

UNIVERSIDAD DE PANAMÁ  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES INMUEBLES EN PANAMÁ, ANÁLISIS  
DOCTRINAL, LEGAL Y COMPARADO

POR:  
ABRAHAM LOMBARDO MORAN  
8-943-496

Trabajo de Graduación para optar por el título de:  
LICENCIADO EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

DIRIGIDA POR:  
DR. ALEXANDER VALENCIA MORENO

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
2023

## DEDICATORIA

A mi familia y amigos

## AGRADECIMIENTO

A Dios , mis padres y mis amigos.

Al Doctor Alexander Valencia por sus valiosos consejos jurídicos.

Al Arquitecto José Batista, por la información y perspectiva gubernamental de la ejecución de esta nueva figura en nuestro país.

Al Licenciado Aníbal Galindo de la firma forense Alemán, Cordero, Galindo & Lee y a los abogados de la firma forense Quijano & Asociados por su perspectiva profesional sobre la aplicación del “leasing” sobre bienes inmuebles en Panamá.

A la Licenciada Idelcarmen Pérez de Palma de la Cámara Panameña de la Construcción y a la Asociación Bancaria de Panamá.

Al Doctor Adriano Correa por su apoyo en esta investigación.

Al profesor Juan Jované por su tiempo y ayuda.

A Andrea Polo Bernal, motor emocional de este trabajo.

## INDICE

DEDICATORIAII

AGRADECIMIENTOIII

INTRODUCCIÓN9

CAPÍTULO I12

CONCEPTO GENERAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING12

- 1.1. Concepto del arrendamiento financiero o leasing12
- 1.2. Terminología25
- 1.3. Orígenes históricos29
- 1.4. Función económica34
- 1.5. Naturaleza jurídica del arrendamiento financiero o “leasing”37
  - 1.5.1. Teoría de compraventa:40
  - 1.5.2. Teoría arrendaticia:43
  - 1.5.3. Teoría de financiamiento46
  - 1.5.4. Teoría autónoma o de causa propia50
- 1.6. Características60
  - 1.6.1. Atípico:60
  - 1.6.2. Consensual:60
  - 1.6.3. Bilateral:63
  - 1.6.4. Oneroso:63
  - 1.6.5. De tracto sucesivo:64
  - 1.6.6. Conmutativo:65
  - 1.6.7. Principal:65
  - 1.6.8. De adhesión:65
- 1.7. Tipos de leasing66
  - 1.7.1. Leasing operativo:66

- 1.7.2. Leasing financiero:67
- 1.7.3. Leasing vs renting68
- 1.7.4. Leasing mobiliario69
- 1.7.5. Leasing inmobiliario70
- 1.7.6. Leasing sindicado73
- 1.7.7. Leveraged leasing74
- 1.7.8. Sale Lease-back75
- 1.7.9. Cross border leasing75

## CAPÍTULO II77

### EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING DE BIENES INMUEBLES EN PANAMÁ77

- 2.1. Antecedentes y aspectos introductorios77
  - 2.1.1. El concepto de vivienda80
  - 2.1.2. Espectro normativo en nuestro país81
    - 2.1.2.2. Nivel Legal85
- 2.2. Acercamiento normativo86
  - 2.2.1. Convención de Ottawa de 198886
  - 2.2.2. Ley 4 de 1997, que aprueba el Convenio de Ottawa de 198889
  - 2.2.3. Ley 7 de 1990 sobre el arrendamiento financiero de bienes muebles89
  - 2.2.4. Ley 48 de 2001 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa para viviendas de interés social98
- 2.3. Ley 179 de 2020 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles...103
  - 2.3.1. Operatividad del arrendamiento financiero de bienes inmuebles en Panamá.....107
- 2.4. Sobre la atipicidad del contrato de leasing inmobiliario en Panamá109
- 2.5. La tipificación del leasing inmobiliario en Panamá y sus características112
  - 2.5.1 Autonomía:112
  - 2.5.2. Determinación114
  - 2.5.3. Supervisión administrativa114

2.5.4. Mercantilidad y consumo	115
CAPÍTULO III	120
ELEMENTOS DEL CONTRATO	120
3.1. Elementos Precontractuales	120
3.2. Sujetos	121
3.2.1. El promotor/proveedor	121
3.2.2. El arrendador financiero , los bancos, fiduciarias y empresas arrendadoras.....	123
3.2.3. El usuario o arrendatario financiero	125
3.3. Objeto	126
3.4. Precio	126
3.5. Plazo	127
3.6. Causa	128
3.7. Formalidad	130
3.8. Ejecución del contrato	132
3.8.1. Arrendamiento financiero directo	132
3.8.2. Arrendamiento financiero indirecto	133
CAPÍTULO IV	134
EFFECTOS DEL CONTRATO	134
4.1. Obligaciones del arrendador	134
4.1.1. Obligaciones de carácter administrativo y regulatorio	134
4.1.2. Entrega del bien inmueble	135
4.1.3. Garantizar el goce pacífico	136
4.1.4. Transferir el domino del bien inmueble al vencimiento del término previsto en el contrato	136
4.1.5. Subrogar a favor del arrendatario las acciones contra el proveedor o promotor.....	136
4.1.6. El contrato debe constar en Escritura Pública y estar debidamente inscrito en el Registro Público para que sea oponible ante terceros.....	137

- 4.1.7. No inscribir nuevos gravámenes sobre el bien inmueble dado en arrendamiento financiero137
- 4.1.8. Mantener informado al arrendatario sobre cesiones o cambio de condiciones137
- 4.2. Obligaciones del Arrendatario138
  - 4.2.1. Pagar las cuotas periódicas138
  - 4.2.2. Mantener en buenas condiciones el inmueble138
  - 4.2.3. Hacerse cargo del pago de impuestos, cargos y cuotas de gastos . comunes, así como de los daños causados.....140
  - 4.2.4. Ejercer la opción de compra o restituir el bien al arrendador142
  - 4.2.5. Notificar al arrendador en caso de cesiones con motivo de titularización142
- 4.3. Causales de nulidad y prohibiciones adicionales143
- 4.4. Disposiciones sucesorales144
- 4.5. Exclusiones145

## CAPÍTULO V146

### TERMINACIÓN DEL CONTRATO146

- 5.1. Ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario146
- 5.2. No ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario146
- 5.3. El mutuo acuerdo147
- 5.4. Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario147
  - 5.4.1. Computo de la mora y notificación148
  - 5.4.2. Procedimiento de liberación del inmueble y defensas del arrendatario148
- 5.5. Incumplimiento de las obligaciones del arrendador149
- 5.6. Procesos judiciales auxiliares del arrendador149
  - 5.6.1. Proceso sumario150
  - 5.6.2. Mérito ejecutivo sobre los cánones vencidos150
  - 5.6.3. Liquidación del patrimonio del arrendatario150
  - 5.6.4. Exclusiones y defensas del arrendatario151
- 5.7. Procesos de reorganización y concursales frente al contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles152

CAPÍTULO VI154

ELEMENTOS FISCALES154

6.1. Incentivos fiscales154

6.2. Exoneraciones especiales155

BIBLIOGRAFÍA159



## INTRODUCCIÓN

El “leasing” es parte los llamados contratos modernos, contratos atípicos o innominados. Estos se deben a que sus características y efectos que emanan de sus obligaciones tienden a considerarse suplidores de condiciones del tráfico comercial del mundo actual y por estar fuera de las figuras civiles tradicionales.

Los buenos resultados que ha tenido el arrendamiento financiero sobre bienes muebles y la necesidad de dinamizar el mercado inmobiliario nacional, nos llevan a la implementación sin restricciones de valor y de naturaleza de los bienes inmuebles, como veremos en este estudio, de la figura del “leasing” para este tipo de bienes.

En el primer capítulo de esta investigación abordaremos los conceptos generales del arrendamiento financiero. Definiciones doctrinales, la manera en que se define en nuestro ordenamiento nacional y en cuerpos legales extranjeros. Se estudiarán sus orígenes, nomenclatura, naturaleza jurídica, las características de figura y los tipos de “leasing” conocidos.

El capítulo segundo empieza como una introducción al estudio del concepto general del arrendamiento financiero en nuestro país, haciendo una breve acotación sobre el concepto legal de la vivienda como un bien jurídico protegido. Continuamos haciendo un examen sobre la normativa tripartita que regula el “leasing” en Panamá, variando en su objeto de aplicación. Por último se hace un análisis de la Ley 179 de 2020 sobre

el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, su tipificación y características El tercer capítulo de este estudio es un análisis preciso de cada uno de los elementos del contrato de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles usando como marco lo dispuesto en la Ley 179 de 2020, doctrina, legislación y jurisprudencia comparada. Se hace una identificación de las partes intervinientes de la relación contractual, sus elementos básicos y las posibles formas de ejecutarse.

En el capítulo cuarto se plantean los efectos del mismo contrato. Comienza por enumerar las obligaciones del arrendador financiero y las obligaciones del arrendatario financiero. Luego se listan las causales de nulidad de contrato y prohibiciones adicionales relativas a la cesión, establecimiento de gravámenes por parte del arrendatario y de orden administrativo. Por último se estudiarán disposiciones que contiene la misma norma para efectos de sucesiones y las exclusiones de otras leyes aplicables al arrendamiento común como de otras figuras civiles y comerciales.

El capítulo quinto establece en orden de posibilidad las causales de terminación del contrato de “leasing” inmobiliario que determina la Ley. Empezando por el ejercicio de la opción de compra, la extensión del plazo para ejercer la opción o la cancelación, consecuentemente el no ejercicio y por último la ejecución judicial por incumplimiento de las obligaciones contratadas. El mecanismo de cálculo de la mora, tipos de procedimientos aplicables y revisión del procedimiento en caso de procesos de insolvencia contra el arrendador.

El sexto y último capítulo de esta investigación está dedicado a la revisión los incentivos fiscales y exoneraciones que contiene la Ley para hacer más atractiva la figura del arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles para los futuros interesados en acogerse a su régimen contractual

Al ser este el primer ejercicio de aplicación masiva en nuestro país, la norma enfrentara problemas de corte interpretativo y dispositivo sin embargo constituye un buen paso en aras de facilitar el acceso a viviendas y recursos productivos para los futuros contratantes.

## CAPÍTULO I

### CONCEPTO GENERAL DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING

#### 1.1. Concepto del arrendamiento financiero o leasing

El contrato de arrendamiento financiero, también conocido por su denominación en inglés como “leasing”, consiste en la operación contractual por medio la cual una parte denominada “arrendador financiero” obtiene de un proveedor un bien para luego hacer entrega del mismo bien a la otra parte denominada “arrendatario financiero”. El bien está destinado al uso y disfrute de este último a cambio de un pago periódico por un plazo establecido y que al vencimiento de este plazo convenido, el “arrendatario financiero” pueda ejercer la opción de adquirir el bien o se restituya el bien a su propietario.

En el mundo moderno son innegables las implicaciones prácticas y beneficios financieros para las partes dentro de esta relación contractual ya que mientras el arrendatario satisface su necesidad

de disponer de recursos para su actividad productiva o su consumo doméstico , el arrendatario, los posibles intermediarios y/o proveedores mantienen sus inventarios en constante movimiento, reciben el pago periódico el cual amortiza el pago final de la adquisición del bien más los intereses pactados y mantienen en su patrimonio el bien hasta el posible ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario.

La doctrina aborda esta operación desde distintas ópticas las cuales serán objeto de análisis en este estudio académico. Abarcando desde las posturas más ortodoxas hasta las más autonomistas para lograr un mejor acercamiento en Derecho.

En lo que muchos los autores han de coincidir, es sobre las características propias de este contrato, el cual se presenta como un convenio mercantil y atípico por la naturaleza de las partes sujetas a las obligaciones que dimanen este acuerdo y de la flexibilidad de acceso a recursos productivos y de consumo.

En este estudio nos referiremos indistintamente al contrato objeto de análisis por su anglicismo de “leasing” o por su transliteración al español: arrendamiento financiero. Esta distinción será abordada en las siguientes secciones de este capítulo introductorio.

Para plantear una definición sencilla se puede afirmar que en el “leasing” una parte entrega un bien productivo para su uso y goce a cambio de un canon durante un lapso

convenido. Una vez expirado este tiempo, el activo es restituido o se ha de enajenar al locatario en caso que se decida ejercer la opción de adquisición<sup>1</sup>.

Otros autores como el colombiano Arrubla Paucar, optan por dar una definición más compleja que incluya conceptos operativos al referirse al “leasing” como un contrato atípico, de colaboración entre empresas, por el cual una sociedad habilitada para ejercer el negocio del “leasing” o sociedad de leasing, concede a otra parte llamada tomador el uso y goce de un bien el cual fue adquirido por el primero a requerimiento del segundo para ser objeto del acuerdo celebrado con posterioridad en donde se establecerá un precio y la posibilidad de ejercer la opción de adquirir el bien o seguir haciendo uso del bien al finalizar el contrato<sup>2</sup>.

Opiniones puestas en contraposición, como la del tratadista Lorenzetti en la Argentina plantean que el “leasing” altera la titularidad del uso de los bienes objeto de la operación (la cosa) por un precio. En ese contexto estaríamos ante un contrato típico con la diferenciación en la técnica de locación de las cosas<sup>3</sup>.

---

1 ACOSTA RODRÍGUEZ, JOAQUIN. Contratos Innominados. CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, ESCUELA JUDICIAL “RODRIGO LARA BONILLA”, Bogotá, 2019, p.107

2 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Contratos Mercantiles, Contratos atípicos, 8va edición, Legis Editores S.A., Bogotá, 2015, p.173

3 LORENZETTI, RICARDO. Contratos, Parte Especial Tomo I, 2004. En: LARIOS FARAK, HERNANDO. Leasing Financiero, Leyer Editorial, Bogotá, 2015, p.16

En una visión análoga, Bonivento Fernández afirmaría que el “leasing” es un negocio jurídico *sui generis*, en virtud del cual una entidad de leasing se obliga a transferir a un locatario<sup>4</sup> la tenencia para el uso y goce pacífico de bienes determinados por un tiempo convenido recibiendo como contraprestación el pago de sumas de dinero, con la opción del locatario de adquirir para sí la propiedad sobre los bienes al culmen del plazo pactado con el pago de otras suma de dinero<sup>5</sup>.

En cambio, otros autores como Rodríguez Azuero, prefieren definir la figura a través de la descripción de la operación: supone entonces el “leasing” la existencia de un empresario necesitado de bienes de capital (como lo son maquinaria, equipo o inmuebles) , quien se pone en contacto con un proveedor para determinar los bienes que satisfagan en específico sus necesidades. Una vez identificadas las necesidades y soluciones, el empresario se pone en contacto con una sociedad especializada en “leasing” , la cual procede entonces con la formalización de un contrato con la promesa de que los bienes que serán adquiridos del proveedor, serán arrendados por un período de tiempo más o menos largo, por lo general asociado al plazo de amortización fiscal con la posibilidad de continuar el arrendamiento en nuevas condiciones u optar por la

---

4 Entiéndase el concepto de “locatario” como sinónimo utilizado por legislaciones en nuestro continente americano para referirse a la figura del arrendatario. En contraposición se denomina como “locador” a la del arrendador.

5 BONIVENTO FERNANDEZ, JOSE. Los Principales Contratos Civiles y Comerciales, 2009. En: LARIOS FARAK, HERNANDO. p.16

venta por el valor residual luego del período de arrendamiento. Se plantea entonces el “leasing” como una alternativa al desembolso de recursos propios, a solicitar recursos de sus asociados o de gestionar la obtención de un crédito por un valor cercano a comprar los bienes que ahora le serán dados en arrendamiento para solucionar su requerimiento técnico de recursos.<sup>6</sup>

De las posturas anteriores se desprenden sendos elementos reiterativos que variarían en la denominación e individualización de las partes involucradas, sin embargo, todas van encaminadas a denotar lo siguiente: que es un convenio multilateral, que involucra el traslado del uso de los bienes, cediendo el propietario el dominio sobre ellos a cambio de un pago periódico y que; las sumas de este pago periódico pueda ser utilizado como abono al pago total del valor del bien si se opta por su adquisición, en caso contrario se restituiría el bien a su propietario.

En este orden de ideas, afirmarían el profesor Gilberto Boutin que:

---

<sup>6</sup> RODRÍGUEZ AZUERO, SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina, 5ta edición. Legis Editores S.A., Bogotá 2002. p. 698



“El Contrato de Arrendamiento Financiero, a nuestro juicio, es un conjunto de contratos destinados a facilitar el crédito financiero, generando una autonomía propia con características individualizadoras [...]”<sup>7</sup>

Nuestra legislación nacional nos da definiciones propias que engloban buena parte de las implicaciones jurídicas de esta figura legal. En ese orden tenemos la Ley 7 de 1990 la cual regula el arrendamiento financiero de bienes muebles y las Leyes 48 de 2001 y 179 de 2020 que regulan el arrendamiento financiero de bienes inmuebles con objetiva diferencia en cuanto a su ámbito de aplicación y el mercado que abarcan. Más no de la última finalidad del convenio: facilitar el acceso a bienes de consumo o productivos.

De esta forma se ha ido tipificado en su más estricto y doctrinario sentido la figura del “leasing” en nuestro país, refiriéndonos a la tipicidad como el modo de organizar la forma en que se regula las disposiciones de un contrato<sup>8</sup>.

En ese orden de conceptual, la Ley 7 de 10 de julio de 1990, por la cual se regula el arrendamiento financiero de bienes muebles define la operación del leasing en su artículo número 1 de la siguiente manera al rigor textual:

---

7 BOUTIN , GILBERTO. El Contrato de Leasing Internacional en la Legislación Panameña, Editorial Mizrachi & Pujol, S.A., Panamá, 1993, P.11

8 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p.11

“... define la operación de arrendamiento financiero en la cual una parte (El Arrendador) celebra, según la indicación de la otra parte (El Arrendatario), un Contrato en virtud del cual El Arrendador adquiere un bien mueble (El Equipo) dentro de los términos aprobados y especificados por el Arrendatario, en la medida que estos conciernan a sus intereses, y celebra un Contrato de Arrendamiento con El Arrendatario, confiriendo a éste el derecho a utilizar el equipo mediante el pago de alquileres por un término o plazo definido”.

Esta definición es criticada de incompleta por el profesor Alejandro Román en su obra al no aclarar cuáles serían las opciones del arrendatario al finalizar el plazo del contrato (ejercer la opción de compra, restituir el bien o extender el plazo del contrato) aunque estas posibles alternativas estén contenidas en el artículo 3 de la precitada Ley, junto a los elementos esenciales que debe contener el contrato para surta plena validez. Aparte no establece la fuente de la obligación por la cual el arrendador adquiriese los bienes para luego constituirlos en objeto del convenio celebrado con arrendatario o beneficiario de la operación dejando constancia de la existencia de una tercera parte proveedora de los bienes en esta relación. Aunque este proveedor pudiese ser el mismo arrendador si dispone del inventario de los bienes y cuenta con las licencias administrativas necesarias para el ejercicio como arrendador financiero<sup>9</sup>.

