



"El Contrato de Leasing Inmobiliario como Herramienta Eficiente para el Acceso a la Vivienda Familiar: Análisis Sustantivo, Aplicación Escrituraria y Perspectiva Social"

Escribanos Stefania S. FREIER y Gastón A. MIRKIN

ssf.escribana@gmail.com (cel: 1130904638) gaston.mirkin@gmail.com (cel:1153482075)

TEMA 2: Herramientas de acceso al crédito y la vivienda:

- a) Fideicomisos.
- b) Alternativas de financiamiento: hipotecas; hipotecas divisibles; leasing inmobiliario; renta vitalicia.
- c) Nuevas herramientas de acceso al crédito y la vivienda: Tokenización; mandatos de inversión; formas de incorporación de pequeños inversores.

Coordinadores: Esc. Sonia Lukaszewicz y Esc. Julián Frigerio

Índice:

Ponencias	Pág. 3
Introducción y encuadre dogmático del leasing inmobiliario habitacional	Pág. 4
Contexto social argentino	Pág. 5
Marco normativo y dogmático en el código civil y comercial de la nación	Pág. 7
Régimen de ejecución y protección en caso de incumplimiento (art. 1248 CCCN)	Pág. 8
Análisis de las cláusulas escriturarias más importantes y su fundamentación normativa	Pág. 9
Desarrollo de la responsabilidad civil y riesgos de la causa	Pág. 11
El origen del leasing en el derecho comparado	Pág. 11
Aplicación de jurisprudencia nacional sobre leasing y derecho habitacional	Pág. 14
Conclusión	Pág. 17
Bibliografía	Pág. 18

"El Contrato de Leasing Inmobiliario como Herramienta Eficiente para el Acceso a la Vivienda Familiar: Análisis Sustantivo, Aplicación Escrituraria y Perspectiva Social"

Escribanos Stefania S. FREIER y Gastón A. MIRKIN

Ponencias:

- i) El leasing inmobiliario constituye una figura contractual sólida y versátil que brinda garantías suficientes al dador (manteniendo la titularidad dominial) y previsibilidad al tomador (derecho escalonado al acceso a la propiedad). Constituye la alternativa técnica idónea para familias sin capacidad inmediata de ahorro para el pago de un anticipo hipotecario tradicional.
- ii) El escribano actúa no solo como fedatario en la instrumentación del leasing inmobiliario y la posterior escritura traslativa con hipoteca, sino también como garante de la equidad contractual y de la perfección de los títulos.
- iii) La intervención del notario al redactar e inscribir la escritura pública de leasing brinda seguridad jurídica preventiva, garantizando el estudio de títulos, la correcta constitución de gravámenes (futura hipoteca) y la efectividad de los derechos de ambas partes frente a fluctuaciones económicas.
- iv) El leasing habitacional privado e individual, instrumentado por escritura pública, constituye un canal complementario al crédito bancario que permite canalizar la oferta de viviendas y facilitar el acceso formal a la propiedad urbana.
- v) El escribano interviene no como mero formalizador del contrato, sino como arquitecto jurídico que equilibra las prestaciones, garantiza títulos perfectos y asesora sobre la planificación impositiva y la efectividad de las garantías reales involucradas.
- vi) La figura ofrece seguridad jurídica integral al combinar la protección al tomador (derecho a adquirir con oponibilidad registral) con la seguridad para el dador (conserva el dominio hasta el pago total del valor).

I. INTRODUCCIÓN Y ENCUADRE DOGMÁTICO DEL LEASING INMOBILIARIO HABITACIONAL

Superación del "escollo del ahorro previo"

Al tener una financiación progresiva, el leasing permite al tomador ingresar al uso del inmueble sin necesidad de integrar al inicio la totalidad de la suma requerida para una compraventa tradicional. Acumulando su valor, el canon abonado no es una simple merced conductiva (como en la locación); integra una componente locativa y otra financiera que amortiza el valor del inmueble o consolida el derecho a la opción de compra por un valor residual previamente determinado.

