

INDICE GENERAL

INTRODUCCION	8
Primera parte	
CARACTERISTICAS GENERALES DEL LEASING INMOBILIARIO	12
CAPITULO I EL CONCEPTO DE LEASING INMOBILIARIO	13
1.- Definición.	13
2.- Leasing Mobiliario o Inmobiliario. Importancia de la distinción.	13
CAPITULO II ELEMENTOS ESENCIALES DEL LEASING INMOBILIARIO	16
1.- Los Sujetos.	16
2.- Cosas que pueden ser objeto de un Leasing Inmobiliario.	17
3.- El precio.	18
CAPITULO III CLASES DE LEASING	19
1.- Planteamiento.	19
2.- Clasificación del Leasing Inmobiliario según su finalidad: Leasing Operativo y Leasing Financiero.	19
2.1.- Leasing Operativo	19
2.2.- Leasing Financiero.	22
3.- Clasificación del Leasing según su origen: Leasing Directo y Leasing Indirecto.	24
3.1.- Leasing Directo.	24
3.2.- Leasing Indirecto.	25
4.- Clasificación del Leasing según el territorio donde se desarrolla la operación: Leasing Nacional y Leasing Internacional.	25
EL LEASE-BACK	26

CAPITULO IV VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL LEASING	
INMOBILIARIO	27
1.- Diversificación de las fuentes de financiamiento.	27
2.- Mejoramiento de las garantías.	28
3.- Simplificación de los trámites.	30
4.- El arriendo del bien se paga con el mismo beneficio de su utilización.	30
5.- Facilita la adquisición de viviendas y de otros inmuebles destinados a la actividad comercial e industrial, y fomenta su construcción.	31
6.- Confiere al usuario varias posibilidades al final del arriendo.	33
7.- Otorga mayor seguridad al arrendatario de que se celebrará la compraventa en caso de quiebra del arrendador.	34
8.- Mejora del balance.	35
9.- Beneficios tributarios.-	35
Impuesto a la Renta.	36
Impuesto a las Ventas y Servicios.	37
Situación de las viviendas acogidas al DFL 2 y a la Ley Pereira.	38
DESVENTAJAS DEL LEASING INMOBILIARIO	40
1.- Imposibilidad de efectuar depreciaciones.	40
2.- Imposibilidad de disponer del bien mientras dura el arrendamiento.	42
3.- Posibilidad de que la operación sea rescindida por lesión enorme.	42
CAPITULO V NATURALEZA JURIDICA DEL LEASING INMOBILIARIO	44
El Contrato de Mandato	45
El Contrato de Arrendamiento	49
Irrevocabilidad del Arrendamiento.	58
El Contrato de Opción	59
Opción de Compra y Promesa de Compra.	60
Características particulares de la Opción en el Leasing Inmobiliario	61

Formalidades de las Opción en el Leasing Inmobiliario.	62
Cesibilidad de la Opción.	64
El Contrato de Compraventa	67
La Cesión de Derechos	68
CAPITULO VI OTRAS TEORIAS SOBRE LA NATURALEZA DEL LEASING	
INMOBILIARIO	69
1.- Planteamiento.	69
2.- Características del Leasing Inmobiliario calificado como contrato innominado.	71
CAPITULO VII ASPECTOS PROCESALES DEL LEASING	
INMOBILIARIO	77
A. SITUACION DEL LEASING INMOBILIARIO FRENTE AL	
INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES.	77
1.- Procedimiento aplicable en caso de incumplimiento del arrendatario.	77
2.- Procedimiento aplicable en caso de incumplimiento del arrendador.	78
B. SITUACION DEL LEASING INMOBILIARIO EN CASO DE	
QUIEBRA.	80
1.- Quiebra de la empresa de Leasing.	80
a.- Vigencia del Arrendamiento.	80
b.- Vigencia de la Opción.	81
2.- Quiebra del usuario.	85
CAPITULO VIII LIMITACIONES LEGALES AL LEASING INMOBILIARIO .	86

Segunda Parte

L A L E S I O N 88

CAPITULO I NATURALEZA JURIDICA Y FUNDAMENTO DE LA LESION

ENORME 89

1.- Planteamiento. 89

2.- Concepto. 90

3.- La Lesión en el derecho chileno. 90

4.- La Lesión en nuestro sistema jurídico es un vicio
más o menos objetivo. 92

5.- Fundamento de la Lesión. 95

CAPITULO II COMO SURGE LA LESION ENORME EN EL LEASING

INMOBILIARIO 89

1.- Momento en que puede producirse la lesión enorme en
el Leasing Inmobiliario. 99