---

9 ROMAN SANCHEZ, ALEJANDRO. Contratos Mercantiles Modernos, Editorial Portobelo, Panamá, 2009, p.52

Siguiendo en el campo normativo nacional tenemos la definición delimitativa expuesta en la Ley 48 de 14 de agosto de 2001 mediante la cual se regula la figura del arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa. Lo primero que debemos apuntar sobre esta ley es la condición *sine qua non* de que todos los proyectos que se acogiesen al régimen de condiciones especiales que regula esta ley, debían ser de interés social y destinados a personas que obtuviesen sus ingresos provenientes de la economía informal de acuerdo con los parámetros en las políticas de verificación de ingresos de las instituciones de crédito.

Indica la Ley 48 de 2001 en su Artículo 4 las definiciones para los efectos de la Ley; a su vez Artículo 4 en su inciso 2 define la figura como:

“Artículo 4. Definiciones. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se definen así:

[...]

2. Arrendamiento Financiero con Promesa de Compraventa. Es aquel mediante el cual una persona natural o jurídica, actuando en su condición de promotor-arrendador y una persona natural, actuando en su condición de arrendatario, establecen los términos y condiciones para ocupar un determinado bien inmueble, obligándose éste a pagar una cuota denominada canon especial

durante la vigencia del contrato, al término del cual se perfeccionará el contrato de compraventa correspondiente”.

De la exerta legal se desprenden elementos prácticos para diferenciar el arrendamiento financiero sobre bienes muebles y da la antesala en nuestro país para lo que se sería con la llegada en el 2020 de la Ley 179 de 16 de noviembre de ese mismo año.

Al tratarse de bienes inmuebles, como explica el tratadista argentino Lorenzetti, que no se trata de un subtipo de leasing sino de una modalidad caracterizada por un objeto: un bien inmueble precisamente.<sup>10</sup>

Al ser el bien inmueble el objeto caracterizante de la relación contractual, se convierte así su apropiación y tenencia (dependiendo de la estancia de la relación entre las partes) en la causa final del contrato. Pudiendo convertirse desde objeto de apropiación a plazos o diferida hasta de una posible ejecución como garantía en casos de incumplimiento o terminación.

La Ley 179 de 16 de noviembre de 2020 en su artículo 1 al establecer el objeto de la Ley, da una definición amplia del concepto con los elementos esenciales esbozados

---

10 LORENZETTI, RICARDO. Tratado de los Contratos, Tomo II, Rubizal-Culzoni Editores, Buenos Aires, 2003, p.518

anteriormente y que son recalcados por la doctrina, la operatividad y la viabilidad legal del desarrollo de la figura:

“Artículo 1. Objeto. Esta Ley tiene por objeto regular la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles definida como la operación en la cual una parte, denominada El Arrendador Financiero, celebra, según la indicación de la otra parte, denominada El Arrendatario Financiero, un contrato en virtud del cual El Arrendatario Financiero adquiere el derecho de uso y goce de un bien inmueble, mediante el pago de alquileres por un plazo definido, al término del cual podrá ejecutar la opción de compra”. (El subrayado es nuestro)

Más adelante el mismo cuerpo normativo en su Artículo 4, donde se presentan las definiciones de rigor para la interpretación de la Ley, se nos presenta la siguiente definición del arrendamiento financiero de bienes inmuebles:

“Artículo 4. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley, los términos siguientes se entenderán así:

1. Arrendamiento financiero de bienes inmuebles. Contrato que comprende los actos o gestiones necesarios para la adquisición del inmueble, la celebración de promesas de compraventa del bien inmueble, así como los desembolsos de abonos sobre el precio de compraventa, según aplique y la etapa de arrendamiento del bien inmueble, que se activa una vez es adquirida la propiedad del inmueble por parte del arrendador financiero.

[...].”

Esta definición es un complemento al indicado objeto de la Ley en su artículo 1, que como revisaremos en este estudio más adelante se materializan las experiencias normativas, jurisprudenciales y económicas del desarrollo de la figura del “leasing” sobre bienes muebles en nuestro país con la Ley 7 de 1990, la Convención de Ottawa y el condensado derecho comparado aplicable como modelo de referencia.

En síntesis manifiesta Arrubla Paucar al establecer que la premisa general del “leasing” siempre será el uso y no el dominio de los bienes.<sup>11</sup>

En la misma línea, el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, define el contrato de “leasing” de la siguiente manera:

“ARTICULO 1227.- Concepto. En el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y

---

11 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 162

goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.”<sup>12</sup>

En cambio la Ley 16 072 de 1989 de la República Oriental del Uruguay de las “Instituciones Financieras - Contrato de Crédito de Uso” , como su nombre bien lo indica, denomina al arrendamiento financiero como “contrato de crédito de uso”. La definición de la operación se encuentra su Artículo 1 el cual se detalla de la siguiente manera:

“Artículo 1: El crédito de uso es el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente.

Podrá pactarse, en favor del usuario, una opción irrevocable de compra del bien al vencimiento del plazo y mediante el pago de un precio final.

Sin perjuicio de esa opción de compra, podrá también pactarse en favor del usuario, la opción irrevocable de prorrogar el plazo del contrato por uno o más períodos determinados y por un nuevo precio que también se estipulará en el contrato.

---

12 Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Ley 26 994 de 1 de octubre de 2014. Publicado en Boletín Oficial del 8 de octubre de 2014 , Número 32 985. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000239999/235975/norma.htm#22>

Asimismo podrá convenirse que finalizado el plazo del contrato o el de la opción de prórroga, en su caso, y si el usuario no tuviere la opción de compra, el bien será vendido por la institución acreditante en remate público y al mejor postor, correspondiendo al usuario el excedente que se obtuviera por sobre el precio final estipulado y obligándose el usuario a abonar a la institución acreditante la diferencia si el precio obtenido en el remate fuere menor “<sup>13</sup>

Conviene de las anteriores definiciones doctrinales y legislativas que hemos esbozado, en que el contrato de “leasing” contienen características de diferentes contratos ya conocidos por lo que enmarcarlo en una sola categoría de las ya conocidas sería insuficiente, hecho que analizaremos al revisar la naturaleza jurídica del “leasing” más adelante en este escrito.

Una constante en los conceptos explicativos del “leasing” es la de claridad que existe al analizar legalmente la figura. En su sentido más estricto todos coinciden con la cesión del uso y disfrute de los bienes y la posibilidad del ejercicio de adquisición por parte del usuario o la restitución de bien.

---

13 Ley 16072 de 1989 de las “Instituciones Financieras - Contrato de Crédito de Uso”. Publicado en el Registro Nacional de Leyes y Decretos de la República Oriental del Uruguay en el Tomo 1, Semestre 2, Año 1989, Página 447. <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/16072-1989/1>



Sin embargo, al ser los contratos un producto de la invención del ser humano y de su empuje constante por satisfacer sus necesidades, las disposiciones contentivas en estos cuerpos normativos no pueden prever todas las condiciones que surjan de la relación contractual. De esta forma podemos afirmar entonces que no existe un contrato completamente regulado o típico ya que escapa de las posibilidades del legislador la capacidad de absoluta previsión en la redacción de las normas<sup>14</sup>.

## 1.2. Terminología

“Leasing” es una palabra inglesa, resultado de la conjugación del verbo “to lease” el cual se traduce literalmente como arrendar o alquilar. Este préstamo lingüístico se ha utilizado para englobar toda la operación jurídica y financiera que en el mundo hispanohablante conocemos como “arrendamiento financiero”.

Siguiendo este planteamiento conceptual, encontramos en la doctrina que la expresión “leasing” no se utiliza para referirse al contrato tradicional de arrendamiento de cosas, como bien nos pudiese dirigirnos la traducción del inglés, sino que se utiliza para ilustrar un instrumento de financiamiento que tiene como base el arrendamiento pero que no se agota en él<sup>15</sup>.

---

14 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO, Óp. Cit. p. 16

15 BAENA CÁRDENAS, LUIS GONZALO. El leasing habitacional: instrumento para financiar la adquisición de vivienda, (3a edición), Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2014, p. 67

El término, se utiliza indistintamente para hacer referencia a una operación, una empresa, un contrato, un instrumento y hasta un fenómeno económico cuando se pone de relieve en sus orígenes anglosajones como apunta el Bonivento en su obra citado por Larios Farak<sup>16</sup>.

Por medio de este vocablo ha de designarse en la práctica, diversas realidades jurídicas y económicas, lo que convierte al “leasing” en un término polisémico.<sup>17</sup>

Al carecer de una homogeneidad conceptual, se nos presenta esta figura con diferentes nombres en atención a la legislación y práctica comercial de cada país. Así, en Francia se conoce como “credit bail”, en Bélgica como “locatio financement”, en España (y gran parte de Latinoamérica influenciada por la normativa española) se le conoce como “arrendamiento financiero” o “locación financiera”<sup>18</sup>.

Siguiendo la nomenclatura francesa y belga, el derecho uruguayo se refiere al arrendamiento financiero como “contrato de crédito de uso” en su legislación como hemos visto antes.

---

16 BONIVENTO FERNANDEZ, JOSE. Los Principales Contratos Civiles y Comerciales, 2009. En: LARIOS FARAK, HERNANDO. Óp. cit. p.13

17 GARCÍA SOLÉ, FERNANDO. La opción de compra en el leasing financiero, 2008. En: Ibídem

18 BAENA CÁRDENAS, LUIS GONZALO, Óp. Cit. p. 68

El derecho británico llamaría a esta figura “hire-purchase”, el cual al traducirse al español sería “compra-arrendamiento”, término que carece del rigor legal de la complejidad del contrato de arrendamiento financiero que sería la forma técnica de traducir el concepto de en donde se entrelazan elementos económicos con jurídicos. Sin embargo, la problemática con esta traducción parte del hecho de que ambas figuras, la compraventa y el arrendamiento, no son figuras financieras por sí mismas y que la denominación de “financiero” vendría como complemento técnico a cada una, la segunda problemática que se plantea es que el término de “leasing” en inglés tiene una caracterización técnico-jurídica diferente del que tiene el “hire-purchase”<sup>19</sup>.

El concepto de “leasing” en el tráfico mercantil inglés y su regulación normativa está reservado para el concepto de alquiler en su sentido más llano, el de permitir el uso de bienes de forma temporal.

La ley británica que regularía las operaciones de arrendamiento financiero sería la “Hire-Purchase Act” de 1965 que definiría esta operación como el contrato para la cesión posesoria de bienes en cuya virtud el que los recibe puede comprar los bienes o recibir su propiedad<sup>20</sup>.

---

19 DE TORRES ZAPATERA, MARIANO. El Arrendamiento Financiero en Derecho Inglés. *Cuadernos de Derecho y Comercio* No.40, 2003. <https://web.p.ebscohost.com/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=8&sid=1f43c432-1f18-4f71-ad8b-3ee1a67c2a14%40redis> p.71.

20 DE TORRES ZAPATERA, MARIANO. Óp. Cit. p. 73

Los elementos concordantes y constantes en cada una de estas nomenclaturas legislativas de cada nación serían:

1. La cesión del uso de los bienes a cambio de un pago periódico;
2. La posibilidad de ejecutar la opción de compra o la devolución de los bienes al finalizar el plazo pactado en el acuerdo;
3. Y que hasta el momento del ejercicio de la opción de compra, no hay un contrato de adquisición de bienes.

Para concluir este ejercicio lingüístico, observamos que la palabra “leasing” se utiliza en ocasiones para referirse a una operación de aprovisionamiento de bienes de capital por medio de un proveedor que coloca los productos en el mercado, valiéndose del perfeccionamiento de varios contratos de cesión de uso y en donde el usuario se obliga a amortizar el valor del precio final de cada producto. En otras ocasiones, se utiliza para designar operaciones mixtas de arrendamiento con opción de compra; incluso se utiliza como nomenclatura de operaciones de crédito mediante las cuales se financia el acceso a bienes en donde el acreedor se reserva la titularidad sobre los mismos para garantizar el pago por parte del deudor u usuario en sus pagos de amortización periódica pactados<sup>21</sup>.

---

21 LARIOS FARAK, HERNANDO. Óp. Cit. p. 14

En definitiva, el “leasing” es un concepto polisémico como sustenta la doctrina.

Nuestra legislación nacional, influida por el derecho español, ha denominado al “leasing” como “arrendamiento financiero”, así lo indican los cuatro cuerpos legales que regulan esta operación en nuestro país, con diferencia en los bienes sobre los cuales recae el objeto normativo de cada uno.

Vemos así que la Ley 7 de 1990 regula el arrendamiento financiero de bienes muebles, la Ley 48 de 2001 que regula el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura de arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa, la Ley 179 de 2020 regulan el arrendamiento financiero de bienes inmuebles y la Ley 4 de 1997 por la cual se aprueba el Convenio de Unidroit sobre el arrendamiento financiero internacional (Convención de Ottawa de 28 de mayo de 1988).

### **1.3. Orígenes históricos**

La idea como tal del “leasing” no es moderna. El profesor Boutin en su obra rescata parte de la exposición de Gustav Lindencrona y Stephan Tolstoy ante la “International Fiscal Association” en Estocolmo 1990, quienes indicaban que ya en la antigüedad hubo casos arrendamientos de campos para el desarrollo de la agricultura en donde se combinaba a su vez el arrendamiento de aguas y esclavos<sup>22</sup>.

---

22 BOUTIN, GILBERTO. El Contrato de Leasing Internacional en la Legislación Panameña. Óp. Cit. p. 12

Autores como Arrubla Paucar, señalan que los posibles primeros antecedentes del “leasing” podemos encontrarlos en el pueblo sumerio rondando el año 5000 a.C., en donde estudios han documentado registros en donde los propietarios de las tierras cultivables cedían el uso de estas por la imposibilidad de hacerse cargo del trabajo agrícola. Incluso en el Código de Hammurabi, considerado tradicionalmente como la primera codificación de la historia humana, se observa disposiciones relativas al arrendamiento de tierras<sup>23</sup>.

En el derecho romano, sería el emperador Zenón que mediante un edicto regularía el contrato que era conocido como “enfiteusis” como una especie de “locatio conductio rei”, que consistía en autorizar a las municipalidades imperiales a arrendar sus bienes de forma indefinida a los particulares para que los explotasen, trasladando así todos los riesgos de la cosa al usuario<sup>24</sup>.

El “locatio conductio rei” puede ser considerado antecedentes un directo de la figura del arrendamiento como hoy lo conocemos. Entendiéndose el “locatio conductio rei” como un contrato por el cual una parte denominada como “locator” pone a disposición de otra denominada “conductor” una cosa o un servicio de forma temporal para una finalidad pactada a cambio de un precio o “merces” ya determinado.

---

23 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p.145

24 PEÑA NOSSA, LISANDRO. De los contratos mercantiles nacionales e internacionales. Quinta edición. Ecoe Ediciones, 2014. eLibro, <https://elibro.net/es/ereader/upanama/158767> . p.595

El arrendamiento financiero como lo conocemos hoy en día, surgió a finales del Siglo XIX en los Estados Unidos de América. Fue concebida como una fórmula que permitió a los hombres de negocios acceder a recursos económicos que financiasen la expansión hacia el oeste del subcontinente norteamericano<sup>25</sup>. Desde sus orígenes fue concebida como una alternativa de financiación empresarial de material productivo.

Cuando en 1920 la Bell Telephone System decidió alquilar sus equipos en lugar de venderlos, muchas compañías e incluso fabricantes de equipos y maquinaria decidieron adoptar este sistema como fue el caso de la United Shoes Company y la International Business Machines (IBM).

Durante la Segunda Guerra Mundial, antes de que los Estados Unidos entrasen a la guerra en calidad de estado beligerante, como consecuencia de la invasión de Polonia por parte de la Alemania Nazi, el Congreso norteamericano aprobó la ley de “cash and carry” por la cual permitía al gobierno vender material bélico al Reino Unido y otras democracias europeas. La operación era sencilla: los europeos pagaban en efectivo (“cash”) y se hacían cargo de los riesgos del transporte hasta su lugar de destino final (“carry”). Sin embargo cuando la guerra en el teatro de operaciones europeo se recrudeció posterior la invasión de Francia en 1940, los ingleses se veían en una problemática financiera ya que sus reservas se agotaban y no podían seguir honrando

---

25 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. *Ibíd*em

sus compromisos emanados de las “cash and carry”. En ese momento, el presidente Roosevelt de los Estados Unidos con el ánimo de seguir enviado aprovisionamiento militar al Reino Unido y para esquivar la neutralidad del país hacia la guerra, presento al Congreso la Ley de “lend -lease”, es decir “préstamo-arriendo”. Esta Ley permitía prestar o dar en arrendamiento el equipamiento militar para la defensa de cada país siempre que fuese vital para la defensa nacional de los Estados Unidos. Esta ley fue uno de los elementos finales para acabar con la neutralidad norteamericana ante la Segunda Guerra Mundial. El presidente Roosevelt utilizaría la famosa parábola de la manguera de jardín para terminar de convencer a la opinión pública de abandonar el aislacionismo: cuando a un vecino se le incendia su casa y esto amenaza con incendiar la propia, no se le vende la manguera, se le presta para que una vez apagado el fuego, la devuelva<sup>26</sup>.

En los años siguientes a la Segunda Guerra Mundial, el “leasing” tomaría un impulso provocado por la crisis económica producto de los costes de la guerra para las empresas.

Al llegar el año 1952, un comerciante de productos alimenticios originario de California de nombre Dyas Power o “D.P.” Boothe Jr., que había sido proveedor del ejército norteamericano durante la Guerra de Corea, recibió un pedido al cual no podía hacerle

---

26 ACOSTA RODRIGUEZ, JOAQUIN. Óp. Cit. p. 108



frente debido a su incapacidad financiera de adquirir nuevos equipos de producción y embalaje por lo que decidió arrendarlos. Al verse en esta condición, pensó en las otras empresas que pudiesen encontrarse en la misma situación. Así ese mismo año, D.P. Boothe Jr., fundaría la United States Leasing Corporation junto a otros tres socios, dando inicio a la masificación de la operación financiera del “leasing” como hoy la conocemos y que se transformaría en el denominado “leasing financiero”<sup>27</sup>.

Rápidamente se fue extendiendo su uso por Inglaterra donde se denominaría “hire-purchase” hasta llegar a la Europa Continental. En nuestros días, el leasing existe en todos los países industrializados del mundo.

Surgió entonces el “leasing” como un mecanismo ideal para cubrir los costos de reposición patrimonial de las empresas, es decir, nació como una alternativa frente a las formas tradicionales de financiamiento: el mutuo, la venta a plazos, o la venta con reserva de dominio<sup>28</sup>.

---

27 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p.146

28 BAENA CÁRDENAS, LUIS GONZALO. Óp. Cit. p. 68

#### 1.4. Función económica

Como hemos establecido hasta el momento en esta investigación y como afirmase el tratadista argentino Lorenzetti, el “leasing” es una técnica de financiamiento<sup>29</sup>.