Eficiencia para el dador (inversor o desarrollador).-

Al dador se le reconoce y goza de:

i) Garantía real implícita (conserva la titularidad)

A diferencia de la venta a plazos con saldo de precio donde el dominio se transmite de inmediato, en el leasing el dador conserva la titularidad dominial hasta el ejercicio y cancelación de la opción de compra. Esto reduce drásticamente el riesgo crediticio.

ii) Mecanismos de Ejecución Agilizados (Art. 1248 CCCN)

Ante el incumplimiento reiterado del tomador, la ley prevé un procedimiento sumario y graduado de desalojo y rescisión contractual de acuerdo al porcentaje acumulado de cánones, brindando previsibilidad jurídica al dador e incentivando la oferta de inmuebles en este formato.

iii) Dinamización del Mercado e Integración Sectorial (ventaja común a ambas partes)

Puente entre alquiler y propiedad al convertir al inquilino en un sujeto con capacidad demostrada de pago que va consolidando un capital habitacional.

iv) Seguridad de títulos y registración (Art. 1234 y 1237 CCCN):

La obligatoriedad de la escritura pública y su inscripción registral otorgan a ambas partes oponibilidad erga omnes, protege al tomador ante eventuales medidas cautelares, ejecuciones o procesos concursales sobrevinientes del dador (Art. 1237 CCCN).

El leasing inmobiliario destinado a vivienda constituye un **mecanismo híbrido** que conjuga el disfrute y uso del inmueble (fase locativa o de tenencia) con la expectativa concreta de adquirir la titularidad dominial mediante el pago del precio de la opción de compra (fase distributiva de dominio).

Articulado del CCCN y Tipicidad Legal:

- **Art. 1227 CCCN (Concepto):** 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.
- **Art. 1228 CCCN (Objeto):** pueden ser objeto del contrato las 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. En materia habitacional, el objeto debe ser un inmueble apto para vivienda sin que el Código prevea un subtipo especial de leasing habitacional..
- **Art. 1234 CCCN (Forma e inscripción):** exige la **escritura pública** cuando el leasing recaiga sobre inmuebles, buques o aeronaves. La inscripción registral no es constitutiva del contrato, pero sí presupuesto de su oponibilidad a terceros (art. 1237 CCCN); puede solicitarse desde la celebración y, para producir efectos frente a terceros desde la entrega del bien, debe requerirse dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores. Tratándose de inmuebles, la inscripción se mantiene por el término de **20 años**, renovable antes de su vencimiento.

II. CONTEXTO SOCIAL ARGENTINO

1. EL DÉFICIT HABITACIONAL COMO PROBLEMÁTICA ESTRUCTURAL

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano fundamental de raigambre constitucional (Art. 14 bis de la Constitución Nacional) y supranacional. Sin embargo, en la República Argentina, el acceso a la vivienda urbana se ve condicionado por desequilibrios socioeconómicos históricos y recurrentes:

- **Inexistencia o Inestabilidad del Crédito Hipotecario Tradicional:** La inflación y la falta de líneas de crédito de largo plazo a tasas sostenibles han limitado severamente la posibilidad de que la clase media y trabajadora acceda a un préstamo hipotecario bancario.
- **La Barrera del Ahorro Previo:** El crédito bancario exige un aporte inicial al contado (entre el 20% y el 30% del valor de la propiedad) más gastos de escrituración. Para una familia inquilina, ahorrar esa suma en moneda extranjera mientras afronta un alquiler mensual resulta virtualmente imposible.
- **El Fenómeno de la Inquilinización Forzada:** Un alto porcentaje de la población habita bajo la figura de la locación tradicional. Esto implica un desembolso continuo de dinero que no genera acumulación patrimonial ni perspectiva de titularidad a futuro.
- **Bimonetarismo Inmobiliario:** Las propiedades se cotizan y operan en dólares estadounidenses, mientras que los salarios se perciben en pesos, lo que genera una brecha que requiere de instrumentos jurídicos seguros, previsibles y adaptables.

