado, me permito hacer una breve referencia de los orígenes remotos de este contrato, también conocido como *leasing*, el cual desde sus inicios en el siglo XIX, en los Estados Unidos de América, nace de la necesidad de su economía y desarrollo (Chuliá y Beltrán, 1998).

Respecto al Perú, su utilidad surgió como obligación de adaptar el Derecho a las exigencias de la sociedad, encontrando su regulación inicial en el Decreto Ley N° 23738 de fecha 23/10/1979, en virtud al cual solo las empresas del sistema financiero se dedicaban a este tipo de actividades, hasta que con la dación del Decreto Legislativo N°212 del 12/08/1981 se amplió la autorización permitiendo además a cualquier otra empresa autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros para operar en este tipo de contratos. En la actualidad y conforme al Decreto Legislativo N°299 aún vigente, se reestructura la normatividad del arrendamiento financiero, permitiendo su operación para empresas financieras y además las empresas bancarias autorizadas por Superintendencia de Banca y Seguros.

No obstante, la legislación especial, el artículo 1677 Código Civil indica que el arrendamiento financiero se rige supletoriamente por los artículos contenidos en el título VI de la sección segunda, de las normas referidas al contrato de arrendamiento, así como también de los artículos 1419 a 1425 del Código Civil.

1.2 Definición

En nuestro ordenamiento jurídico la definición del arrendamiento financiero la encontramos en el artículo 1 del Decreto Legislativo N°299, cuyo tenor es el siguiente: "Considérese Arrendamiento Financiero, el contrato mercantil que tienen por objeto la locación de bienes muebles e inmuebles por una empresa locadora para el uso por la arrendataria, mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor de la arrendataria de comprar dichos bienes por un valor pactado".

Asimismo, resaltando las diversas definiciones que en doctrina se ha realizado sobre esta forma de contratación, considero acertada y completa la elaborada por Chuliá (como se citó en Leiva, 1995) quien señala que el arrendamiento financiero es el contrato por el cual la sociedad de *leasing* cede, mediante una renta periódica, cuya cuantía incluye la amortización parcial del objeto, a la empresa financiada, el uso de un bien duradero, mueble o inmueble, durante un periodo irrevocable, con la opción de compra al final del mismo por un precio residual previamente fijado.

Resumiendo y refiriéndome al artículo en comentario, el arrendamiento financiero es catalogado como un contrato "moderno" en virtud al cual una institución debidamente autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros adquiere en propiedad un bien inmueble para cederlo a una

persona natural o jurídica en uso y disfrute, a cambio del pago periódico de cuotas que incluye el capital invertido, los intereses, gastos y el margen de beneficio obtenido por el arrendatario por un plazo de duración determinado, el cual coincide con la vida útil probable del inmueble y con la opción de compra por un valor residual del bien inmueble.

2. Aspectos vinculados a la inscripción

El artículo 140 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013-SUNARP/SN se limita en precisar la información que el registro debe publicitar en el asiento de inscripción del arrendamiento financiero, señalado al respecto lo siguiente: "En la inscripción del arrendamiento financiero, el arrendamiento y la opción de compra se extenderán en un mismo asiento en el que se consignará el plazo de duración del contrato, la renta convenida, el valor de venta pactado o el criterio establecido para la determinación del valor residual del bien y el plazo para ejercer la opción de compra".

De la norma citada es posible concluir que el asiento de inscripción, que se extiende en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del inmueble, el cual comprenderá lo siguiente:

- a. El Contrato de arrendamiento, en donde además se consignará el plazo de duración y el valor de la renta convenida; y
- b. El Contrato de opción de compra, con indicación del valor de venta pactado y el plazo para el ejercicio de la opción de compra.

Por otro lado, en cuanto a la formalidad requerida para el otorgamiento del contrato de arrendamiento financiero el artículo 8° del Decreto Legislativo N°299 establece como exigencia su otorgamiento por escritura pública, no obstante ser la inscripción facultativa para los contratantes.