El “leasing” al devenir evolutivo, se convirtió en una alternativa crediticia para las sociedades modernas ya que las formulas tradicionales se fueron rezagando en el acondicionamiento a las nuevas necesidades productivas de las economías contemporáneas globalizadas y en constante evolución tecnológica.

El contrato de “leasing” permite satisfacer los objetivos de producción cuando se carece de los recursos para costear la adquisición de insumos o de material productivo; e incluso aun cuando se disponga de los recursos necesarios para la adquisición de material, se plantea como un mecanismo más rentable para disponer de flujo de capital<sup>30</sup>.

Vemos entonces que el elemento esencial de estos contratos es la entrega en uso, no de la titularidad de bienes productivos en arrendamiento a cambio de una

---

29 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 500

30 ACOSTA RODRIGUEZ, JOAQUIN. Óp. Cit. p. 109

contraprestación pecuniaria. Es posible también que ejercite la opción de adquirir el bien al terminar el período pactado en el contrato<sup>31</sup>.

Estos bienes cedidos en uso quedarían adscritos al uso particular del usuario o para la explotación económica de acuerdo con la finalidad con la que contratan. En concreto a manera de ilustrar lo antes expuesto, la Ley 179 de 2020 sobre el Arrendamiento Financiero de bienes inmuebles, en su Artículo 5, acápite 4, indica que en adición a las viviendas (uso particular), también podrá recaer *sobre locales comerciales, industriales, incluyendo galeras y espacios de oficinas* (explotación económica de acuerdo con la finalidad).

Los bienes objeto del “leasing” han de tener la aptitud necesaria para proporcionar los rendimientos económicos suficientes para cubrir los cánones periódicos de amortización y producir los beneficios para los cuales se contrato su uso. De esta forma se cumple el concepto anglosajón que mejor define al “leasing”, el “pay as you earn” al tratarse de bienes de uso exclusivamente comercial<sup>32</sup>.

Esta norma de utilidad económica se rompe al tratarse de bienes de uso particular o domestico como lo puede ser el “leasing” de automóviles en donde el contrato de

---

31 DEL SAZ BERRÓN, ANDREA. Tesis de grado: El Leasing o Arrendamiento Financiero, Universidad de Salamanca, Salamanca, 2020. p.8

32 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 147

“leasing” no solo cumple un rol financiero facilitando el acceso a la cesión de uso inmediato sino que se convierte en una garantía retentiva del dominio sobre los bienes objeto de la relación contractual. Del mismo modo ocurre con los bienes inmuebles destinados al uso habitacional en específico.

En las operaciones desarrolladas por las “sociedades de leasing”, entidades dedicadas al ejercicio regulado del negocio, estas adquieren los bienes de equipamiento empresarial que serían utilizados por sus clientes. El usuario o cliente dispone inmediatamente del bien, no debe solicitar un préstamo para su financiamiento ni debe entregar una suma considerable del importe total del costo del bien como en la compraventa a plazos, mientras que la empresa recibía periódicamente sus cánones por el uso de los bienes dados en “leasing” reteniendo para sí la propiedad del bien durante la vigencia del contrato<sup>33</sup>.

En el caso de los bienes inmuebles y bajo el paraguas regulatorio de la Ley 179 de 2020, la operación de colocación de tenencia a favor de los usuarios pudiera darse de diferentes formas: a través de la contratación directa con el propietario siempre que tenga la licencia para dar en “leasing” los bienes de su titularidad o través de una fiducia que funcionaría como una doble garantía a favor del propietario de los inmuebles, ya

---

33 DE LA SIERRA FLORES, MARÍA. El Leasing financiero internacional en el tratado de Unidroit. En BAENA CÁRDENAS, LUIS GONZALO. Óp. Cit. p. 70

que al haber una tercera parte involucrada en la operación, sería este ente fiduciario quien se encargaría de recibir los pagos periódicos, contratar con el usuario y ejecutar las condiciones resolutorias en caso de incumplimiento.

### 1.5. Naturaleza jurídica del arrendamiento financiero o “leasing”

Es una cuestión controvertida la naturaleza del “leasing”.

En la doctrina se ha intentado encuadrar las operaciones del “leasing” dentro de algunas de las figuras contractuales tradicionales para asimilar las consecuencias obligacionales que pueden emanar de esta relación.

Otras posturas han sostenido que en efecto, estamos ante un fenómeno jurídico autónomo con características únicas. También están las posiciones más radicales como la del profesor español José María de la Cuesta Rute que ha sido tajante al indicar que las figuras jurídicas no tienen naturaleza.

El profesor de la Cuesta Rute señala en su estudio denominado “El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después”<sup>34</sup>, establece como criterio diferenciador del cual parte el concepto de la búsqueda de la naturaleza jurídica en el campo de los contratos son los rasgos definidores de su tipo.

---

34 DE LA CUESTA RUTE, JOSE MARIA. El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después. EPrints Universidad Complutense de Madrid. 2010.

[https://eprints.ucm.es/id/eprint/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n\\_E-print.pdf](https://eprints.ucm.es/id/eprint/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n_E-print.pdf). p. 9

El caso español de la figura del “leasing” es diferente al panameño, ya que en España como indica de la Cuesta Rute, el “leasing” no cuenta con una tipicidad legislativa directa y completa. Las leyes españolas solo regulan algunos de sus rasgos contractuales y tampoco podría decirse que se trata de de una tipicidad legislativa por remisión ya que de las leyes existentes, no hay ninguna que remita al régimen de otro contrato para encontrar el apropiado para el “leasing”<sup>35</sup>.

En Panamá como ya hemos revisado en este estudio, el “leasing” corre una suerte de “regulación triple” dependiendo del objeto del contrato, siendo así: si se trata de bienes muebles: nos referiríamos a las condiciones de la Ley 7 de 1990 que regula el arrendamiento financiero de bienes muebles; de tratarse en cambio de bienes inmuebles, nos referimos entonces a lo dispuesto por la Ley 48 de 2001 que regula el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura de arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa y la Ley 179 de 2020 que regulan el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, y de tratarse de operaciones transfronterizas sobre bienes, existe la Ley 4 de 1997 por la cual se aprueba el Convenio de Unidroit sobre el arrendamiento financiero internacional (Convención de Ottawa de 28 de mayo de 1988).

---

35 DE LA CUESTA RUTE, JOSE MARIA. *Ibidem*

El surgimiento del contrato de “leasing” es producto de las necesidades comerciales del ser humano y su lucha por el acceso a recursos. El rol del Derecho como ciencia social es crear condiciones sobre las cuales pueda desarrollarse este tipo de negocios lícitos. En evidencia se constata que a *prima facie* se habría de considerar estrictamente el “leasing” como un contrato atípico por su disrupción en los tipos legales ya definidos por la doctrina y las legislaciones internas de cada país.

Esta tipificación en nuestra legislación patria no puede entenderse como un absoluto recuento de las obligaciones dimanantes de este contrato ni de las implicaciones jurídicas completas para las partes sujeto de este tipo de acuerdos. Ocurre pues lo contrario, ya que la regulación del “leasing” en nuestro país obedece a la necesidad de establecer un marco legal estable y uniforme que le diese seguridad jurídica a las partes dentro de este contrato, pero siempre respetando el principio rector de toda relación privada: la autonomía de la voluntad de las partes.

En este orden consecuente de ideas, se nos presenta entonces el hecho de la tipificación de la figura contractual del “leasing” en nuestro derecho positivo, que como ha considerado la doctrina, cumple una función de organización. La tipicidad contractual, como indica en su obra el jurista colombiano Arrubla Paucar, citando a

María del Carmen Gete Alonso, es un modo de organizar la regulación de los actos jurídicos<sup>36</sup>.

Sin embargo, la tipificación del “leasing” en cualquiera de sus modalidades que serán repasadas más adelante, a nuestro criterio, sufre de un vacío de condiciones propias doctrinales y legales que son consecuencia inequívoca de su nacimiento atípico.

Esta atipicidad del contrato de “leasing” conlleva necesariamente al estudio concentrado de sus posibles interconexiones con figuras jurídicas afines y tradicionales para nuestra doctrina, en ese orden conceptual, los exponemos a continuación:

#### 1.5.1. Teoría de compraventa:

Revisadas las figuras legales posibles en donde pudiese situarse el “leasing”, la doctrina ha considerado que se trata de una venta con reserva de dominio o venta a plazos.

El comprador satisface su necesidad puntal del uso del bien mientras que la reserva de dominio garantiza al vendedor el pago dosificado a cuotas convenido. Desde esta perspectiva se convierte el bien en una garantía para el pago de la obligación convenida

---

36 GETE ALONSO, MARÍA DEL CARMEN. Estructura y función del tipo contractual. En ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 5



ante la posible futura insolvencia del deudor y frente a la persecución de los demás acreedores que pueda tener el arrendador o tenedor.<sup>37</sup>

Al momento de plantear el “leasing” como una venta con reserva de dominio, surgen incompatibilidades dogmáticas que separan la operación del “leasing” con la venta en general. En primer lugar: las partes intervinientes de este negocio jurídico que por lo general es una relación tripartita entre un usuario (tomador o arrendatario financiero) , un proveedor ( quien produce los bienes y cede el uso de los mismos), una empresa financiera (arrendador financiero), y los bienes sobre los que puede recaer el “leasing” (bienes de capital) , luego esta la naturaleza financiera de la operación del “leasing” de la cual surge entonces la necesidad del dador de financiar el uso del bien y no el precio del bien como afirma el autor argentino Juan Farina en su obra<sup>38</sup>.

En ese orden conceptual afirma el español Bernalez, que el arrendamiento financiero es una cesión de uso de un bien empresarial<sup>39</sup> y que a su término se puede ejercer la opción de compra. No tendría sentido afirmar que el motivo en si mismo del “leasing”

---

37 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 151

38 FARINA, JUAN. Contratos Comerciales Modernos. Modalidades de contratación empresarial, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1999. p. 535.

39 El concepto de bien empresarial es el mismo que de bien de capital o bien de inversión dependiendo de la nacionalidad del autor citado. Un bien empresarial es aquel que sirve para obtener un beneficio posterior de ellos de acuerdo con el portal de economía : Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/tipos-de-bienes.html>

sea la adquirir el bien cedido cuando esto es solo una posibilidad y no un hecho traslativo del dominio desde el principio como en la compraventa normal<sup>40</sup>.

Apunta el también argentino, Ricardo Lorenzetti, citando a Buonocore que en el "leasing" no hay una compraventa inicial ya que esto se deja como una opción la celebración de una compraventa<sup>41</sup> por ende no se da la transmisión de dominio ni la posesión, solo la tenencia. Sería a partir del ejercicio de la opción a de compra que entrarían a regir las condiciones propias de una compraventa para producir sus efectos.

42

Continuaría Lorenzetti explicando la incompatibilidad del "leasing" con la venta con reserva de dominio, esta vez citando a Fernando López de Zavalía al mencionar que en una operación de este tipo, se divide el precio final en cuotas y una vez pagada la última cuota, se agota la obligación; sin embargo, en el "leasing", se mantiene un valor residual del objeto.<sup>43</sup>

---

40 BERNALDEZ, MANUEL PEDRO. Arrendamiento financiero. Aspectos contractuales y concursales, 2da edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. <https://ebooks.tirant.com/cloudLibrary/ebook/show/978841397014>. p. 51

41 BUONOCORE, VINCENZO; FANTOZZI, AUGUSTO; ALDERIGUI, MASSIMO y FERRARINI, GUIDO, El "leasing", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1990 en LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 527

42 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 528

43 LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO. Fideicomiso. "Leasing". Letras hipotecarias. Ejecución hipotecaria. Contratos de Consumición, Zavalía, Buenos Aires, 1996 en LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 528

Por último, señalaría Buonocore también citado por Faría que en la figura del “leasing” la opción de adquirir el bien es una eventualidad<sup>44</sup>.

Consecuencia de los anterior, entendemos entonces la imposibilidad de encuadrar al “leasing” como una venta ya sea a plazos o con reserva de dominio ya que ejercer la compra siempre será una posibilidad, más no una constante en la relación contractual.

Observamos también que la finalidad que persigue cada figura es distinta. La compraventa siempre buscara la incorporación al patrimonio de un bien, mientras que en el “leasing” se busca la satisfacción de una necesidad a través del uso y disfrute de un bien.

A su vez, en el tiempo que mantenga la vigencia la relación contractual, los pagos que realiza el arrendador no van destinados a amortiguar un precio de venta, sino a satisfacer un canón que luego puede ser computado para acreditarse al precio total del bien como parte de un plan de financiamiento para la adquisición final.

### 1.5.2. Teoría arrendaticia:

---

44 BUONOCORE, VINCENZO; FANTOZZI, AUGUSTO; ALDERIGUI, MASSIMO y FERRARINI, GUIDO, EL "leasing", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1990. En FARINA, JUAN. Óp. Cit. p. 537.

Podríamos estar tentados a incluir el arrendamiento financiero o “leasing” dentro del arrendamiento común de las cosas, sin embargo la doctrina al analizar estas opciones en relieve ve al arrendamiento común regulado en nuestro Código Civil como insuficiente para operación.

El arrendamiento común busca satisfacer propósitos específicos para los contratantes como lo es el conceder el uso y goce de un bien, sin embargo, el “leasing” busca un mecanismo de financiamiento para una de las partes contratantes.<sup>45</sup>

Una diferenciación más precisa en cuanto a los elementos contratantes, la hace el español Bernaldez en su obra<sup>46</sup> de los cuales podemos mencionar los siguientes :

- Los sujetos intervinientes: en el arrendamiento común normalmente el propietario del bien es el arrendador del mismo, en el “leasing” el arrendador financiero adquiere el bien por instrucción del arrendatario para luego arrendárselo a este último;
- Los objetos sobre los cuales recae la operación: mientras que el arrendamiento puede ejercerse sobre todo tipo de bienes lícitos dentro del comercio, menciona

---

45 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 155

46 BERNALDEZ, MANUEL PEDRO. Óp. Cit. p. 50 y 51

el autor , que el “leasing” solo puede recaer sobre bienes de naturaleza empresarial (esta afirmación no se ajusta a nuestra legislación en donde el “leasing” puede recaer sobre todo tipo de bienes ya sean muebles o inmuebles);

- El mantenimiento y saneamiento de los bienes: en un arrendamiento común ambas obligaciones por lo general son asumidas por el arrendador/propietario mientras que en el “leasing”, el saneamiento técnico (la posibilidad de disponer legalmente de los bienes ) lo asume el proveedor y el mantenimiento de la cosa se traslada al usuario .
- Causa del contrato: en el arrendamiento común la causa del contrato consiste en permitir al arrendatario el disfrute de un bien a cambio de un pago, en cambio el “leasing” es una cesión de uso de un bien mediante una contraprestación con una posible opción de compra al término del contrato.

En adición a esto, plantea el autor argentino Lorenzetti que a prima facie si no se ejercita la opción compra por parte del usuario, el contrato se mantiene en la esfera del traslado del uso lo que lo hace análogo con el arrendamiento, pero la existencia de una posibilidad de ejercitar la opción de compra, no representa solo el pago por el uso del bien sino la amortización del valor de su adquisición<sup>47</sup>.

---

47 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 530

### 1.5.3. Teoría de financiamiento

Definir el “leasing” como una forma de financiamiento sería lo más plausible dentro de las caracterizaciones propias de las figuras jurídicas. Incluso ha sido la postura que ha tomado nuestra jurisprudencia nacional influenciada por la doctrina española y argentina como lo estableció la Corte Suprema de Justicia , en una sentencia de la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y Laboral fechado del día 13 de enero de 2006 bajo la ponencia del magistrado Adán Arnulfo Arjona, dentro de la demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción, interpuesta por la firma forense Arias Fábrega & Fábrega, actuando en representación de ECONOLEASING, S.A con el objeto de que la Resolución N° 1317 de 29 de noviembre de 2000, dictada por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros, y sus actos confirmatorios sean declarados nulos por ilegales y para que se hagan otras declaraciones, radicado bajo el expediente 626-01:

“El concepto que la propia ley contiene comprende el carácter financiero de este contrato en el que es claro que existe una relación de inversión, costo y amortización del bien.

De otra parte se tiene que la más marcada particularidad del leasing de acuerdo a la doctrina económica y jurídica es la de ser un contrato de financiación. En ese sentido en la obra El contrato de leasing, José Leyva Saavedra, con relación a esta característica destaca lo siguiente:

"El predominio de esta finalidad es patente, obvia, debido en lo fundamental a que el leasing tiene como objetivo primario ofrecer a las empresas un canal de financiamiento alternativo o complementario a las líneas de crédito tradicionales. Por eso, con sumo acierto, se dice que ahora las empresas tienen a su disposición, además de los tradicionales "capital de riesgo" y "capital de crédito", otra constituida por el denominado "capital de uso", de forma tal que, la pacífica distinción entre titularidad del capital (del Estado o accionistas privados) y titularidad de dirección (de los ejecutivos o de los técnicos), se puede agregar una ulterior subdistinción entre la titularidad del capital de la empresa y la titularidad del capital de gestión. (Editora Jurídica Grijley, Junio 1995, Pág. 154)( El subrayado es nuestro)

Carlos Alberto Ghersi sobre el concepto del Leasing señala lo siguiente:

"...se trata de un método de financiación, por el cual el acreedor (vendedor-locador) financia al deudor (adquiriente-arrendatario) a los efectos de posibilitar la compra de un bien (generalmente de capital o al menor

durable), de tal forma que el deudor reconoce a favor del acreedor un pago periódico (mensual, trimestral, etc.), que puede caracterizarse como canon locativo o como parte del pago del precio si se acepta la opción de compra, debiendo en ese momento jurídicamente acepta la oferta de venta, transformando la operatoria de locación a compraventa- pagar un valor residual para completar el precio (total) de venta. (Contratos civiles y comerciales, Editorial Astrea, 4 Ed., Buenos Aires, 1998, Pág. 141)

El carácter de financiación contenido en estos conceptos permite advertir que el leasing es un contrato en el que se sufragan los gastos de una actividad, constituyéndose en sumas otorgadas en concepto de préstamos o créditos concedidos, por lo que las empresas que entran dentro de esta categoría en razón de que llevan a cabo actividades de financiación están obligadas a respetar la libertad de contratación de los clientes para elegir y designar a las compañías de seguros [...]<sup>48</sup>

Esta asimilación delimitativa que hace la Sala nos lleva a una posible salida del concepto que atañe a su naturaleza, en cuanto a la funcionalidad económica de contrato sin

---

48 Sentencia de la Corte Suprema de Justicia , Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y Laboral del día 13 de enero de 2006. <http://bd.organojudicial.gob.pa/registro.html>



embargo, la búsqueda de la función jurídica de la figura surge la controversia de asimilar bajo qué tipo de contrato de financiación podría situarse las obligaciones del “leasing”.