2. El Leasing como Puente contractual

En este escenario, el leasing inmobiliario surge como una figura intermedia idónea. Permite convertir un desembolso mensual (similar o apenas superior a un alquiler) en una amortización progresiva o en el pago del derecho a consolidar la propiedad privada en el tiempo.

III. MARCO NORMATIVO Y DOGMÁTICO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN (CCCN)

El CCCN regula el contrato de leasing en los artículos 1227 a 1250, dándole tipicidad formal, autonomía conceptual y un régimen de garantías adecuado.

1. Definición y elementos tipificantes

- Art. 1227 CCCN (Finalidad): contrato por el cual el dador se obliga a 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.
- Art. 1228 CCCN (Objeto): pueden 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. El Código no contiene un régimen diferenciado para el leasing de inmuebles destinados a vivienda; la tutela habitacional resulta, en su caso, de las normas generales de protección de la vivienda (arts. 244 a 256 y 456 CCCN) y del régimen de defensa del consumidor cuando el dador reviste calidad de proveedor profesional.
- Art. 1229 CCCN (El canon): el monto y la periodicidad de cada canon se determinan convencionalmente. A diferencia de la merced conductiva de la locación, el canon del leasing incluye además de la retribución por el uso, un componente de amortización del valor del inmueble, el costo financiero y el riesgo asumido por el dador; ello no surge del texto legal, sino de la estructura económica del negocio.

2. Forma, registración y oponibilidad

- Art. 1234 CCCN (Forma e inscripción): el leasing inmobiliario debe otorgarse obligatoriamente por escritura pública. Para ser oponible a terceros, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción correspondiente; para que produzca efectos frente a terceros desde la entrega del bien, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores.
- Art. 1237 CCCN (Oponibilidad a acreedores): la inscripción registral otorga oponibilidad frente a acreedores de ambas partes y los acreedores del tomador pueden

subrogarse en sus derechos para ejercer la opción de compra. En caso de concurso o quiebra del dador, el tomador inscripto y cumplidor conserva el derecho a continuar con el contrato y ejercer la opción de compra, conforme al régimen de los arts. 143 y ss. de la ley 24.522.

IV) RÉGIMEN DE EJECUCIÓN Y PROTECCIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO (Art. 1248 CCCN)

Uno de los mayores méritos del régimen de leasing en el CCCN es la graduación legal de los efectos de la mora del tomador en materia de inmuebles, que protege al tomador según el nivel de cumplimiento alcanzado:

Porcentaje de cánones abonados	Exigencia legal previo a la acción judicial	Alternativas del tomador / dador
Menos del 25% (1/4)	Mora automática. No se exige intimación previa: el dador puede demandar judicialmente el desalojo.	Se da vista al tomador por 5 días, quien puede acreditar el pago o paralizar el trámite, por única vez, abonando lo adeudado con más intereses y costas. En su defecto, el juez dispone el lanzamiento sin más trámite.
Entre 25% e inferiores al 75%	Mora automática. Intimación previa al pago; el tomador dispone, por única vez, de un plazo no menor a 60 días.	El tomador pagar lo adeudado con más intereses y, si el contrato lo habilita, ejercer la opción de compra abonando su precio. Vencido el plazo, el dador puede demandar el desalojo, del que se da vista al tomador por 5 días.

Porcentaje de cánones abonados	Exigencia legal previo a la acción judicial	Alternativas del tomador / dador
75% (3/4) o más	Mora automática. Intimación previa al pago; el tomador dispone de 90 días contados desde la recepción de la notificación.	El tomador puede pagar los cánones adeudados con más intereses o el precio de ejercicio de la opción de compra que resulte del contrato a la fecha de la mora, con sus intereses. Vencido el plazo procede el desalojo, con vista por 5 días..