2.- Requisitos para que la compraventa de bienes raíces
sea rescindible por lesión enorme en una operación
de Leasing Inmobiliario. 100

Primer requisito: Que una de las partes sufra
lesión enorme. 100

El Justo precio 101

Segundo requisito: Que la venta sea de aquellas
respecto de las cuales la ley concede la
acción de lesión enorme. 105

Tercer requisito: Que la cosa vendida no haya sido
enajenada por el comprador. 115

Cuarto requisito: Que la cosa vendida no haya
perecido fortuitamente en poder del
comprador. 115

Quinto requisito: Que la acción se entable dentro
del plazo legal. 116

CAPITULO III	LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME	117
1.-	Características de la acción rescisoria.	117
2.-	Titulares de la acción.	118
3.-	Sujeto pasivo de la acción	119
4.-	Situación de los terceros poseedores	119
5.-	Planteamiento judicial de la acción.	121
6.-	Indivisibilidad de la acción rescisoria.	122
CAPITULO IV	EFFECTOS DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME	123
	Advertencia.	123
	Primera posibilidad: El demandado opta por evitar la rescisión.	124
	Segunda posibilidad: El demandado consiente en la rescisión del contrato.	126
CAPITULO V	EXTINCION DE LA ACCION RESCISORIA POR LESION ENORME	130
1.-	Pérdida de la cosa vendida.	130
2.-	Enajenación de la cosa	132
3.-	Prescripción de la acción rescisoria.	133
CAPITULO VI	SOLUCIONES POSIBLES AL PROBLEMA DE LA LESION EN EL LEASING INMOBILIARIO	135
	Primera posibilidad: Estipular la renuncia de la acción rescisoria.	135
	Segunda posibilidad: La Donación del exceso.	136
	Tercera posibilidad: La Renuncia de la acción rescisoria bajo la forma de una Transacción.	138
	Cuarta posibilidad: La Renuncia tácita de la acción.	138
	Quinta posibilidad: La Cesión de la acción rescisoria.	139
	Sexta posibilidad: Imputar convencionalmente las rentas de arrendamiento a precio de compraventa.	139
	Séptima posibilidad: El Contrato de Depósito.	140
	Octava posibilidad: No adoptar ninguna medida	

especial.	140
CONCLUSIONES	142
Planteamiento.	143
I No existe Lesión Enorme por el ejercicio de la opción de compra en el Leasing Inmobiliario.	144
a.- Oportunidades en que sí se produce la lesión enorme en el Leasing.	144
b.- Lesión enorme del vendedor por el ejercicio oportuno de la opción.	147
c.- Casos en que la lesión enorme no puede admitirse por falta de presupuestos legales.	148
1.- Leasing Mobiliario	149
2.- Leasing de inmuebles por destinación	149
3.- Leasing sobre varios inmuebles	149
4.- Leasing Mobiliario e Inmobiliario a la vez.	149
d.- casos en que la lesión enorme no existe por disposición legal expresa.	149
1.- Leasing Inmobiliario Minero	150
2.- Casos en que el Leasing Inmobiliario constituye un acto de comercio	150
e.- Inadmisibilidad de la lesión enorme por falta de fundamentos.	152
II Necesidad de legislar sobre la actividad del Leasing Inmobiliario en general, y sobre el tema de la lesión enorme en particular.	158
1.- Legislación sobre el tema de la lesión enorme.	158
2.- Legislación sobre la actividad del Leasing Inmobiliario en general.	160

A N E X O S	163
-----------------------	-----

ANEXO I:

COMENTARIO AL PROYECTO DE LEY SOBRE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA, DENOMINADO "DE LEASING INMOBILIARIO"	164
Introducción.	164
Funcionamiento de este nuevo régimen legal.	164
ASPECTOS RELEVANTES DEL PROYECTO	166
DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO	167
Quiebra y disolución de la Sociedad Inmobiliaria.	169
Análisis del contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa.	170
Disponibilidad de los derechos que genera el contrato.	173
Referencia al subsidio habitacional.	174
Otros elementos destacables.	175

ANEXO II	177
--------------------	-----

AUTORES CITADOS	202
---------------------------	-----

BIBLIOGRAFIA	206
------------------------	-----