El simple préstamo o mutuo no podría ser una alternativa por la definición de la figura en nuestro Código Civil, al referirse a la definición que da el Artículo 1431:

“Artículo 1431. Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, o alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de volver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo.

El comodato es esencialmente gratuito.

El simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés”

Los bienes dados en “leasing” no son de naturaleza fungible y al final de la relación contractual puede darse la devolución del mismo bien dado en arrendamiento financiero.

Otra fórmula de financiación conocida en nuestro derecho es el comodato, en donde se cede el uso de un bien no fungible a título gratuito con la obligación de restituir el mismo bien cómo define el Código Civil en sus Artículos 1431 y 1432.

El “leasing” no pudiese asimilarse a un comodato ya que el bien cedido en uso no se da a título gratuito. Siempre se paga en líquido por anticipado por la empresa financiera al proveedor para ser entregado en uso al arrendatario financiero. En el “leasing” estamos siempre ante una actividad comercial al menos para una de las partes, a diferencia de la naturaleza puramente civil del comodato.

Hay algunas similitudes prácticas pero insuficientes a nuestro criterio como lo son: los bienes sobre los cuales recae el comodato deben ser de naturaleza no fungible al igual que en el “leasing”, las obligaciones del mantenimiento y conservación de la cosa dada en mutuo siempre responden al comodatario, como en el “leasing” en donde estas obligaciones corren por cuenta del usuario de los bienes a quien se traslada su uso.

#### 1.5.4. Teoría autónoma o de causa propia

Luego de analizadas las anteriores teorías, precisamos que todas pecan de insuficientes para cubrir todos los aspectos que engloba este contrato y los efectos que devienen de él.

Para comprender mejor el contrato de “leasing” es conveniente separarlo, a pensar de sus similitudes con otras figuras, y estudiarlo como un contrato autónomo o de causa propia.

Para ilustrar lo antes indicado, es conveniente citar un extracto de una sentencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la República de Colombia , fechada del día 13 de diciembre de 2002, bajo el número de proceso S-227-2002 [6462] y ponencia del magistrado Carlos Ignacio Jaramillo:

“Expresado en términos concisos, en obsequio a la brevedad, es preferible respetar la peculiar arquitectura jurídica del apellidado contrato de leasing, antes de distorsionarlo o eclipsarlo a través del encasillamiento en rígidos compartimentos contractuales típicos, se itera, facturados con una finalidad histórica enteramente divergente, propia de las necesidades de la época, muy distintas de las que motivaron, varias centurias después, el surgimiento de este lozano acuerdo negocial.”<sup>49</sup>

En la legislación colombiana, el “leasing” carece de una normativa uniforme y sistemática sobre su definición, composición y efectos por lo que los autores colombianos como Arrubla Paucar son de tesis que en Colombia el “leasing” es un contrato atípico pero con normas en otros cuerpos normativos sobre el mismo.<sup>50</sup>

---

49 Sentencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la República de Colombia , fechada del día 13 de diciembre de 2002, bajo el número de proceso S-227-2002 [6462]. <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml>

50 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 160

El arrendamiento financiero en el vecino país Colombia corre la suerte de ser un contrato regulado en distintos cuerpos jurídicos de distinta jerarquía los cuales son: El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993, el cual tiene rango de ley), el Decreto Único del Sistema Financiero (Decreto 2555 de 2010) y la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera (Circular Externa 07 de 1996, por lo que múltiples autores colombianos consultados prefieren dar definiciones más abarcadoras de la naturaleza tendiente a ser autónoma de figuras de crédito conocidas.

En España en un auto de admisión dictado dentro del Recurso de Casación Número 6016/2019 fechado del día 15 de junio de 2022, la Sala Civil del Tribunal Supremo de este país, deja en claro que el arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles no es equiparable a otras fórmulas de crédito , que a pesar de ser usado como figura supletoria de la financiación, no puede ser tomada para encubrir otras figuras como el pacto comisorio, prohibido en España y goza de caracteres propios de la actividad comercial, incluso la actividad como es objeto de supervisión y regulación administrativa.

Citamos un extracto:

“T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Auto núm. /

Fecha del auto: 15/06/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN Número del procedimiento: 6016 /2019

Fallo/Acuerto:

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Procedencia: AUD. PROVINCIAL SECCIÓN N. 25 DE MADRID

[...]

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- El presente recurso se interpone contra una sentencia dictada en un procedimiento en el que se ejercitaba acción de nulidad de contrato de compraventa y de arrendamiento financiero de finca con instalaciones de estación de servicio, seguido por razón de la cuantía, superior a 600.000 euros. Dicho procedimiento tiene su acceso a la casación por el cauce del ordinal 2.o del art. 477.2 LEC y la recurrente ha utilizado la vía casacional adecuada.

SEGUNDO.- La parte demandante y apelante, interpone recurso de casación al amparo del art. 477.2.2.o LEC, que se estructura en un único motivo en el que se invoca la infracción de los arts. 1859 y 1884 CC y de la doctrina de esta sala en relación con la prohibición del pacto

comisorio. La recurrente plantea en casación la misma tesis que viene manteniendo desde el inicio del pleito, esto es, que el negocio de compraventa y arrendamiento financiero concertado entre las partes encierra, en realidad, un pacto comisorio, proscrito por la jurisprudencia de esta sala. En apoyo de su tesis cita la sentencia de esta sala 39/2005, de 10 de febrero, en la que vendría a afirmarse que el elemento trascendente en cuanto a la validez del lease-back sería en todo caso que el bien objeto del contrato no perteneciese ya al arrendatario financiero.

TERCERO.- El recurso de casación no puede ser admitido pues incurre en las causas de inadmisión de carencia manifiesta de fundamento al soslayar la base fáctica de la sentencia y hacer supuesto de la cuestión y pretender, en definitiva una nueva revisión del material fáctico obrante en las actuaciones ( art. 483.2.2.o, 3.o y 4.o LEC en relación con los arts. 477.2.2.o y 481.1 LEC).

En efecto, el motivo parte de la base de que la operación encubría un pacto comisorio, prohibido en nuestro ordenamiento y que no nos encontraríamos ante la figura del lease back pues el bien vendido ya pertenecía al arrendatario financiero cuando se fraguó el contrato de compraventa.

Pues bien, el recurso hace supuesto de la cuestión porque da por hecho que toda la operación se fraguó como un préstamo en el que la demandada obligó

a vender al demandante el inmueble como garantía. Sin embargo, la base fáctica de la sentencia recurrida, inatacable en casación dispone:

Que la recurrente estaba en pleno desarrollo de su actividad mercantil con necesidad de financiación por la importante inversión realizada en la construcción de la estación de servicio e instalaciones anejas, con dificultades de tesorería.

**Que buscó y no obtuvo un crédito con garantía hipotecaria, que era su primera opción.**

Que después aceptó la fórmula del leasing-back.

Que la duración del contrato de arrendamiento financiero de 15 años, el precio de la venta y el de dicho arrendamiento como valor del bien y la equivalencia de sumas proporcionan un factor de equilibrio al coincidir el capital pendiente de amortizar del leasing con el precio de la compraventa (2.600.000 €) a reserva de la carga financiera.

Pero es que, además, la tesis de la recurrente acerca de la doctrina de la sala sobre el lease back no es correcta. Afirma que solo puede haber lease back si el arrendatario financiero era el anterior propietario del bien basándose en la sentencia 39/2005, de 10 de febrero de 2005, rec. 3559/1998; sin embargo la posterior sentencia 216/2010, de 15 de abril, que también cita el

recurrente y extracta parcialmente, establece una serie de elementos que son los que la sala valora para diferenciar el lease back del préstamo con pacto comisorio y que son los siguientes:

"1) La naturaleza del arrendador financiero, como empresa dedicada habitualmente a la concertación de contratos de esta naturaleza con las debidas autorizaciones impuestas por el ordenamiento jurídico fiscal y mercantil.

2) La naturaleza del arrendatario financiero como persona física o jurídica dedicada a la realización de actividades mercantiles comprendidas en el ámbito del objeto del contrato.

3) La naturaleza y características del bien objeto del contrato, en cuanto apto instrumentalmente para la realización de actividades agrícolas, industriales, profesionales o de servicios ( disposición adicional séptima de la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito), teniendo en cuenta su carácter de bien mueble o inmueble, y su dedicación a finalidades de esta naturaleza según el contenido de lo pactado, frente a su posible utilización para fines privados, como vivienda ( STS de 13 de marzo de 1995 ) o garaje. En este elemento insisten particularmente las sentencias más recientes, como las SSTS 16 de mayo de 2000 y 10 de febrero de 2005."



"4) La existencia de una compraventa previa ligada al arrendamiento financiero como presupuesto necesario que comporte una efectiva transmisión de la propiedad en favor del arrendador financiero y de los derechos y obligaciones inherentes a la misma, en relación con la finalidad perseguida por la empresa arrendataria de movilizar su activo mobiliario o inmobiliario para obtener liquidez mediante el abandono provisional de un inmueble o bienes de equipo.

5) Las circunstancias del contrato reveladoras de la voluntad de las partes de procurar al arrendatario financiero la continuación en el uso del bien o bienes objeto del contrato, inicialmente de su propiedad, en condiciones favorables desde el punto de vista fiscal o mercantil y compatibles con la obtención de liquidez para la realización de sus operaciones, de tal manera que esta finalidad presente un papel preponderante en la base del contrato sin perjuicio de la finalidad subyacente de garantía de una operación financiera."

Por tanto, vemos como, si se respeta la base fáctica de la sentencia recurrida, los argumentos en ella contenidos son conformes con la doctrina de esta sala lo que determinan la carencia de fundamento del recurso y, por tanto, su inadmisibilidad.

[...] los subrayados son nuestros<sup>51</sup>.

La vemos en cambio, que el “leasing” en el caso panameño se nos presenta como un contrato típico, autónomo y complejo.

En nuestro país, al igual que en la Argentina como indica Farina, el “leasing” es un contrato típico con naturaleza propia que se basa en la relación puesta en vigencia por sociedades financieras, las cuales adquieren bienes a requerimiento del usuario para luego ponerlos a su disposición de uso a cambio de un pago de canon periódico. Al término del contrato de arrendamiento, el contratante tiene la facultad de escoger entre tres alternativas: la renovación del contrato, la restitución del bien o la adquisición por el precio residual.<sup>52</sup>

En Panamá, es un contrato típico, con una legislación variante y aplicable en particular dependiendo del objeto sobre el cual recaiga: de tratarse de bienes muebles: nos referiríamos a las condiciones de la Ley 7 de 1990 que regula el arrendamiento financiero de bienes muebles; de tratarse en cambio de bienes inmuebles, nos referimos entonces a lo dispuesto por las Leyes 48 de 2001 que regula el desarrollo de

---

51 Auto de admisión dictado dentro del Recurso de Casación Número 6016/2019 fechado del día 15 de junio de 2022 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de España. En <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/db585f73ddca32e0a0a8778d75e36f0d/20220627>

52 FARINA, JUAN. Óp. Cit. p. 538.

programas habitacionales, mediante la figura de arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa y a la Ley 179 de 2020 que regulan el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, y de tratarse de operaciones transfronterizas sobre bienes, existe la Ley 4 de 1997 por la cual se aprueba el Convenio de Unidroit sobre el arrendamiento financiero internacional (Convención de Ottawa de 28 de mayo de 1988).

Decimos que es un contrato complejo por el volumen de operaciones que se dan durante su ejecución. Indica Claude Champaud citado por Arrubla Paucar que en el “leasing” se presentan cinco relaciones jurídicas: promesa de arriendo, mandato, arrendamiento, promesa unilateral del venta y eventualmente una venta.<sup>53</sup>

A manera de conclusión, el arrendamiento financiero debe ser entendido e interpretado como un contrato autónomo con elementos estacionales (cesión, arrendamiento, financiamiento y promesa de compraventa condicionado a la amortización del valor del bien) dentro del contrato que lo hacen asemejarse a otras figuras conocidas pero que al aplicarse al caso concreto del “leasing”, se denotan marcadas diferencias con todas estas fórmulas legales que aglutina.

---

53 CHAMPAUD, CLAUDE. La concession commerciale, en Revue trimestrielle de droit commercial, Tomo XV, 1963 en ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 158

## 1.6. Características

### 1.6.1. Atípico:

A pesar de las razones antes presentadas, y conscientes de que en nuestro país es un contrato completamente típico, la doctrina en general ha de considerar al “leasing” como un contrato atípico por la complejidad de ejecución y por su novedad disruptiva de las formulas civiles tradicionales.

### 1.6.2. Consensual:

El “leasing” es un contrato que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes involucradas. Sin embargo observamos el principio ad probationem<sup>54</sup> para este tipo de contratos en donde para que tengan plena validez, deben constar por escrito, con las firmas de los contratantes auténticas por un notario público.

En el caso del arrendamiento de bienes muebles, la Ley 7 de 1990 establece en su artículo 3, numeral “a” lo siguiente:

---

54 BOUTIN, GILBERTO. Derecho Internacional Privado. Editorial Maitre Boutin. Cuarta Edición, Panamá, 2018, P.600

Citamos:

“Artículo 3. Son elementos y requisitos esenciales del contrato de arrendamiento financiero:

a. El contrato será consensual, sin embargo, para efectos probatorios, deberá constar por escrito y ser autenticado ante Notario Público de la República de Panamá. En el caso de los arrendamientos locales, si el bien o bienes arrendados tuviesen un valor de Quince Mil Balboas (B/.15,000.00) o más, el contrato se elevará a Escritura Pública; y será opcional entre las partes su inscripción en el Registro Público para efecto de la oponibilidad a terceros;”

En el caso el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, se sigue la corriente dogmática descrita en Artículo 1131 del Código Civil referente a la obligatoriedad de que los actos que versen sobre la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles y la consecuente inscripción registral para su plena validez y oponibilidad frente a terceros como indica el Artículo 1764 del mismo cuerpo normativo. Así lo detalla el Artículo 7 de la Ley 179 de 2020 , en sus numerales 9 y 10:

“Artículo 7. Requisitos del contrato. Son elementos y requisitos esenciales del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles los siguientes:

[...]

9. Debe constar que el contrato producirá efectos entre las partes desde el momento en que las firmas del arrendador y del arrendatario financiero o del apoderado de estos, haya constituido mediante escritura pública, desde la fecha de la escritura correspondiente.

10. Debe constar en el contrato que la etapa de arrendamiento financiero del bien Inmueble, que hace parte del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y que se activa una vez adquirida la propiedad del inmueble por parte del arrendador financiero y entregado su uso y goce al arrendatario financiero, tendrá efectos frente a terceros desde la fecha de inscripción de la propiedad del bien a favor del arrendador financiero en el Registro Público. Para estos efectos, se podrá inscribir la escritura pública con la información del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, referida al traspaso y arrendamiento financiero del inmueble. Con el cumplimiento de las formalidades antes descritas, el arrendamiento financiero de bienes inmuebles será oponible a terceros.

[...].”

Esto cambia el principio a ad solemnitatem en el caso del arrendamiento financiero de bienes inmuebles que exige esta formalidad notarial y registral para su eficacia legal.

### 1.6.3. Bilateral:

Es un contrato del cual surgen obligaciones para todas las partes involucradas.

Explica el profesor Valencia que un contrato es bilateral o sinalagmático (como también se conoce en la doctrina) cuando produce obligaciones recíprocas o bilaterales así, cada una de las partes es recíprocamente acreedora y deudora de la otra.<sup>55</sup>

Vemos así como esto se cumple en el esquema tripartito de la relación contractual del “leasing”. Entre el proveedor de los bienes, el arrendador y el usuario se dan constantes prestaciones y contraprestaciones recíprocas.

### 1.6.4. Oneroso:

Las partes contratantes se obligan a condiciones a cambio de obtener futuras utilidades.<sup>56</sup>

---

55 VALENCIA MORENO, ALEXANDER. Los principales contratos civiles. Cuarta Edición. Editora Novo Art S.A. Panamá , 2019. p. 74

56 ACOSTA RODRIGUEZ, JOAQUIN. Ób. Cit. p.110

El “leasing” sigue la regla general de los contratos mercantiles, ya que las partes intervinientes se gravan y benefician de las prerrogativas y utilidades patrimoniales que persiguen con el acto.<sup>57</sup>

#### 1.6.5. De tracto sucesivo:

Es un contrato de larga duración sobre el cual se van produciendo constantes y distintas obligaciones para las partes. Afirma la mayor parte de la doctrina.

En cambio, una visión disidente como la de Hernando Larios, afirma que el “leasing” es un contrato de ejecución instantánea. Afirma este autor que las prestaciones que surgen de la relación contractual pueden ser cumplidas en un único acto y en un único momento. Que es un hecho diferente, que los cánones de arrendamiento se paguen de forma fraccionada o durante un plazo. Estos cánones se calculan tomando como base el precio de adquisición del bien de su proveedor por parte del agente de crédito. A este canon se le aplicarían los intereses remuneratorios del lapso entre la entrega del uso del bien por parte del agente de crédito y del usuario de los bienes.<sup>58</sup>

---

57 BONIVENTO FERNANDEZ, JOSE. Los Principales Contratos Civiles y Comerciales, 2009. En: LARIOS FARAK, HERNANDO. Óp. cit. p.36

58 LARIOS FARAK, HERNANDO. Óp. cit. p.37



#### 1.6.6. Conmutativo:

Un contrato es conmutativo cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que es equivalente a lo que la otra parte deba dar o hacer a su vez.<sup>59</sup>

Esto se cumple en el arrendamiento financiero en donde las obligaciones de las partes se equiparan o corresponden a la otra. Por ejemplo: el arrendador financiero se obliga a poner en uso y disposición del bien al usuario o arrendatario a cambio del pago periódico del canon por parte de este último.

#### 1.6.7. Principal:

El “leasing” es un contrato que tiene vida propia. No depende de la existencia de otro contrato para su subsistencia.

#### 1.6.8. De adhesión:

---

59 LEAL PEREZ, HILDEBRANDO. Curso de contratos civiles y mercantiles. Teoría General. Primera Edición, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1989. p. 50

En su obra, el profesor Luis Camargo Vergara define el contrato de adhesión como aquel contrato cuyo contenido se determina de forma anticipada por el predisponente, es decir, el oferente del producto o servicio, al cual se deberá adherir el otro contratante que desee establecer la relación jurídica.<sup>60</sup>

El “leasing” al ser un contrato eminentemente crediticio, los usuarios quedan sometidos al régimen de cláusulas generales establecidas por los arrendadores financieros .

Se puede presentar a través de formas preimpresas con condiciones generales destinados a la aplicación masiva.