Ejecución posterior al desalojo (art. 1248 inc. d CCCN): producido el lanzamiento, el dador puede reclamar por vía ejecutiva los cánones devengados hasta ese momento, con más intereses y costas, y por la vía procesal pertinente los daños derivados del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador.

V) ANÁLISIS DE LAS CLÁUSULAS ESCRITURARIAS MÁS IMPORTANTES Y SU FUNDAMENTACIÓN NORMATIVA

1. Régimen de Cánones y Moneda Extranjera

En la práctica escrituraria es habitual - aunque no legalmente exigido- fijar el canon y el precio de la opción de compra en **dólares estadounidenses (u\$)**.

Art. 1229 CCCN (canon): El monto y la periodicidad de cada canon se determinan convencionalmente. El canon no se limita al valor locativo, sino que incorpora la amortización parcial del valor del inmueble y los costos financieros.

Art. 765 y 766 CCCN (obligaciones en moneda extranjera): conforme al texto vigente de estos artículos -sustituidos por los arts. 250 y 251 del DNU 70/2023, la obligación pactada en

moneda que no sea de curso legal es una obligación de dar dinero y el deudor solo se libera entregando las cantidades comprometidas en la moneda pactada, sin que los jueces puedan modificar la forma de pago o la moneda convenida. En consecuencia, la tradicional cláusula de renuncia del tomador a la facultad de pagar en moneda de curso legal ha perdido su razón de ser, pues hoy la regla supletoria es la inversa. Ello no obsta a la conveniencia de mantener una previsión expresa sobre la moneda de pago y sobre mecanismos sustitutivos de obtención de divisas, dado el carácter supletorio de la norma y su inaplicabilidad a los contratos en curso de ejecución (art. 7 CCCN).

2. Ejercicio de la Opción de Compra y Mecanismos de Financiación

- **Art. 1240 CCCN (Momento de ejercicio):** la opción de compra puede ejercerse por el tomador una vez que haya pagado las **tres cuartas (3/4) partes** del canon total estipulado, o antes si así lo convinieran las partes.
- **Art. 1242 CCCN (Transmisión del dominio):** el derecho del tomador a la transmisión del dominio nace exclusivamente con el ejercicio de la opción de compra y el pago del precio estipulado. Tratándose de inmuebles, la adquisición del derecho real requiere además título suficiente otorgado en escritura pública, tradición e inscripción registral a los fines de la oponibilidad (arts. 750, 1017 inc. a, 1892 y 1893 CCCN), por lo que el ejercicio de la opción no produce por sí solo la mutación real.
- **Innovación escrituraria (Compraventa con hipoteca por saldo de precio):** es válida la previsión por la cual, ejercida la opción, el remanente del precio se documenta como saldo garantizado con **hipoteca** constituida en el mismo acto a favor del dador vendedor, lo que permite consolidar la adquisición del dominio sin desembolsar de contado la totalidad del valor final. La cláusula debe respetar los recaudos de especialidad en cuanto al objeto y al crédito, con expresión del monto del gravamen en dinero (arts. 2187 a 2189 CCCN), y no puede encubrir un mecanismo de apropiación directa del inmueble por el acreedor ante el incumplimiento, que resultaría inválido.

VI) DESARROLLO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y RIESGOS DE LA CAUSA

La responsabilidad objetiva emergente del art. 1757 CCCN por los daños causados por el riesgo o vicio de la cosa dada en leasing recae **exclusivamente sobre el tomador o guardián**, conforme lo dispone expresamente el art. 1243 CCCN. Se trata de una excepción legal a la legitimación pasiva concurrente del dueño y del guardián prevista en el art. 1758 CCCN, que no alcanza a la responsabilidad del dador por hecho propio ni a las obligaciones que este asuma convencionalmente.