3. Ejercicio de la opción de compra.

Considero a la opción de compra uno de los elementos principales del contrato de arrendamiento financiero, por cuanto constituye una reserva de preferencia para el arrendatario durante la vigencia del mismo y que en opinión de Arias-Schreiber y Muro (1996) se señala al respecto que "el elemento consustancial al contrato de arrendamiento financiero es la opción de compra a favor del locatario, conforme se contempla en el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 299, siendo que la opción de compra tendrá obligatoria validez por toda la duración del contrato y podrá ser ejercida en cualquier momento hasta el vencimiento del plazo contractual.

El ejercicio de la opción no podrá surtir sus efectos antes de la fecha pactada contractualmente. Desde luego la opción de compra deberá contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1422 del Código Civil" (pág. 39).

En tal sentido, una vez finalizado el contrato, el arrendatario podrá optar por adquirir el bien, dando lugar a la transferencia del bien a su favor, el cual para su acceso al registro y oponibilidad frente a terceros es exigible de su instrumentalización bajo la fe notarial.

4. Jurisprudencia Registral.

Sobre el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles el Tribunal Registral no ha resuelto controversia de interpretación normativa, razón por la cual a la fecha no existe criterio de observancia obligatoria. No obstante ello, si se han expedido las siguientes resoluciones sobre el contrato de arrendamiento financiero:

- a. Resolución N° 001-2004-SUNARP-TR-L, siendo la síntesis de lo resuelto "El ejercicio del derecho de opción en los contratos de arrendamiento determina que los arrendatarios se conviertan en propietarios de los bienes, por lo que no cabe interpretar que la formalización o celebración del contrato definitivo de compraventa por la empresa del sistema financiero (en los casos en que se encuentre en proceso de liquidación) constituya una operación de realización de su activo".

- b. Resolución N° 1103-2010-SUNARP-TR-L, siendo la síntesis de lo resuelto: "Los derechos registrales a pagarse por la cancelación del arrendamiento financiero que tiene su causa en el ejercicio de la opción de compra por parte de la arrendataria, corresponde a un acto invalorado".
- c. Resolución N° 1380-2010-SUNARP-TR-L, siendo la síntesis de lo resuelto: "Para hacer efectiva la resolución unilateral de un arrendamiento financiero, debe procederse principalmente con la notificación del arrendatario en el domicilio que se consigna en el correspondiente contrato, ya que la resolución de contrato no opera por voluntad del arrendador, sino con la notificación al arrendatario".

Lo decidido en esta resolución tiene como premisa los contratos en donde se ha pactado por los contratantes la resolución contractual sin necesidad de declaración judicial.

En el mismo sentido, si bien no se encuentra regulado por la normatividad registral la cancelación del asiento de arrendamiento financiero, ello no implica que en sede registral sea objeto de evaluación su pedido, atendiendo a los supuestos de extinción que conforme señalan Arias-Schreiber y Muro (1996) el contrato de arrendamiento se extingue normal o anormalmente. Siendo que la forma de extinción normal se produce por vencimiento del término del contrato, ante la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Hacer efectiva la opción de compra.
- b. Devolver los bienes a quien los adquirió primitivamente.
- c. Llegar a un acuerdo para prorrogar el plazo del contrato.

Finalmente, en lo que concierne a la extinción anormal del contrato de leasing, se tienen como presupuestos de manera indistinta:

- a. El incumplimiento de alguna de las obligaciones asumidas por las partes.
- b. Pérdida total del bien otorgado en arrendamiento.

5. Referencias Bibliográficas

- Arias-Schreiber M y Arias-Schreiber A, Muro M (1996). *Los Contratos Modernos -Tomo II* Lima: Editorial Gaceta Jurídica.
- Chuliám E y Beltrán T (1998). *Aspectos Jurídicos de los contratos Atípicos III*. Barcelona: José María Bosch Editor.
- Leiva J (1995) *El Contrato de Leasing*. Lima: Editorial Grijley.
- Taramona J (1995) *Arrendamiento. Leasing-Urbano*. Lima: Editorial Rodhas.