## 1.7. Tipos de leasing

### 1.7.1. Leasing operativo:

Esta modalidad de “leasing” se da para bienes cuyo mercado es altamente demandado. Suele darse que el proveedor o fabricante es el mismo el arrendador.<sup>61</sup>

Al ser bienes de alta demanda en el mercado donde se ofertan, permite al arrendador volverlos arrendar en cualquier momento con mayor brevedad. Se consagra de igual forma el derecho del arrendatario de pedir la terminación del contrato por la

---

60 CAMARGO VERGARA. LUIS. Las cláusulas abusivas. Imprenta Articsa. Panamá. 2022. p. 10

61 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 161

obsolescencia para recibir bienes más modernos. El valor a pagar en el canon no solo responde entonces al período para la amortización del precio del bien, sino que también incrementa los costos derivados de esta eventualidad como lo son el mantenimiento y otros costos de operación que se mantiene en la obligatoriedad del arrendador.<sup>62</sup>

Se presenta virtualmente como un contrato de arrendamiento con opción de compra mediante el pago del precio residual.<sup>63</sup>

Concluye Arrubla Paucar que más que una modalidad financiera, se trataría de una alternativa ofrecida al cliente por los fabricantes, junto a la venta.<sup>64</sup>

### 1.7.2. Leasing financiero:

Hemos venido estudiando esta modalidad del “leasing” hasta el momento en este estudio académico.

En síntesis, una empresa de crédito o sociedad de “leasing” a solicitud expresa de su cliente, el usuario, adquiere un determinado bien para luego cederlo a este último en

---

62 RODRIGUEZ AZUERO, SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina . Óp.Cit. p. 708

63 FARINA, JUAN. Óp.Cit. p. 528

64 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 161

arrendamiento a cambio del pago de un canon destinado a amortizar parte del precio de adquisición del bien y por un determinado período de tiempo. Al culmen del contrato, el usuario podrá continuar el arriendo, devolver el bien o ejercer la opción de compra pagando el valor residual.

### 1.7.3. Leasing vs renting

El “renting”, otro préstamo del inglés, proviene de la conjugación del verbo “rent” que se traduce al español como “arrendar”, “alquilar” o “rentar”.

Conviene hacer una breve mención en este estudio de esta figura. Se define el “renting” como una operación de arrendamiento de bienes muebles a corto plazo.

A pesar de la similitud lingüística de su inglés original, ambas figuras persiguen fines distintos. El “renting” es un alquiler puro a corto plazo, mientras que el “leasing” es una operación a mediano y largo plazo.<sup>65</sup>

Se asemejaría más al “leasing” operativo en donde la figura del arrendador y el fabricante/proveedor es el mismo. Las diferencias con el “leasing” siguen siendo muy marcadas, ya que en el “renting” el ejercicio de la opción de compra al finalizar el

---

65 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 157

contrato es casi inexistente y es común que las sociedades dedicadas a este tipo de negocios conserven bajo su dominio los equipos de forma indefinida.<sup>66</sup>

Otro elemento diferenciador del “leasing” y el “renting” esta en la obligación de dar el mantenimiento y responder por los vicios ocultos de los bienes sobre los cuales recae el objeto del contrato. En el “renting” el arrendador responde por los vicios ocultos y se obliga a dar permanente mantenimiento a los bienes. En el “leasing”, el arrendador financiero puede ceder también al arrendatario los derechos de exigir al fabricante las reparaciones que necesite el bien y corre por cuenta también del arrendatario la obligación de dar el mantenimiento a los bienes cedidos en uso.<sup>67</sup>

#### 1.7.4. Leasing mobiliario

Esta clasificación responde al objeto sobre el cual recae el “leasing”, en este caso sobre bienes muebles.

No es un subtipo de “leasing” sino una modalidad. No tiene elementos de clasificación específicos, sino que se caracteriza únicamente por el objeto.<sup>68</sup>

Nuestra legislación regula este tipo de operaciones en la Ley 7 de 1990.

---

66 RODRIGUEZ AZUERO, SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. Óp.Cit. p. 709

67 FARINA, JUAN. Óp.Cit. p. 540

68 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 519

Pueden ser objeto de esta operación los bienes muebles no consumibles, como lo son: naves, aeronaves, maquinarias, equipos, vehículo, o cualquier otro bien mueble que pueda ser individualizado, especificado o de alguna manera descrito con suficiencia. Aquellos que ya estén gravados, requieren la autorización del titular del gravamen para no caer en nulidad.<sup>69</sup>

#### 1.7.5. Leasing inmobiliario

En este apartado también nos referimos a una modalidad del “leasing”, no a un subtipo.

El tratadista colombiano Jaime Arrubla da la siguiente definición del “leasing” inmobiliario en su obra:

“Tendríamos que el leasing inmobiliario es un sistema de financiación que consiste en la formalización de un contrato específico en virtud del cual una de las partes, la sociedad de arrendamiento financiero, previa designación y especificación concreta y detallada de la otra parte para la adquisición de un bien inmueble, cede a esta el uso de tal bien inmueble a cambio de una

---

69 ROMAN SANCHEZ, ALEJANDRO. Óp. Cit. p 54 y 55

retribución periódica, por un plazo determinado, otorgándole al tomador, la opción de continuar con el arriendo o comprar el bien”<sup>70</sup>

Si bien es una definición importada del arrendamiento financiero de bienes muebles, sienta las bases para un estudio a profundidad en el Capítulo II de este trabajo académico.

De acuerdo con la Ley 179 de 2020 en su artículo 5, numeral 4, pueden ser objeto de este tipo de contratos los siguientes bienes inmuebles: viviendas, locales comerciales, industriales, incluyendo galeras y espacios de oficinas. No se hace una categorización especial o excluye para el caso de las viviendas de uso familiar habitacional, sino que se incluyen en el caudal de posibilidades contractuales del “leasing inmobiliario nacional. Lo que no se menciona en el ámbito de aplicación de la Ley son las fincas de uso agrícola. No podemos entender esto como una prohibición ya que esta es una Ley de carácter civil, por ende de no haber una prohibición textual, es perfectamente posible constituir un contrato de arrendamiento financiero sobre este tipo de inmuebles en respeto de la autonomía de la voluntad de las partes. Más aún cuando la Ley al definir su objeto en el Artículo 1 indica que:

---

70 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 164

“Artículo 1. Objeto: Esta Ley tiene por objeto regular la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles definida como la operación en la cual una parte, denominada El Arrendador Financiero, celebra, según la indicación de la otra parte, denominada El Arrendatario Financiero, un contrato en virtud del cual El Arrendatario Financiero **adquiere el derecho de uso y goce de un bien inmueble,** mediante el pago de alquileres por un plazo definido, al término del cual podrá ejecutar una opción de compra.” (el subrayado es nuestro).

Tomando el objeto mismo de la Ley, se pone a disposición del arrendatario financiero el uso y goce de un bien inmueble sin distinción de su finalidad o características, por lo que la operación de financiamiento de fincas de uso agropecuario a través del “leasing” inmobiliario.

Al recaer sobre bienes inmuebles surgen otras consideraciones doctrinales sobre la figura en sí y sobre los efectos que pudiese tener durante su ejecución.

Para empezar, es una constante que los bienes muebles, producto de su constante uso, se deprecien y desgasten con mayor rapidez. Caso contrario ocurre con los bienes inmuebles, que con el pasar del tiempo se revalorizan y tienden al aumento de su valor comercial para ofertarse.



Esto supondría un cambio de paradigma legal para la configuración final del contrato ya que los elementos a considerar serían distintos a las fórmulas ya probadas el arrendamiento financiero sobre bienes muebles.

Por ejemplo, y con base en la Ley 179 de 2020 , el “leasing” inmobiliario solo puede ser financiero, no puede darse un “leasing” operativo sobre bienes inmuebles ya que este negocio solo puede ejecutarse por un banco o por medio de una empresa financiera con una licencia especial otorgada por la Superintendencia de Bancos o la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias , como lo establece el artículo 4 de la Ley 179 de 2020 en su numeral 2.

Otra distinción que hace la doctrina de la mano de Lorenzetti es la separación del tipo de contrato con base en el uso del inmueble. De destinarse a un uso empresarial o comercial estaríamos ante un contrato comercial y si se destinara al financiamiento de una vivienda, estaríamos ante un contrato de consumo<sup>71</sup>.

#### 1.7.6. Leasing sindicado

---

71 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 519

Se define como aquel “leasing” en donde el volumen de la operación requiere de la intervención de varias empresas de “leasing” como arrendadoras.<sup>72</sup>

Este tipo de financiamiento mancomunado de empresas es utilizado para financiar grandes proyectos.

### 1.7.7. Leveraged leasing

Traducido como “arriendo apalancado”, se entiende como la operación por la cual el arrendador financiero , financia de su capital un porcentaje del valor de los bienes y financia el resto con una entidad de crédito o con un prestamista.

Los financistas del arrendador aceptan entonces recibir como contraprestación, parte proporcional de los cánones producidos por el bien cedido al arrendatario financiero.

El bien arrendado garantiza entonces la devolución del préstamo y en caso de incumplimiento o quiebra del arrendatario financiero, satisfacen su crédito de la venta de los bienes.<sup>73</sup>

---

72 PEDRESCHI DE HALMAN, NADIA. Leasing: Una forma de financiamiento que avanza. Sistemas Jurídicos S.A, Panamá , 2002. p .5

73 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 167

### 1.7.8. Sale Lease-back

Esta modalidad del “leasing” si bien es poco ortodoxa, es sin dudas muy práctica para las empresas necesitadas de capital fresco.

En esta operación la sociedad de “leasing” compra al empresario sus bienes o parte de ellos e inmediatamente suscribe con el mismo empresario un contrato de arrendamiento financiero sobre los mismos bienes.

Explica Nadia Pedreschi que esta fórmula es utilizada como una forma de capitalización en donde el vendedor (ahora arrendatario financiero) obtiene capital fresco producto de la venta, conservando el uso y aprovechamiento de los bienes.<sup>74</sup>

Esta operación ha sido calificada de simulación por Tribunal Supremo de España en sentencia del 10 de febrero de 2005, sancionando que en estos casos el usuario no busca la financiación del uso del bien sino una financiación económica, por lo que cataloga a este contrato como préstamo.<sup>75</sup>

### 1.7.9. Cross border leasing

---

74 PEDRESCHI DE HALMAN, NADIA. Óp. Cit. p. 6

75 DEL SAZ BERRÓN, ANDREA. Óp. Cit. p.21

Se traduce como “arrendamiento transfronterizo” y se da cuando las partes contratantes están bajo jurisdicciones nacionales distintas.

Las partes deberán prever todo un complejo de mecanismos y soluciones para salvar las diferencias que surjan de las leyes aplicables.<sup>76</sup>

El Convenio de Ottawa de 1988, busca la uniformidad de condiciones para el arrendamiento internacional de bienes a fin de prevenir inconvenientes interpretativos de la legislación de cada país.

---

76 RODRIGUEZ AZUERO. SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. Óp. Cit. p. 710

## CAPÍTULO II

### EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO O LEASING DE BIENES INMUEBLES EN PANAMÁ

#### 2.1. Antecedentes y aspectos introductorios

Como revisaremos más adelante en este capítulo, el “leasing” no es una figura desconocida para nuestro derecho positivo. En el campo de los bienes muebles (vehículos a motor, maquinaria , equipos de producción y de transformación, etc), el “leasing” ha rendido buenos resultados, convirtiéndose en una herramienta útil y fiable para el usuario, figura que está debidamente normada y regulada desde el inicio los años noventa del siglo pasado.

El ejercicio de aplicar el arrendamiento financiero para financiar el uso o adquisición de bienes inmuebles, surgió por primera vez en 2001 como una facilidad para personas en condiciones de trabajo informal pudiesen acceder a viviendas de corte social desarrolladas por constructoras que a su vez serían el “proveedor - arrendador”, lo que convertía la relación en un “leasing” al ciento por ciento de naturaleza operativa, ya que las facilidades crediticias no sería de común uso sin los comprobantes de ingresos fijo para convertirse en un contrato habitual de préstamo con garantía hipotecaria.

Aparece entonces en plena pandemia durante el año 2020, un proyecto de masificación de la capacidad de uso y ejecución del arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles, destinado a dinamizar el ya golpeado sector de la inmobiliario, saturado de proyectos sin traspasar y sin generar utilidades para los propietarios y acreedores.

La capacidad inalienable con la que nacemos todos los seres humanos de disponer de los recursos a nuestro alcance, se exterioriza en las fórmulas legales ideadas para la materializar la voluntad humana ya asegurar la convivencia pacífica.

Producto de la necesidad de utilizar y disponer de bienes reales, surge el arrendamiento financiero sobre los bienes inmuebles.

Vale la acotación redundante de definir lo que entendemos como “bienes inmuebles”, a la luz de nuestra doctrina y nuestro Código Civil en el siguiente epígrafe:

Explica el profesor Jacinto Espinosa que:

“Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden trasladarse, o desplazarse de un lugar a otro si no sufren menoscabo en su sustancia”<sup>77</sup>

El Código Civil en su Artículo 325 lista a *númerus clausus* lo que debemos entender por bienes inmuebles, al indicar que “se reputan como tal”. En un análisis de este listado,

---

77 ESPINOSA GONZALEZ, JACINTO JAVIER. Los Derechos Reales en el Ordenamiento Jurídico Panameño. Volumen I, Centro de Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho de la Universidad de Panamá, Panamá, 2015. p.55

el profesor Espinosa, siguiendo la heredada doctrina de clasificación de los tipos de bienes inmuebles nos indica que los bienes inmuebles pueden ser: naturales, por adherencia, por destinación y por disposición de la Ley.<sup>78</sup>

Nos ocupa para el desarrollo de esta investigación, los bienes inmuebles llamados “naturales”, que son los descritos en el numeral 1 del Artículo 325 del Código Civil.

“Artículo 325. Se reputan bienes inmuebles:

Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridos al suelo;

[...]”

Son precisamente sobre estos bienes inmuebles los que se constituyen entonces como viviendas, espacios de oficinas, locales comerciales, centros industriales y fincas de producción agropecuaria.

Es decir, todo lo que hace posible que se desarrolle bajo un techo o dentro de sus colindancias: el ejercicio de las garantías fundamentales y las actividades económicas que sustenten la vida.

Posteriormente, la Ley 179 de 2020 al tenor de su articulado en su artículo 5, numeral 4, para ser precisos, describe que pueden ser objeto de este tipo de contratos los

---

<sup>78</sup> Ibídem. p. 67

siguientes bienes inmuebles: viviendas, locales comerciales, industriales, incluyendo galeras y espacios de oficinas.

Si bien la Ley 179 de 2020 es de carácter mercantilista, sus efectos y beneficios van orientados al financiamiento de la vivienda destinada a la habitación familiar, por lo que es a su vez conveniente analizar el concepto mismo de la vivienda y la normativa aplicable en el caso panameño:

### 2.1.1. El concepto de vivienda

Es complicado dar una respuesta jurídicamente acertada sobre el concepto mismo de lo que es una vivienda, estudiar los efectos legales que produce la vida de las personas resulta en cierto grado más sencillo y sirve para los efectos de este trabajo.

Después de la vida y la libertad, la vivienda es desde luego, la más importante de las garantías fundamentales de los seres humanos. El lugar que nos da resguardo de las condiciones climatológicas, donde se desarrolla la personalidad, donde nacen las relaciones conyugales y paternofiliales; donde se garantiza el fin mismo de la privacidad y donde se ve materializado patrimonio adquirido a lo largo de la vida de una persona.

Rodrigo Rodríguez en su obra cita a el argentino Horacio Silverio al dar una aproximación conceptual sobre el llamado “Bien de familia” en la legislación de la Argentina , que define como el conjunto de objetos aprovechables y útiles que se



emplean para satisfacer las necesidades de un grupo familiar , los mismos se encuentran unidos por lazos de parentesco o de convivencia.<sup>79</sup>

## 2.1.2. Espectro normativo en nuestro país

### 2.1.2.1 Nivel Constitucional panameño

Merecería un comentario escueto, como escueta es nuestra Carta Magna al referirse al concepto mismo de la vivienda.

La Constitución Política, en su Artículo 117 se limita a decir que el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho a toda la población, en especial a los sectores de menor ingreso.

Antes de la reforma constitucional del año 2004, el Artículo referente a la política nacional de vivienda era el 113. Ya la Corte Suprema de Justicia en Fallo de 1 de diciembre de 1995 había establecido que esta norma es de carácter programático, es decir que no contiene proposiciones imperativas ni mecanismos suficientes para asegurar su aplicación, lo que impiden que sean susceptibles de violación directa. No

---

79 SILVERIO, HORACIO. El Divorcio. Pellegrini Impresores, Buenos Aires, 1955. En: RODRIGUEZ, RODRIGO. Tesis de grado: La Protección Jurídica de la Casa Habitación Familiar en Panamá', Universidad de Panamá, Panamá, 2010. p. 11

pueden entonces ser utilizadas como fundamento autónomo para una acción de amparo.<sup>80</sup>

Aunado a eso, la Corte Suprema de Justicia en Fallo de 5 de septiembre de 1997, resolvió que el entonces Artículo 113, hoy 117, no consagra una garantía individual fundamental cuya violación otorgue el derecho a ejercitar la acción de amparo. Reitera la posición del Fallo de 1 de diciembre de 1995 y recalca que esta es una disposición que no contiene en si un derecho justiciable al ser una norma de carácter programático.<sup>81</sup>

Para cumplir con este mandato constitucional, el Estado ejecuta su política de vivienda a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), destinada que la población se satisfaga de una vivienda digna, en especial para familias de escasos recursos.<sup>82</sup>

---

80 Fallo de 1 de diciembre de 1995 de la Corte Suprema de Justicia de la República de Panamá, Registro Judicial de Diciembre de 1995. p. 4

81 Fallo de 5 de Septiembre de 1997 de la Corte Suprema de Justicia de la República de Panamá, Registro Judicial de Septiembre de 1997. p.11

82 JOVANÉ BURGOS, JAIME JAVIER. Manual de Derecho Constitucional Panameño. Editorial Portobelo, Panamá, 2010. p. 273

**2.1.2.1.1** La generalidad del Artículo 117 de la Constitución Política de Panamá de 1972 en comparación con el Artículo 51 de la Constitución Política colombiana de 1991.

Nos ocupa a manera de ejercicio investigativo de legislación comparada, realizar un análisis del texto del Artículo 51 de la Constitución Política colombiana de 1991 que se refiere a la garantía individual que les proporciona el Estado colombiano a sus ciudadanos de una vivienda digna

Citamos:

“Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”

El fin social contenido en el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia es la satisfacción colectiva del alojamiento o habitabilidad donde el bien inmueble, en este caso la vivienda, es un instrumento.<sup>83</sup>

---

83 BAENA CARDENAS, LUIS GONZALO. Óp. Cit. p. 45

Al igual que nuestro Artículo 117 , establece que el Estado a través de sus órganos son los encargados de promover el desarrollo de condiciones que permitan el acceso a la vivienda , con la marcada diferencia que garantiza este acceso a todos sus ciudadanos.