Obligación de seguros: es válida y aconsejable la cláusula que obliga al tomador a contratar seguros de incendio y de responsabilidad civil frente a terceros designando al dador como beneficiario en la medida de su interés asegurable. Dicha cláusula no puede operar como dispensa anticipada de la responsabilidad por dolo (art. 1743 CCCN) ni, en las relaciones de consumo, desnaturalizar las obligaciones del predisponente (arts. 988 y 1119 CCCN; art. 37, ley 24.240).

VII) EL ORIGEN DEL LEASING EN EL DERECHO COMPARADO

1. Etimología y Remotos Antecedentes

- Etimología: El término proviene del verbo inglés *to lease* (arrendar, dar en arriendo, alquilar, rentar) y del sustantivo *lease* (contrato de arriendo, contrato de alquiler).
- Antecedentes Históricos Primarios:
 - Antigüedad y Medievo: Prácticas rudimentarias de cesión del uso de tierras y ganado a cambio de tributos periódicos con opción de adquisición diferida se observaban ya en la antigua Mesopotamia (Babilonia, 1800 a.C.) y en la Grecia clásica.
 - Revolución Industrial y Ferrocarriles (S. XIX): En Gran Bretaña y Estados Unidos surgieron las llamadas modalidades de *Hire-Purchase* (alquiler con

opción de compra) y ventas condicionales para financiar la expansión de la red de ferrocarriles y la maquinaria pesada sin desembolsar el capital total al inicio.

2. El Nacimiento del Leasing Moderno (Estados Unidos)

El leasing en su concepción moderna (financiera e industrial) es un producto netamente estadounidense nacido a mediados del siglo XX:

- Pioneros en Operaciones Financieras (1930 - 1950):
 - En la década de 1930 se registran los primeros antecedentes de operaciones de *Sale and Lease-Back* (venta y posterior arrendamiento) en California y Ohio por cadenas de supermercados e inmuebles comerciales.
 - Durante los años 40 y 50, grandes empresas de tecnología (como *Xerox* o *IBM*) empezaron a colocar sus equipos en el mercado no mediante venta directa, sino otorgando el uso contra el pago de un canon periódico, reservando la opción de renovación o compra.
- Hito de la *United States Leasing Corporation* (1952):
 - Henry Shoenfeld, un empresario alimenticio de San Francisco, al necesitar maquinaria que no podía comprar por falta de liquidez, propuso a un banco adquirir la máquina y dársela en arrendamiento.
 - Ante el éxito del esquema, en 1952 fundó la *United States Leasing Corporation* (actualmente *US Leasing*), considerada la primera entidad constituida expresamente para la intermediación de leasing financiero.

3. La Expansión en el Derecho Comparado Continental (Europa y América Latina)

Cuando la figura cruzó el Atlántico en la década de 1960, los países de tradición jurídica romanista o de derecho continental se enfrentaron al desafío de tipificar una figura atípica anglosajona que combinaba elementos de la locación (*location*), la venta a plazos y el mutuo financiero.

A. Europa Continental:

1. Francia (*Crédit-Bail*): Fue el país pionero en legislar sistemáticamente sobre la materia. Mediante la Ley 66-455 de 1966, reguló el *crédit-bail* exigiendo que los dadores fueran instituciones financieras autorizadas e introduciendo el leasing sobre bienes inmuebles (*crédit-bail immobilier*).
2. Bélgica (*Location-Financement*): Mediante el Real Decreto N° 55 de 1967 reguló las empresas de arrendamiento financiero.
3. España e Italia: Inicialmente se utilizó como un contrato atípico amparado en la libertad de contratación, hasta su posterior regulación tributaria y mercantil en las décadas de 1970 y 1980 (p. ej., Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito en España).