No puede entenderse como la obligación del Estado de repartir gratuitamente viviendas sino como un requerimiento al legislador de expedir normas que garanticen o favorezcan, el cumplimiento de los objetivos sociales y económicos que componen el derecho a una vivienda digna.<sup>84</sup> Es decir obliga al Estado a legislar conforme a las condiciones que garanticen permanentemente el acceso de todos sus ciudadanos.

En Panamá, lo garantizado son programas de incentivos de construcción bajo campañas de fondos públicos en donde los ciudadano son destinados a buscar una calificación acreedora de parte de un sustento estatal para luego buscar el resto del financiamiento en entidades bancarias, como es el caso del Decreto 306 de 2020 que establece el Fondo Solidario de Vivienda , popularmente conocido como “bono solidario de vivienda” que tiene como finalidad entregar a las constructoras un “aporte económico” en líquido para abonar el precio de una vivienda.

---

84 *Ibíd.* p.46

### 2.1.2.2. Nivel Legal

En cuanto a las leyes que protegen el derecho al acceso a la vivienda o definen de cierta forma el concepto mismo, encontramos la reiterada garantía a la propiedad privada que esta diseminada por todo el Código Civil. La definición misma del Artículo 337 sobre el derecho de gozar y disponer de un bien. No versa sobre el concepto mismo de vivienda.

Una posible definición la podríamos encontrar en el Código de Familia, en su Artículo 470 al referirse al “patrimonio familiar”:

“Artículo 470. El patrimonio familiar es la institución legal por la cual resultan afectados bienes en cantidad razonable, destinados a la protección del hogar y al sostenimiento de la familia, por consecuencia del matrimonio o de la unión de hecho.”

Esta definición peca de imperfecta por la cantidad de condiciones que requiere para su correcta constitución y ejercicio.<sup>85</sup>

Como hemos visto, nuestra legislación es escasa la respecto de la delimitación conceptual de la vivienda.

---

85 RODRIGUEZ, RODRIGO. Óp. Cit. p. 15

## 2.2. Acercamiento normativo

Estimamos productivo el hacer un recuento de las normas relativas al arrendamiento financiero de general que tiene vigencia en nuestro país antes de abordar de lleno el concepto del arrendamiento financiero de bienes inmuebles, composición y efectos.

### 2.2.1. Convención de Ottawa de 1988

Es conveniente empezar por la Convención de la Ottawa 1988 de la UNIDROIT, ya que esta da bases para caracterizar la figura del arrendamiento financiero.

Si bien es cierto, esta convención no pretende abordar temas relacionados al arrendamiento de bienes inmuebles sino que se limita solo al arrendamiento de bienes de naturaleza desplazativa<sup>86</sup>, los elementos delimitativos de las partes y la ejecución del contrato son útiles ya que serán utilizados por nuestro legislador en las leyes que regulan la figura en cuanto bienes muebles e inmuebles.

Como nos indica Sergio Rodríguez Azuero, esta convención supone un mecanismo para salvar las diferencias jurisdiccionales que nacen consecuencia de que la sociedad de

---

86 BOUTIN, GILBERTO. El Contrato de Leasing Internacional en la Legislación Panameña. Óp. Cit. p. 38

“leasing” y el arrendatario financiero estén en territorios diferentes en cuanto a las leyes aplicables<sup>87</sup> como lo indicase la Convención en su Artículo 3.

En su Artículo 1, que se compone de cuatro subsecciones, reza así su subsección 1:

“ 1. La presente Convención regirá las operaciones de arrendamiento financiero internacional que se describen en el párrafo 2, en las cuales una parte (el arrendador),

(a) conforme a las especificaciones de la otra parte (el arrendatario), celebra un contrato (el contrato de suministro) con una tercera parte (el proveedor), en virtud del cual el arrendador adquiere instalaciones, bienes de capital u otros equipos (el equipo) bajo términos aprobados por el arrendatario en lo que concierne a sus intereses, y

(b) celebra un contrato (el contrato de arrendamiento) con el arrendatario por el que concede al arrendatario el derecho de usar el equipo mediante el pago de rentas.

[...]”

Se refiere la convención entonces a un negocio de carácter tripartito, pues intervienen tres partes con intereses propios pero para el cumplimiento de sus objetivos, se

---

87 RODRIGUEZ AZUERO. SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. Óp. Cit. p. 710

celebran dos contratos bilaterales conexos: uno entre el proveedor y el dador y otro entre dador y tomador.<sup>88</sup>

Se descompone el contrato de “leasing” en un contrato de venta el arrendador financiero y el proveedor del bien y unido o sucesivamente en un contrato de arrendamiento entre el previo adquiriente del bien (arrendador) y el usuario del bien (el arrendatario).<sup>89</sup>

El ejercicio de la opción de compra no es esencial, como lo indica en su Artículo 1 en su Sección 3, por lo que se asienta la diferencia entre el “leasing” y el arrendamiento común, reduciéndolo a la determinación del monto del canon: el precio debe contemplar el uso y la amortización de la totalidad o una parte importante del costo del bien<sup>90</sup>.

En resumen, el Convenio de Ottawa constituye reglas de derecho de fondo que regulan los contratos de “leasing” entre particulares para evitar entrar en el conflicto interno de cada país que pueda causar una remisión a otro derecho desconocido, de las obligaciones que surgen para las partes intervinientes en el contrato<sup>91</sup>.

---

88 FARINA, JUAN. Óp.Cit. p. 530

89 BOUTIN, GILBERTO. El Contrato de Leasing Internacional en la Legislación Panameña. Óp. Cit. p. 39

90 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 524

91 BOUTIN, GILBERTO. Derecho Internacional Privado. Óp. Cit. p. 359



### 2.2.2. Ley 4 de 1997, que aprueba el Convenio de Ottawa de 1988

La Ley 4 de 13 de enero de 1997 se limita a aprobar en todas sus partes el Convenio de Ottawa de 1988. Esto trae seguridad jurídica a inversores y comerciantes que deseen asentarse en Panamá o que celebren contratos sobre equipos a utilizar en Panamá.

### 2.2.3. Ley 7 de 1990 sobre el arrendamiento financiero de bienes muebles

Nos hemos referido a esta Ley a lo largo de este estudio, ya que la mayoría de la doctrina consultada orienta su foco de análisis a los bienes de naturaleza desplazativa. Por raíz histórica pudiésemos citar que los orígenes mismos del “leasing” es atañerse a este tipo de bienes.

La Ley 7 de 10 de junio de 1990, “Por medio de la cual se regula el Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Muebles”, este año cumple 33 años. Período durante el cual ha servido como herramienta para el desarrollo de empresas y alternativa de financiamiento de equipo y vehículos a motor para naturales, empresas e industrias.

Desde su artículo 1, la Ley sigue la norma general del concepto del arrendamiento financiero: el arrendador financia al arrendatario la adquisición del equipo para su uso y explotación. El bien es seleccionado por el arrendatario que recurre a empresas

dedicadas al “leasing” para que financien la adquisición en su nombre y luego arrendárselo. El arrendador no requiere del uso del bien, sino que lo adquiere para lucrarse de él mediante el contrato de arrendamiento que celebrará con el arrendatario quien si lo explotara de forma directa <sup>92</sup>.

Evidentemente el objeto del contrato recae sobre bienes muebles. Tipo de bienes definido en nuestro Código Civil en su artículo 326, del cual destacamos su parte final en donde indica: “todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos”.

Los bienes muebles sobre los que trata el referido artículo son los que clasifica el profesor Espinosa en: bienes muebles animados, que se mueven por su propia voluntad (semovientes, es decir animales) y los bienes muebles inanimados (vehículos, maquinas, buques) que son todos aquellos requieren apoyo de una fuerza externa para desplazarse <sup>93</sup>. Los últimos son los objeto de la Ley 7 de 1990.

Los elementos esenciales con los que debe contar el contrato se enumeran en el artículo 3 de la Ley, antes el Artículo 2 indica que todos los contratos que cuenten con los elementos que lista el Artículo 3 , serán considerados “contratos de arrendamiento financiero”.

Mencionamos de manera somera los elementos que indica el referido Artículo 3:

---

92 ROMAN SANCHEZ, ALEJANDRO. Óp. Cit.p. 54

93 ESPINOSA GONZALEZ, JACINTO JAVIER. Óp. Cit. p. 58

Establece la consensualidad del contrato, no sin antes advertir que para efectos probatorios debe constar por escrito y rubricado por un notario que certifique la validez de las firmas. Otro elemento para destacar es la disposición de que si el bien objeto del contrato excede el valor de quince mil balboas (B/.15 000.00), debe constar en escritura pública y debe inscribirse en el Registro Público para que sea oponible ante terceros.

En la práctica es frecuente ver como todos los contratos de “leasing” constan en escritura pública indistintamente de su valor a manera de asegurar a la empresa arrendadora el valor probatorio de los documentos que dan sustento a la operación<sup>94</sup>.

Esta oponibilidad encuentra su sustento en que para lograrla, se debe conocer públicamente quien ejercer la posesión y el uso de los bienes<sup>95</sup>. Para tales efectos existe esta disposición normativa.

El arrendador podrá ser una persona natural o jurídica que se dedique “habitualmente” a este tipo de operaciones. Esto va de la mano con el Capítulo II de la Ley que establece el marco regulatorio administrativo para obtener la licencia de ejercer como arrendador financiero;

---

94 PEDRESCHI DE HALMAN, NADIA. Óp. Cit. p. 3

95 *Ibíd*em

Crea la posibilidad del “leasing” indirecto ejercitado a través de un contrato de fideicomiso o de “leasing” operativo si se ejecuta con bienes propios;

Continúa con los bienes sobre los cuales puede recaer, tema que ya hemos revisado;

Determina un período de duración mínimo de tres (3) años. Lo que significa que la amortización del bien o la parte sustancial, debe producirse en el término de los tres años y no antes<sup>96</sup>;

Al vencimiento del término del contrato, el arrendatario podrá: devolver el bien objeto del contrato, convenir un nuevo contrato sobre la base de los alquileres predeterminados o por negociar, ejercitar la opción de compra del bien arrendado o emprender cualquier otro derecho compatible con el uso y prácticas relacionadas en el arrendamiento financiero local o internacional.

Los artículos subsecuentes se refieren a las características mismas del contrato como lo son: la imposibilidad de que bienes previamente gravados sean dados en “leasing” sin el aval del primer acreedor, la subrogación de derechos de reclamación contra el fabricante o proveedor a favor del arrendatario pudiendo incluso exigir la resolución o la ejecución del contrato salvo que se pacte lo contrario, la imposibilidad del arrendador de gravar el bien sin la autorización del arrendatario salvo se haya pactado

---

96 Ibídem. p. 9

esta autorización en el contrato , la prohibición de subarrendar, gravar o enajenar el bine por el arrendatario sin el consentimiento del arrendador y la imposibilidad de exportar los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero si por el arrendatario sin la aprobación del arrendador.

El capítulo siguiente se refiere a los normas de supervisión administrativa para el ejercicio de la actividad de arrendamiento financiero para las empresas que quieran dedicarse a esta. Resguardando así el profesionalismo y seguridad jurídica para ejercitar este tipo de actos de comercio.

El Estado ha dispuesto que el ente regulador sea la Dirección de Empresas Financieras, dependencia del Ministerio de Comercio e Industrias para ejercer un rol de supervisión y expedición de licencias para su ejercicio.

Se establece además que el capital mínimo para operar el negocio de arrendador financiero debe contar con un capital mínimo de cien mil balboas (B/.100 000.00) , artículo 16, y una serie de condiciones posteriores relacionadas a la documentación de respaldo que avale la condición idónea para el ejercicio de la actividad , artículos del 18 al 20.

El Capítulo III de la Ley 7 de 1990 se refiere a otro de los atractivos de la figura del arrendamiento financiero y son los efectos fiscales que tiene para los intervinientes.

Los cánones que pague el arrendatario objeto de la relación contractual son deducibles del impuesto sobre la renta al que están sujetos todos los contribuyentes del Estado siempre que estos bienes sean utilizados en la producción de la renta gravable del arrendatario. Entiéndase entonces que los bienes de uso doméstico utilizados en “leasing”, no podría deducirse del impuesto sobre la renta aplicable.

A su vez, serán gravables de dicho impuesto para el arrendador siempre que los bienes sean explotados en la República de Panamá, como indica el artículo 23 de la referida Ley.

Continúa entonces, con que los gastos a razón de pago de primas de seguros contratadas sobre los bienes objeto del contrato son también deducibles de este impuesto sobre la renta, artículo 24.

Estos incentivos dirigidos al arrendatario de sobre posibilidad de deducir la totalidad del canon y no solo el monto correspondiente a los intereses generados y depreciación acelerada del bien es lo que hacer preferente al “leasing” sobre otras formular de financiamiento <sup>97</sup>.

Otro elemento del cual depende la aplicación práctica de este incentivo es la naturaleza de los contribuyentes más allá de la capacidad de efectuar deducciones, sino como se presentan regularmente las declaraciones de renta correspondientes.

---

97 PEDRESCHI DE HALMAN, NADIA. Óp. Cit. p. 23

Si al momento de la terminación del contrato, se decide ejercer la opción de compra por parte del arrendatario, el bien objeto del contrato podrá ser depreciado por el valor residual o mantener el precio pactado en el contrato, artículos 25 y 26.

Cuando estamos ante la figura del arrendamiento financiero indirecto, ejercido a través de fideicomisos y mandatos, la responsabilidad fiscal recaerá sobre el patrimonio del arrendador financiero indirecto y de ser varios, se prorrateará la carga impositiva de forma proporcional a su participación, artículo 27.

Los cánones que generen el contrato no serán gravados con el impuesto de transferencia de bienes muebles (ITBM) sino hasta el momento en que al finalizar el contrato, el usuario o arrendatario ejerza la opción de compra del bien, artículos 29 y 32.

El Capítulo IV se refiere al procedimiento para dar por terminado el contrato y la recuperación del bien.

Salvo que se pacte lo contrario en el contrato particular, cuando una de la partes incumpla alguna de sus obligaciones, la otra podrá optar entre exigir el cumplimiento o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono a intereses en ambos casos. De optarse por la resolución, esta debe constar por escrito, una vez notificado, se debe proceder a la devolución del bien. Detalla la Ley en sus artículos 33 al 35.

El arrendador podrá forzar la obligación de entrega del bien a través de proceso sumario según las normas de procedimiento contenidas en el Código Judicial para este tipo de proceso. El arrendatario podrá detener el proceso entregando el bien junto al pago de los gastos y costas que genere el proceso más los intereses que haya generado las sumas adeudadas y la indemnización contractual pactada.

De igual forma, las sumas adeudadas más los intereses moratorios podrán ser reclamadas por vía del proceso ejecutivo por el arrendador ya que prestan mérito, sin embargo deberá reunir los demás requisitos formales de esta demanda <sup>98</sup>.

Artículos 36 y 37 respectivamente.

Otra forma de terminación de la relación contractual es la declaratoria de quiebra, concurso de acreedores, intervención, liquidación forzosa y otros procedimientos similares de los cuales sea objeto el arrendatario, tendrán como efecto la extinción del contrato , por lo que el bien no se tomara dentro de la masa de bienes para ser entregado al arrendador.

En caso de que el consejo interventor a través de sus órganos de administración decida dar continuidad a la explotación del bien , el curador, síndico, o quien haga de

---

98 ROMAN SANCHEZ, ALEJANDRO. Óp. Cit. p. 67



administrador de los bienes de la masa, podrá celebrar un nuevo contrato de arrendamiento financiero.

En cambio si la declaración de insolvencia resulta en la quiebra, concurso de acreedores, intervención, liquidación forzosa y otros procedimientos similares en contra del arrendador financiero, este no tendrá el efecto de extinguir el contrato.

Artículos 39, 40 y 42 en el mismo orden.

En el caso de que un tercero ejerza el secuestro de los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero, confundiendo el bien con el patrimonio del arrendatario y en contra del arrendatario, el arrendador podrá ejercer un incidente de tercería excluyente para el levantamiento de la medida preventiva. Mientras se resuelva el incidente, se tomara como depositario de los bienes al arrendador. Resuelto el incidente, el juez ordenara el levantamiento del secuestro. El mismo procedimiento aplicará para el embargo de los bienes del arrendatario, en cuyo caso debería ejercitarse un incidente de tercería de dominio. Indica el Artículo 41 de la Ley.

La Ley y su reglamentación guardan silencio en cuanto a lo que sucede cuando se tiene por levantado el secuestro. Si esto implicaría la conclusión del contrato o si el arrendador debe entregar el bien al arrendador para su uso durante el resto del

término de la vigencia del contrato. El mismo silencio se mantiene en relación si el hecho da lugar a una indemnización de daños <sup>99</sup>.

Los artículos siguientes versan sobre disposiciones transitorias a los contratos de “leasing” suscritos antes de la entrada en vigencia de la Ley y otras de carácter internacional.

Advierte el profesor Boutin que esta ley desconoce la figura y concepción tripartita del “leasing” y en su artículo 1 y 2 solo detalla la operación bilateral entre arrendador y arrendatario sin mencionar al proveedor. Así como la confusión en uno solo del proveedor y fabricante que de acuerdo con la Convención de Ottawa de 1988, son dos regímenes de responsabilidad distintos. Por último, no es secuencial con la sucesividad de obligaciones para el arrendador y el arrendatario creándose así una dispersión en la relación contractual <sup>100</sup>.

#### **2.2.4. Ley 48 de 2001 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa para viviendas de interés social**

Se nos presenta la Ley 48 de 14 de agosto de 2001 como el primer cuerpo normativo en regular las operaciones de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles.

---

99 ROMAN SANCHEZ, ALEJANDRO. Óp. Cit. p. 69

100 BOUTIN, GILBERTO. El Contrato de Leasing Internacional en la Legislación Panameña. Óp. Cit. p. 26

Partiendo de la denominación misma de la Ley 48 de 2001: “Que regula el desarrollo de programas habitacionales, mediante la figura de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles con Promesa de Compraventa”.

Sin macula de dudas, forma parte del llamado “política de vivienda” que emprende el Estado por mandamiento del Artículo 117 de la Constitución Política y enfocado en las personas de mayor vulnerabilidad social , como indicase el texto de la Ley 48 de 2001 en su artículo 1 en su última parte al detallar su objeto de aplicación : “preferentes para personas que obtengan sus ingresos ejerciendo actividades que forman parte de la economía informal.”

Orientado en especialmente a “viviendas de interés social”, concepto que nos hace remitirnos a otra ley de corte social ya que el concepto mismo de “vivienda de interés social” lo encontramos en la Ley 61 de 1996 que establece un tope de hasta veinticinco mil balboas (B/.25 000.00) para ser considerados proyectos de esta naturaleza.

La sujeción obligatoria a un contrato de promesa de compraventa, combinado con la figura híbrida de “promotor-arrendador” y “arrendatario-comprador”, nos induce a la realización de estar frente a un “leasing” operativo bajo los postulados de esta Ley.

La posibilidad de conjugar en una sola figura al arrendador con el promotor o fabricante del bien , en este caso el constructor de la vivienda, eliminando el elemento de supervisión y aval estatal por mandamiento de la misma Ley a diferencia de lo que pasa con la Ley 7 de 1990 que establece la obligación de registro y tramite de permiso ante

el Ministerio de Comercio e Industrias para el ejercicio del arrendamiento financiero sobre bienes muebles.

Como ha establecido la doctrina, ante un “leasing” operativo, la obligación del mantenimiento, reparación y asistencia técnica sobre el uso del bien recae sobre el arrendador <sup>101</sup>, en el caso particular de la Ley 48 de 2001, esta disposición esta en el Artículo 8, numeral 4.

Al terminar el plazo de amortización del bien durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero, el arrendador-promotor y el arrendatario deberán formalizar un contrato de compraventa sobre el bien o acordar la prorroga del término de vigencia de tres años que establece la Ley en su artículo 16, numeral 2, acápite “a”, como lo establece el artículo 17 de la Ley, de lo contrario se incurrirá en responsabilidad por la parte que incumpla.

No se contempla la posibilidad de devolver el bien objeto del contrato, y que sin la existencia de un contrato de promesa de compraventa, no hay relación contractual de “leasing”. Pudiésemos argüir que bajo los supuestos de este cuerpo legal, el “leasing” se convierte en un contrato accesorio del contrato de promesa de compraventa.

---

101 RODRIGUEZ AZUERO. SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. Óp. Cit. p. 708

Bajo sus regulaciones, no puede haber una amortización del valor del bien inmueble a través de la figura del “leasing” sin la suscripción posterior e inequívoca de un contrato de compraventa. Hecho comprensible al ser una norma de carácter social cuyo espíritu es facilitar el acceso a vivienda a personas de empleos informales. Para una persona en estas condiciones, la posibilidad de devolver el bien sería vista como una nueva precarización de su estilo de vida.

Entre las prohibiciones que la Ley impone al arrendatario-comprador, está la de enajenar, gravar, subarrendar o de cualquier forma ceder el bien inmueble objeto del contrato, artículo 10 en su numeral 7. La mayoría de estos actos son de riguroso dominio por lo que es imposible para el arrendador, así tenga una promesa de compraventa suscrita, ejercer estas acciones. Por ende estaríamos ante una norma jurídica imperfecta.

Otro de los problemas que surgen de la Ley es la identificación de los beneficiarios de sus efectos, ya que bajo la definición de la Ley sobre lo que es un “ingreso informal” se nos indica en el artículo 4, numeral 6 que: “Es aquel que no es susceptible de comprobación a través de las formas usuales, de acuerdo con las políticas de las entidades financieras, por carecer de documentación que certifique la recepción continua de salario u honorarios.” ¿De qué manera podrían entonces acceder a los beneficios de la ley las personas en esta condición de informalidad, si el Estado y el promotor - arrendador deben conocer la capacidad de pago con relación a sus ingresos

? La respuesta más lógica sería a través de la presentación de una declaración de renta a título personal, el problema fáctico que presenta esta respuesta es que la presentación de la declaración de renta a título personal es un documento aceptado por las entidades financieras para el estudio de la concesión del crédito.

Más adelante el artículo 13 al referirse a la posibilidad de recurrir a una entidad de crédito para el otorgamiento de un préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda, se podrá tomar como criterio de evaluación la “buena experiencia de pago y la capacidad de ahorro mostrado por el arrendatario-comprador durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa”, denotando la posibilidad de considerar supletorio la verificación de la capacidad crediticia del arrendatario-comprador, hecho con poco sustento fáctico también.

Por último encontramos los incentivos fiscales a los que pueden ser sujeto tanto el promotor-arrendador quien podrá deducir de su declaración de renta la suma de mil balboas (B/.1000.00), artículo 18, por cada casa vendida bajo este régimen, adicionalmente podrán explotar tierras estatales para el desarrollo de proyectos susceptibles de los efectos de esta Ley, mediante contratos de fideicomiso sobre el uso de estos terrenos nacionales, artículo 14.

El arrendatario-comprador podrá acogerse a los incentivos de la Ley 3 de 1985 sobre los intereses preferenciales en los contratos de préstamos garantizados con hipoteca y

cualquier beneficio o incentivo fiscal que tengan como propósito fomentar la adquisición de viviendas de interés social.

Vemos en esta Ley como se materializan los ya mencionados incentivos para la construcción, la posibilidad de disponer de terrenos estatales, lucrar de sus beneficios generados y los montos fijos de exoneración de impuesto sobre la renta en función de la venta individual de cada vivienda, mientras que para los ciudadanos denota un carácter ambiguo en cuanto a la posibilidad de ser sujeto de su régimen de beneficios.

### 2.3. Ley 179 de 2020 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Arribamos así a la Ley 179 de 16 de noviembre de 2020, presentada a la Asamblea Nacional bajo el número de Proyecto de Ley 476 de 21 de octubre de 2020 por el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Proyecto de Ley presentado en momentos en que el mundo enfrentaba los peores momentos de la pandemia generada por el virus SARS-CoV2, cuya enfermedad producida se denomina COVID-19.

Destacamos de la exposición de motivos el siguiente párrafo que transcribimos a continuación:

“ante un escenario en el que es necesario dinamizar el comportamiento de la economía, la adopción de nuevas instituciones jurídicas que promuevan una dinámica positiva, hacen apreciar que estamos ante el momento ideal para promover esta nueva opción de negocios, que abre un espacio de gestión tanto a promotores y bancos, como a potenciales destinatarios del instrumento, es decir los consumidores.”

El trasfondo que esconde esta redacción era el de prever la desaceleración que ya venía cerniéndose sobre el mercado inmobiliario.

Como parte de esta investigación, tuvimos la oportunidad de reunirnos con el Viceministro de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, arquitecto José Batista González el día 16 de julio de 2021 para conversar sobre los efectos, los postulados y las expectativas de gobierno central sobre la Ley.

En síntesis de lo conversado, para el Viceministro Batista, el “leasing” inmobiliario es parte de un conjunto de programas, incentivos y proyectos destinados a mejorar el acceso a la vivienda en todos los sectores del país. Se recalco que el arrendamiento financiero de bienes inmuebles es junto a programas como “Techos de Esperanza” y “bono solidario de vivienda” hacen parte de la estrategia del Estado de proveer soluciones habitacionales para el mayor número de personas posible.



Para ilustrar el panorama nacional inmobiliario previo a la pandemia producida por el COVID-19, podemos citar el informe de aprobación de créditos bancarios posterior a la feria “CAPAC EXPO HABITAT 2019” <sup>102</sup>. De acuerdo con los autores de este informe y anfitriones de la feria , la aprobación de los créditos hipotecarios se da in situ por lo que nos da ciertas luces del movimiento del mercado.

Dentro del rango máximo del interés preferencial que existía hasta ese momento, es decir de ciento veinte mil balboas (B/. 120 000.00) como dictaba la Ley 63 de 2013 ,ya que la Ley 94 de 2019, que aumentaba el monto tope a ciento ochenta mil balboas (B/.180 000.00) , se promulgo el 20 de septiembre, se aprobaron en 2019 durante la feria mil ochocientos setenta y seis (1876) transacciones bancarias , es decir , créditos hipotecarios, denota un crecimiento con el año 2018 cuyas operaciones aprobadas fueron de mil seiscientos dieciocho (1618), cuando estas cifras la contrastamos con la con las del año 2013, año en que se financiaron dos mil doscientos cuarenta y nueve (2249) unidades inmobiliarias en la feria, se denota la problemática citada por la Ley en su exposición de motivos.

Al consultar con abogados del área del derecho inmobiliario sobre los principales beneficiarios (fuera de los bancos, financieras y promotoras de proyectos) de la

---

102 Resultados 2019, comparativo 2013-2019 CAPAC EXPOHABITAT. Dirección de Estadísticas y Estudios especiales de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC). Cámara Panameña de la Construcción.  
[https://www.capac.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=153&catid=22&Itemid=567](https://www.capac.org/index.php?option=com_content&view=article&id=153&catid=22&Itemid=567)

implementación del arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles, en su mayoría coincidan que iba orientado a financiar el adquisición de una primera vivienda para jóvenes profesionales (o iniciando una vida económicamente activa) y parejas jóvenes formando familias.

Nos trae una arista nueva que va de la mano con la causa del mismo contrato, ese empuje interno que nos lleva a los seres humanos a ampararnos en figuras contractuales que nos hacen sujeto de obligaciones, y es la condición de “juventud” y de ser una persona “económicamente activa”.

De acuerdo con la Encuesta de Propósitos Múltiples de Abril de 2022 preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de la Contraloría General de la República <sup>103</sup>, la media del salario para una persona económicamente activa es de setecientos veintiocho balboas con veinte centésimos (B/. 728.20).

En este citado estudio, se define en su sección de definiciones y explicaciones lo que es la “población económicamente activa” como: comprende este grupo a la población de 15 y más años de edad que suministra la mano de obra disponible para la producción de bienes y servicios en el país, clasificada en ocupada y desocupada.

---

103 Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de la Contraloría General de la República. Encuesta de Propósitos Múltiples de Abril de 2022.  
[https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID\\_PUBLICACION=1153&ID\\_CATEGORIA=5&ID\\_SUBCATEGORIA=38](https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID_PUBLICACION=1153&ID_CATEGORIA=5&ID_SUBCATEGORIA=38)

Este panorama económico combinado con el hecho del aumento natural de los precios de los materiales de construcción y de los especulativos precios del mercado inmobiliario y de la poca capacidad de ahorro, junto a hábitos de consumo variantes de las nuevas generaciones de profesionales, complican el acceso a facilidades de créditos hipotecarios con la plaza bancaria panameña.

### 2.3.1. Operatividad del arrendamiento financiero de bienes inmuebles en Panamá

¿Podría ser el “leasing” inmobiliario la respuesta al acceso a una primera vivienda y una alternativa a los elevados costos de abono con relación al costo total del inmueble?

Las respuestas a estas preguntas son distantes en el panorama legal y económico, ya que si bien la Ley 179 fue promulgada en 2020, su reglamento fue expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 8 de 31 de mayo de 2022 e incluso se cuenta con un Acuerdo de la Superintendencia de Bancos, precisamente el 010-2022 de 16 de agosto de 2022 con la finalidad de “establecer los criterios básicos para la autorización y registro de las personas jurídicas que ejerzan el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles en la República de Panamá”, no se ha iniciado su puesta en marcha generalizada como producto bancario ofertado al mercado. Recordemos que en estos tiempos la plaza bancaria panameña esta siendo “conservadora” más aún con reciente anuncio de las subidas de las tasas de interés por parte de la Reserva Federal de los

Estados Unidos de América con efecto a partir del 1 de febrero de 2023<sup>104</sup> con la finalidad de contrarrestar la inflación y una eventual recesión mundial.

Con respecto si esta implementación del “leasing” podrá ser una alternativa a los precios del primer abono en la adquisición de la vivienda, tenemos que referirnos nuevamente a la naturaleza misma del “leasing” ya que si la Ley 179 de 2020 y las empresas encargadas de su ejecución lo conciben con un “arrendamiento con opción de compra”, partiríamos desde una inconsistencia doctrinaria y material que desembocaría en una desvirtud que condenaría al arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles al desuso.

Como ya lo hemos señalado, el arrendamiento común tiene como finalidad conceder el uso y goce de una cosa, el “leasing” en cambio busca un mecanismo de financiación para una de las partes contratantes<sup>105</sup>.

La problemática de la operatividad del arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles radica a nuestro concepto en la falta de ejecución por parte de las entidades capaces de ofertar este servicio. Es posible que las regulaciones administrativas sean una de las causas que retienen su aplicación.

---

104 Implementation Note issued February 1, 2023. Federeal Reserve System.  
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230201a1.htm>

105 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 155

Para quienes serían los usuarios y beneficiarios de los proyectos de vivienda o de uso comercial, pudiésemos argumentar que se mantienen a la expectativa de las condiciones de los inmuebles que se pudiesen acoger al régimen dispositivo de la Ley 179 de 2020.

Lo poco atractivo para el usuario-arrendatario financiero sera sin temor a dudas legales y económicas, la cantidad de años sujetos a un contrato de obligaciones bancarias. Ya que si por ejemplo se decide financiar un inmueble con finalidad de uso habitacional, durante la vigencia el contrato de “leasing” se financiaría lo correspondiente al abono inicial de la adquisición para luego al culmen convertirse en un contrato de hipoteca.

#### 2.4. Sobre la atipicidad del contrato de leasing inmobiliario en Panamá

Se considerará como un contrato “atípico” a aquellos que no tienen una individualidad manifiesta en la ley positiva, explica el tratadista colombiano Arrubla Paucar <sup>106</sup> .

Continua el citado autor exponiendo que la contratación atípica se fundamenta en la necesidad de adaptar instrumentos jurídicos a las exigencias que se le imponen a la vida moderna los cambios y el desarrollo económico<sup>107</sup>.

---

106 *Ibíd.* p. 14

107 *Ibíd.* p. 15

Si bien, el “leasing” no era una figura desconocida en nuestro derecho la posibilidad de que los bienes inmuebles de uso masivo (es decir fuera del tope de B/. 25 000.00 por interés social que establecía la Ley 48 de 2001) fueran objeto del contrato , si lo es.

Hasta la promulgación de la Ley 179 de 2020, no era posible que recayera sobre este tipo de bienes un contrato de arrendamiento financiero. La Ley 7 de 1990 excluía esta posibilidad, el Convenio de Ottawa de 1988 y por consecuencia la Ley No.4 de 1997, tampoco admiten la posibilidad de que recaiga sobre bienes inmuebles un contrato de arrendamiento financiero.

Ahora bien, ¿es posible que no se haya admitido antes en nuestro derecho positivo la figura del arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles por la rigidez de nuestro sistema registral en materia de derechos reales?

La respuesta vuelve a ser ambigua. Si bien para el caso de los contratos de arrendamiento de bienes muebles la obligatoriedad del levantamiento protocolar notarial para su posterior inscripción en el Registro Público es una obligación cuando los bienes que son objeto del contrato valen más de quince mil balboas (B/. 15 000.00), en la práctica, como nos explica Pedreschi de Halman, los contratos de “leasing” se

---

protocolizan independientemente del valor de los bienes con la finalidad de dar fuerza probatoria a los acuerdos<sup>108</sup>.

Al tratarse de bienes inmuebles, toda operación que conlleve la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales , por mandamiento legal del Código Civil en su artículo 1131, numeral 1.

A su vez la inscripción registral de los actos de esta naturaleza, tienen a bien garantizar la seguridad jurídica de las operaciones hechas sobre una finca.

Esta seguridad jurídica se hace manifiesta en los principios rectores del sistema registral panameño: existencia de un control de legalidad, tracto sucesivo de los asientos registrales, publicidad y oponibilidad frente a terceros<sup>109</sup>.

Si las razones antes esbozadas no son impedimentos sino ventajas, entonces podemos concluir que la inclusión del “leasing” sobre bienes inmuebles en nuestro país no se había dado antes por la falta de acondicionamiento legal de la plataforma civil y comercial de la que es víctima nuestro ordenamiento positivo.

---

108 PEDRESCHI DE HALMAN, NADIA. Óp. Cit. p. 3

109 VAN EPS, JUAN. Registro Público de Panamá, Cuarta Edición. Centro de Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho de la Universidad de Panamá, Panamá, 2013. p.29

## 2.5. La tipificación del leasing inmobiliario en Panamá y sus características

Con la promulgación de la Ley 179 de 2020 el 16 de noviembre de 2020, no podemos hablar más de un “leasing” inmobiliario atípico en Panamá.

Al estricto tenor doctrinal de los que consideramos un contrato típico, con la entrada en vigencia de esta ley debemos referirnos al “leasing” inmobiliario como tal. Un contrato típico bajo nuestro derecho positivo. Esto producto de la necesidad de evolución y adaptabilidad de integración a figuras legales que permitan relaciones contractuales novedosas. No podemos decir en cambio, que el “leasing” inmobiliario por si mismo es novedoso para nuestro derecho como ya lo hemos explicado. Lo novedoso es la posibilidad de uso masivo y diversificado en el mercado.

Debemos advertir, usando una vez más las palabras del autor colombiano Arrubla Paucar que: “no existe un contrato absolutamente típico o por completo regulado”<sup>110</sup>, por lo que la configuración legal del contrato no quiere decir que todas las posibles aristas que nazcan de esta relación contractual están contempladas.

Revisamos a continuación las características del “leasing” inmobiliario:

### 2.5.1 Autonomía:

---

110 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 16



Sostenemos que es un contrato de autónomo. Con causa y naturaleza propios del cual no puede afirmarse que pertenece a otros tipos contractuales conocidos por nuestro derecho. No podemos hablar de una venta con reserva de dominio ya que esto supondría la obligatoria suposición de la adquisición final de la finca y el supuesto de un total financiamiento del promotor o proveedor del valor del bien. En adición a esto, la venta con reserva de dominio sobre bienes inmuebles en nuestro país no es posible. Esta operación está regulada en el artículo 12 del Decreto Ley 2 de 1955, reformada por la Ley 129 de 31 de diciembre de 2013, solo contempla la posibilidad de que se den sobre bienes de muebles. Incluso el profesor Dulio Arroyo era de la tesis de que como el decreto solo se refiere a bienes de naturaleza desplazativa y la dificultad que presenta nuestro sistema de registro de bienes reales entonces solo estos pueden ser objeto de la venta con reserva de dominio <sup>111</sup>.

El arrendamiento común con opción de compra tampoco pudiese ser una fórmula aplicable ya que como hemos explicado anteriormente en este escrito académico, si bien se traslada el uso y goce de la cosa, para una de las partes de la relación es un acuerdo de financiamiento. El canon pagado no es un pago contra el uso sino un pago de amortización al precio del bien. Y por último, el ejercicio de la opción de compra no

---

111 ARROYO CAMACHO, DULIO. Contratos Civiles. Tomo IV, 1997. En VALENCIA MORENO, ALEXANDER. Óp. Cit. p. 131

puede ser entendido como un financiamiento del precio de venta sino como una disposición más del acuerdo de voluntades.

La propia Ley 179 de 2020 es excluyente de otras disposiciones que le pudiesen ser aplicables, como lo indica el Artículo 15 de la citada ley:

“Artículo 15. Exclusión. El Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles queda excluido de la aplicación de la Ley 93 de 1973 sobre arrendamiento y sus modificaciones, y de las disposiciones sobre arrendamiento contenidas en el Código Civil, en todo lo que le sea contrario a la naturaleza de las disposiciones prevista en la presente Ley.”

#### 2.5.2. Determinación

Como ya lo hemos visto, la Ley 179 de 2020 determina su ámbito de aplicación sobre bienes inmuebles por naturaleza.

Su artículo 5, numeral 4 describe que podrá recaer en adición a viviendas: locales comerciales, locales industriales, galeras y espacios de oficina.

#### 2.5.3. Supervisión administrativa

Al ser el “leasing” un contrato bancario , es sujeto de la supervisión y regulación al igual que todos los productos ofertados de una cartera bancaria.