B. América Latina:

- Brasil: Fue uno de los pioneros en la región regulando el *arrendamento mercantil* mediante la Ley 6.099 en 1974.
- México, Chile y Colombia: Incorporaron el arrendamiento financiero mediante leyes de instituciones de crédito y normativas comerciales a partir de los años 70 y 80.

4. La Unificación Internacional: Convención de UNIDROIT (1988)

Para solucionar los conflictos de ley aplicable en las transacciones comerciales internacionales, el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT) promovió la Convención sobre el Arrendamiento Financiero Internacional, aprobada en Ottawa (Canadá) el 28 de mayo de 1988.

- Aportes de UNIDROIT:
 - Delimitó claramente la relación triangular característica del leasing financiero: *Proveedor / Dador (Financista) / Tomador (Usuario)*.
 - Consagró la autonomía del tomador para seleccionar el bien directamente con el fabricante, desligando al dador financiero de las garantías por vicios redhibitorios del producto, manteniendo su rol estrictamente crediticio.

5. Evolución y Recepción en la República Argentina

En la Argentina, la recepción doctrinal y legislativa del leasing tuvo las siguientes etapas:

1. Etapa de Atipicidad y Jurisprudencia (S. XIX y mediados del S. XX): El célebre caso jurisprudencial "*Singer Sewing Machine Co.*" (sobre máquinas de coser) trajo los primeros debates sobre la "locación-venta" anglosajona frente a concursos civiles.
2. Primera Regulación Legal (Ley 24.441 de 1995): Introdujo la figura del leasing en el marco del financiamiento de la vivienda y el mercado de capitales. Tenía limitaciones, ya que exigía que el dador fuera principalmente una entidad financiera o sociedad constituida con ese objeto.
3. Consolidación de Tipicidad (Ley 25.248 del 2000): Consagró una ley especial y dedicada exclusivamente al leasing, ampliando la legitimación para ser dador a cualquier persona humana o jurídica y flexibilizando las condiciones.
4. Codificación en el Código Civil y Comercial de la Nación (2015): Los arts. 1227 a 1250 del CCCN receptaron la experiencia de la Ley 25.248, integrando definitivamente el contrato de leasing al cuerpo unificado del derecho privado de fondo.

VII) APLICACIÓN DE JURISPRUDENCIA NACIONAL SOBRE LEASING Y DERECHO HABITACIONAL

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala D - 19/02/2004 - LA LEY 2004-D, 304
- TR LALEY AR/JUR/366/2004

Provincia Leasing c. Jovis S.R.L.

“Es procedente ordenar el lanzamiento del inmueble dado en leasing toda vez que desde que se presentó el tomador oponiendo excepción de pago parcial transcurrieron más de dieciséis meses sin que haya acreditado el pago de suma alguna de dinero, por lo que aún aplicando el inciso b) del art. 20 de la ley 25.248 (Adla, LX-C, 2815), transcurrió largamente el plazo de sesenta días allí previsto.”

El tomador de cierto inmueble dado en "leasing", apeló la resolución de primera instancia que desestimó las defensas deducidas frente a la petición de la entidad dadora de que se dispusiera el lanzamiento de los ocupantes, admitiendo tal pretensión. La alzada confirma lo decidido.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala A - 27/06/2006 - LA LEY 2006-F, 6 con nota de Pablo A. Grillo Ciocchini - TR LALEY AR/JUR/6213/2006

Leasing Financiero S.A. c. Servicios y Tecnología Hidráulica S.A.

“El art. 21 inc. a) de la ley 25.248 (Adla, LX-C, 2815), en cuanto permite el secuestro de la cosa dada en leasing, y las demás normas de dicho cuerpo normativo, resultan inaplicables al contrato celebrado con anterioridad a su entrada en vigencia, pues no se encuentra vigente la norma que preveía la aplicación retroactiva de las disposiciones contenidas en tal ley a las relaciones preexistentes antes de su sanción”

“El actor solicitó la restitución de la cosa que había dado en leasing a la demandada a través del contrato celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 25.248. La Cámara confirmó la resolución del a quo y rechazó la pretensión”.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B - 28/06/2007 - La Ley Next Online - TR LALEY AR/JUR/7295/2007

Lancuer S.A. c. Provincia Leasing S.A.

“Corresponde desestimar la reconvención por reajuste esgrimida por la empresa locadora en un contrato de leasing financiero —cuyo objeto era un automotor importado— basada en la diferencia del valor en mercado del rodado, y hacer lugar a la consignación de los valores

acordados más el Coeficiente de Estabilización de Referencia más el IVA si a la época de la normativa de emergencia —ley 25561 (Adla, LXII-A, 44) y decreto 214/02 (Adla, LXII-A, 117)—, existían cánones locativos y cuotas cancelatorias pendientes de pago, pues tanto el locador como el locatario tienen como objeto básico satisfacer necesidades de tipo financiero, para el locador será la colocación de fondos y la obtención de tales fondos para el locatario así, los pagos periódicos no están determinados por el valor de uso del bien, ni por su probable valor de realización, sino que son el resultado de un cálculo financiero para el que se toman en cuenta el capital invertido por el locador, la frecuencia de pago, la duración del contrato, costo de fondos, importe de la opción de compra y tasa de retorno sobre el capital invertido; en consecuencia cabe aplicar la pesificación en los términos establecidos por la normativa de emergencia para las operaciones financieras”

El contratante de un leasing financiero celebrado antes de la normativa de emergencia pero con vencimiento posterior, cuyo objeto era un automotor, que había efectuado la opción de compra en tiempo oportuno según los términos del contrato promovió demanda de consignación por el pago cancelatorio acordado, depositando en consecuencia el valor residual pactado más el CER más IVA, solicitando además la entrega de la documentación a fin de formalizar la transferencia del rodado. La entidad financiera reconvino por reajuste. En primera instancia se rechazó la demanda de consignación, admitiendo parcialmente la reconvención. En la instancia superior se revocó la sentencia.

CONCLUSIÓN:

El **leasing inmobiliario** en el Código Civil y Comercial de la Nación se consolida como una figura jurídica mixta y sumamente versátil, que integra armónicamente elementos de la locación y la compraventa para dinamizar el acceso al dominio de bienes inmuebles. Su eficacia y plena oponibilidad frente a terceros dependen de manera determinante del cumplimiento de las exigencias formales —su otorgamiento mediante **escritura pública** - y en cuanto a la **inscripción en el Registro de la Propiedad**, resguarda al dador al eximirlo de la responsabilidad civil objetiva derivada del riesgo o vicio de la cosa.

Por su parte, el régimen legal establece un claro equilibrio entre la protección del tomador —garantizando su facultad de uso, goce y ejercicio de la opción de compra a partir del pago del 75% del canon total convenido— y la tutela del derecho de propiedad del dador. Este último cuenta con un procedimiento de desalojo y recuperación del inmueble expresamente graduado según la proporción de los cánones abonados, otorgando plazos de intimación específicos e instancias para subsanar la mora antes de proceder al lanzamiento judicial y al cobro de las acreencias por la vía ejecutiva. En definitiva, la regulación del leasing inmobiliario brinda un marco normativo seguro y estructurado que equilibra las garantías patrimoniales del financiador con los derechos de uso y adquisición del tomador.

Biografía:

- Código Civil y Comercial de la Nación.- Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados, D'Alessio y otros.-
- Título: Contratos y vivienda en el Código Civil y Comercial, Autor: Calderón, Maximiliano R. , Publicado en: RDF 80, 101, Cita: TR LALEY AR/DOC/3748/2017.-
- Título: La responsabilidad objetiva en el leasing, Autor: Barreira Delfino, Eduardo A. , Publicado en: RDCO 306, 75, Cita: TR LALEY AR/DOC/4126/2020.
- Thomson Reuters - La Ley Next