La Ley 179 de 2020 dedica al menos 19 artículos al papel y ejercicio del control regulatorio delegado en la Superintendencia de Bancos de Panamá por disposición de la misma ley.

El rol de la Superintendencia de Bancos en cuanto al “leasing” inmobiliario es el de vigilar la actividad más la prestación del servicio y el de proteger los intereses de los usuarios como organismo de supervisión, control y fiscalización<sup>112</sup>.

#### 2.5.4. Mercantilidad y consumo

La Ley 179 de 2020 fue concebida como una ley de carácter comercial y destinada a suplir actividades mercantiles.

Las partes intervinientes se reputan comerciantes pero surge entonces una problemática en la estructura contractual, problema que ya advirtiera el tratadista argentino Lorenzetti y es la variación de la naturaleza de la relación contractual por la finalidad o destino que se le diera al inmueble. De ser el uso posterior una modalidad de acto de comercio, estaríamos bajo las condiciones de un contrato comercial, sin embargo si el arrendatario del bien contrata para el financiamiento de una vivienda, es

---

112 BERNAL, MANUEL; CARRASCO, JOSE; DOMINGO, LASTENIA. Manual de Derecho Administrativo Panameño. Primera Edición. Litho Editorial Chen. Panamá. 2013. p. 75

decir concebido como como un “leasing” habitacional, de uso familiar o doméstico, estaríamos bajo una relación de consumo<sup>113</sup>.

Esta distinción en nuestra legislación enfrenta varios puntos de conflicto que en efecto convierten al “leasing” habitacional en un contrato de consumo.

En primer lugar, habría que examinar la naturaleza de los contratantes intervinientes: al ser al menos una las partes de la relación contractual un comerciante, todas quedarían bajo las normas especiales de comercio por el llamado “fuero de atracción mercantil”, que produce la denominada regla de unilateralidad del acto mercantil <sup>114</sup>.

Para caer en la exclusiones del uso doméstico de los bienes que establece el artículo 3 en su numeral 1 del Código de Comercio, debemos fijarnos entonces en el destino del bien. Deberán tenerse como adquisiciones domésticas para que sean sacadas de la esfera civil y comercial, para convertirse en una relación amparada bajo el derecho de consumo.

Expone el profesor Camargo que la compraventa mercantil es el acto de comercio más característico pues en el convergen los elementos que permiten distinguir el origen de

---

113 LORENZETTI, RICARDO LUIS. Óp. Cit. p. 519

114 CAMARGO VERGARA, LUIS. La teoría del acto de comercio, el agotamiento de la mercantilidad del acto y la especialidad del derecho de consumo. Primera edición. Imprenta Articsa. Panamá. 2020. p.48 y 49

la separación respecto a su naturaleza, siendo el más significativo el ánimo de especular con la intermediación<sup>115</sup>.

Continúa explicando que el carácter finalista que distingue una compraventa mercantil de una compraventa civil será siempre que el comprador no adquiera los bienes para una posterior reventa sino que sea para el consumo personal o familiar<sup>116</sup>.

Esto nos lleva al segundo elemento de conflicto al considerar al “leasing” habitacional como un contrato de consumo y es que otras figuras contractuales conocidas (arrendamiento , depósito, etc) pueden ser objetos de ser consideradas como tal en la cual los participantes sean agentes económicos <sup>117</sup>.

Como ya hemos expuesto en esta investigación, el “leasing” se compone de varias figuras contractuales y en última instancia una acción de adquisición del bien si decide ejecutar esta opción.

En el caso del “leasing” habitacional, estamos ante lo que la doctrina denomina como “acto de comercio impropio”, en relación a la calidad de los intervinientes de la relación contractual. Uno es un comerciante y el otro no tiene esta condición<sup>118</sup> .

---

115 *Ibidem.* p. 54

116 *Ibidem.* p. 55

117 *Ibidem.* p. 63

118 CAMARGO VERGARA, LUIS. La teoría del acto de comercio, el agotamiento de la mercantilidad del acto y la especialidad del derecho de consumo.. p. 69

Fuera de la relación entre el proveedor y arrendador financiero (más aún cuando estas dos figuras se conjugan en una sola) que es netamente de carácter lucrativo, la relación contractual del arrendador financiero y el arrendatario financiero cuando este último tiene la intención de financiar su vivienda por medio de un “leasing” se hace notorio el hecho de estar ante una relación de consumo por cuenta de los siguientes elementos:

El arrendatario manifiesta desde el inicio de la relación contractual que la causa que lo lleva a negociar con el arrendador financiero es la de la financiar la adquisición de una vivienda de uso propio;

- El canon acordado se calcula con base en el monto inicial para adquirir el bien;
- El pago del canon es una amortización del valor final del bien;
- Las condiciones impuesta respecto al mantenimiento legal y conservatorio del bien deben ser ejercidas por el arrendatario en función de la cesión del uso y goce que ha recibido del arrendador, por tanto su carga obligacional es mayor, lo que lo coloca en una posición económica desventajosa frente al arrendador.

En lo referente al concepto de la determinación del consumidor final, pudiésemos afirmar que estamos ante un “consumidor indirecto”<sup>119</sup>, en donde el arrendatario financiero, el usuario final de bien, subroga los derechos de reclamaciones sobre el proveedor/promotor de los que es en principio titular el arrendador financiero.

---

119 *Ibíd.* p. 112

Como último elemento de sustento a nuestra afirmación, y del mismo modo que hemos indicado en el previo párrafo, la Ley 179 de 2020 en su artículo 9 en lo referente a las subrogaciones que hace el arrendador financiero a favor del arrendatario financiero, salvo que se pacte lo contrario en cada contrato individual:

“Artículo 9. Subrogación: Salvo pacto expreso en contrario, el Arrendatario Financiero de Bienes Inmuebles quedará subrogado en los derechos del Arrendador Financiero frente al contratista de la obra, promotor, vendedor o cualquier otra persona o proveedor que intervenga en la promoción y construcción del inmueble, que deriven de los contratos de promesa de compraventa, así como de los derechos que deriven de las normas sobre saneamiento por vicios ocultos, evicción, vicios en la construcción y similares, contemplados en normas civiles y de protección al consumidor, según aplique.

[...]” (el subrayado es nuestro)

Caso contrario ocurre, como ya habíamos indicado, si las fincas objeto de la operación son destinadas a la explotación lucrativa por parte del arrendatario financiero, siendo así se mantiene en la esfera comercial para ambas partes por lo que quedarían sujetos a la Lex Mercatoria.

## CAPÍTULO III

### ELEMENTOS DEL CONTRATO

#### 3.1. Elementos Precontractuales

Como todo contrato, el arrendamiento financiero de bienes inmuebles tiene una etapa precontractual. Una etapa previa al establecimiento de las condiciones sobre las cuales se va regir la relación contractual.

En primer lugar, tenemos la identificación del inmueble a financiar por parte del arrendatario financiero. Sobre esta identificación se tendrá como base de la negociación y posteriormente el establecimiento del canon de amortización junto los intereses correspondientes y el plazo del contrato.

Como el segundo elemento precontractual, tenemos el establecimiento formal de la negociación con la empresa financiera con la que se haya decido contratar el “leasing” .

Por último tenemos la formalización de la voluntad de contratar que podría darse por medio de un contrato de promesa o suscribiendo un compromiso espaciado entre la



determinación del bien y la adquisición o cesión de uso a favor del arrendador financiero<sup>120</sup>.

Esto sería una alternativa para la reserva del bien por parte de arrendatario financiero tomando en cuenta que al tratarse de bienes inmuebles, a diferencia de lo que ocurre con los bienes muebles, no hay dos exactamente iguales en el inventario.

## 3.2. Sujetos

### 3.2.1. El promotor/proveedor

Si bien la Ley 179 de 2020 no define la figura de proveedor / promotor, debemos asumir su existencia debido a la naturaleza tripartita del “leasing”.

Es evidentemente la persona natural o jurídica propietaria y quien ejecuta la construcción de la edificación.

Nos dice Rodríguez Azuero, que el proveedor tiene una participación al margen de la relación contractual en la forma más típica del arrendamiento financiero sin embargo

---

120 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 180

observamos su participación en la promoción o de la viabilidad de la venta, a su vez cita el Convenio de Unidroit sobre el Leasing Internacional (Ottawa 1988) que en su Artículo 10 describe las obligaciones del proveedor cuando este suscribe el contrato en lugar del arrendador de entregar el bien, garantizar su funcionamiento y efectuar las reparaciones a que haya lugar <sup>121</sup>.

Estas obligaciones son perfectamente extrapolables al arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles donde incluso, como hemos visto en el apartado referente a la relación final de consumo que es el “leasing”, el arrendatario se subroga las facultades de reclamar al constructor sobre los defectos de la obra, vicios ocultos y similares como indica el artículo 9 de la Ley 179 de 2020:

“Artículo 9. Subrogación. Salvo pacto expreso en contrario, el Arrendatario Financiero de Bienes Inmuebles quedará subrogado en los derechos del Arrendador Financiero frente al **contratista de la obra, promotor, vendedor o cualquier otra persona o proveedor que intervenga en la promoción y construcción del inmueble,** que deriven de los contratos de promesa de

---

121 RODRIGUEZ AZUERO. SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. Óp. Cit. p. 706

compraventa, así como de los derechos que deriven de las normas sobre saneamiento por vicios ocultos, evicción, vicios en la construcción y similares, contemplados en normas civiles y de protección al consumidor, según aplique.

[...]" (el subrayado es nuestro)

### 3.2.2. El arrendador financiero , los bancos, fiduciarias y empresas arrendadoras

En su apartado de glosario, precisamente en el artículo 4 de la Ley 179 de 2020 se define al arrendador financiero como “la empresa autorizada para dedicarse la negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles”.

Pueden ser entonces y únicamente consideradas como habilitadas para ejercer el negocio de arrendador financiero de bienes inmuebles, como detalla el Acuerdo 010 de 16 de agosto de 2022 de la Superintendencia de Bancos de Panamá:

1. Los bancos oficiales y de licencia general;
2. Las empresas fiduciarias;
3. Empresas de arrendamiento financiero de bienes muebles, autorizadas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias, de conformidad con la Ley No. 7 de 10 de julio de 1990;

4. Empresas financieras, autorizadas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias, de conformidad con la Ley No. 42 de 23 de julio de 2001.

La habilitación estatal se convierte entonces en un presupuesto de legalidad para el desarrollo de esta actividad <sup>122</sup>.

Se entiende a los bancos como ya autorizados para el ejercicio de las actividades de “leasing” inmobiliario y bastaría con notificar previamente a la Superintendencia de Bancos la prestación de este servicio, como apunta el artículo 5 del Acuerdo 010 de 16 de agosto de 2022 de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Para las fiduciarias, empresas financieras y empresas de arrendamiento financiero de bienes muebles deberán contar con un capital mínimo pagado, neto de pérdidas de setecientos cincuenta mil balboas (B/.750 000.00) en concordancia con el artículo 41 de la Ley 179 de 2020.

Esto es visto por algunos profesionales del rubro como una disposición hecha a la medida de los bancos y sus fiduciarias para controlar el negocio del arrendamiento financiero de bienes inmuebles ya que para establecer por ejemplo una compañía

---

122 GIL ECHEVERRY, JORGE HERNÁN. Derecho Societario Contemporáneo. Segunda Edición. Legis Editores S.A., Colombia, 2012. p. 19

fiduciaria el capital mínimo para solicitar y mantener la licencia fiduciaria de acuerdo al artículo 26 de la Ley 21 de 10 de mayo de 2017 es de ciento cincuenta mil balboas (B/.150 000.00) y para empresas de arrendamiento financiero de bienes muebles el capital mínimo pagado al inicio de la operación es de cien mil balboas (B/. 100 000.00) como establece la Ley 7 de 10 de julio de 1990.

Las empresas que se dediquen al arrendamiento financiero de bienes inmuebles estarán sujetas siempre a la supervisión de la actividad por parte del Estado. Esta competencia sera privativa de la Superintendencia de Bancos de Panamá por mandamiento de ley, así lo establece el artículo 2 de la Ley 179 de 2020.

La intervención estatal para regular estas sociedades le brinda seguridad a los usuarios con la finalidad de mantener el equilibrio de fuerzas entre las empresas especialistas en la actividad y las personas que decidan contratar bajo las condiciones del “leasing”

<sup>123</sup>.

### 3.2.3. El usuario o arrendatario financiero

Es la persona natural o jurídica que determina el bien a adquirir, ejercer su uso goce y se compromete al pago del canon correspondiente. Eventualmente podrá ejercer la opción de compra del bien menos el valor ya amortizado.

---

123ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 174

Este puede ser un comerciante en caso de que lucro del uso de la finca, como puede ser un consumidor que decida utilizarlo para financiar su vivienda.

### 3.3. Objeto

Como los indica la norma objeto de este análisis, sus disposiciones están supuesta a recaer sobre bienes inmuebles.

La Ley 179 de 2020 en su artículo 5 al referirse al alcance del arrendamiento financiero de bienes inmuebles, en su numeral 1 se establece que pueden ser objeto del contrato los bienes presentes o futuros. Esto permite que se contrate sobre edificaciones por construir y sobre parcelas por desarrollar.

Continúa el mismo artículo, en su numeral 4, como ya lo hemos indicado, describe que podrá recaer en adición a viviendas: locales comerciales, locales industriales, galeras y espacios de oficina.

### 3.4. Precio

El precio como en todo contrato es la contraprestación propia del uso de la finca por parte del arrendatario.

El monto establecido como el precio del contrato debe estar conformado por el importe abonado por el arrendador al proveedor (lo que se denomina coste de

recuperación) , los intereses por la cesión del uso del bien (carga financiera)<sup>124</sup> y el monto de amortización del valor del bien.

En cuanto a esta fragmentación del precio también se refiere la Ley 179 de 2020 en su artículo 5 que este caso en su numeral 6 indica que el pago de los canones se hace “tomando en consideración la amortización de todo o de parte sustancial del precio de compra del inmueble y los costos financieros asociados a la administración del bien inmueble”.

Cumpliendo así la función múltiple de la determinación del precio en el “leasing” el cual se segmenta en uno solo destinado a cubrir: amortización para la adquisición, intereses del arrendador y cuotas de manejo por la adquisición del bien del proveedor o su administración.

### 3.5. Plazo

La duración del contrato de “leasing” va de la mano con la capacidad de pago del arrendatario y del tiempo que requiera para amortizar el precio del bien y luego ejercitar la opción de compra <sup>125</sup>.

---

124 BERNALDEZ, MANUEL PEDRO. Óp. Cit. p. 90

125 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 177

De forma supletoria la Ley 179 de 2020 en su artículo 7, numeral 11, en lo referente a los requisitos del contrato; establece que el mismo tendrá un período mínimo de cinco (5) años y posteriormente da carta abierta al período de tiempo que necesite el arrendatario financiero para cubrir lo equivalente al monto de anticipo para optar por la compra del bien. Puede de igual forma darse la adquisición anticipada, como regula el numeral 18 del mismo artículo por lo que la norma es bastante flexible en cuanto al plazo de vigencia del “leasing”.

### 3.6. Causa

La causa estudiada o concebida como la “causa del contrato” como postula la escuela neocausalista del derecho, es la razón o móvil concreto que determina la voluntad de contratar. Al ser un móvil, es individual, subjetivo y psicológico<sup>126</sup>.

Resulta más práctico para los fines de este estudio, el referirse solo a la causa que persigue el arrendatario financiero en la operación, puesto que el arrendador al ser por mandamiento de ley solo una persona jurídica mercantil, presumimos que lo que persiguen es la producción de capital y generación de rentabilidad.

Para el arrendatario financiero la causa la determinara la finalidad con la que se adquiera el uso de la finca. Pudiendo ser así de uso comercial o doméstico. Siendo así

---

126 VALENCIA MORENO, ALEXANDER. Óp. Cit. p.51



y en respeto de su naturaleza autónoma, la causa siempre estaría encaminada a satisfacer la necesidad de poder adquirir un inmueble.

El estudio de la causa de un contrato de arrendamiento financiero destinado a recaer sobre bienes inmuebles, fue el objeto de análisis controversial de la sentencia No. 8310-2018 del 4 de diciembre de 2018, dictado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema de Justicia de Chile , dictada dentro del proceso entablado entre INMOBILIARIA EL LEGADO LIMITADA y SCOTIABANK Chile en donde se establecía lo siguiente:

“Sobre la base de dichos presupuestos fácticos, considerando el contenido del contrato y la conducta que las partes desplegaron durante su vigencia, se concluyó que se trató de un leasing inmobiliario, cuya causa es el financiamiento para la adquisición del inmueble y que no se rige por las normas que regulan el contrato de arrendamiento de predios urbanos, lo que importa que la entrega no sea una obligación esencial y que la responsabilidad asumida así como la renuncia a las acciones que de ello se derivaran, no adoleciera de nulidad. De este modo, al no configurarse los presupuestos de la indemnización de perjuicios perseguida, se rechazó la demanda (el subrayado es nuestro)<sup>127</sup>.

---

127 Sentencia No. 8310-2018 del 4 de diciembre de 2018, dictado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema de Justicia de Chile. INMOBILIARIA EL LEGADO LIMITADA / SCOTIABANK CHILE: 04-12-2018

Se ha precisado en que la causa del “leasing” inmobiliario es la adquisición del bien inmueble sobre el cual recae el contrato y por tanto se rige por una normativa autónoma de los contratos de arrendamiento comunes contenidos en otros cuerpos normativos civiles.

### 3.7. Formalidad

Como ya hemos adelantado, a diferencia de lo que se sucede con el arrendamiento financiero de bienes muebles, al tratarse de bienes inmuebles, toda acción que tenga como objeto modificar o crear derechos reales sobre bienes inmuebles, debe constar en instrumento público otorgado por un notario público, como lo indica el Código Civil en su artículo 1131, numeral 1.

Sin embargo es de por sí llamativa la disposición de la Ley 179 de 2020 sobre la formalidad del contrato. Al referirse a esta en su artículo 7 de los requisitos del contrato, observamos que en su numeral 9 se indica que el contrato producirá efectos sobre partes desde el momento en que las firmas de ambos sean autenticadas ante un notario pero cierra el numeral indicando que en caso de que conste en escritura pública, desde la fecha de esta última. Esta ambigüedad de la norma lanzaría a los comerciantes a preferir por economía del acto y fuerza del acto el hace que conste

---

((CIVIL) CASACIÓN FONDO), Rol N° 8310-2018. En Buscador Jurisprudencial de la Corte Suprema (<https://juris.pjud.cl/busqueda/u?ir10>).

siempre en una escritura pública el contrato de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles.

Así también el numeral 10 indica que para que el arrendamiento financiero sea oponible ante terceros, el mismo debe inscribirse en el Registro Público de Panamá. Siendo de esta forma y considerando que nuestro sistema registral es de naturaleza constitutiva, es decir que los derechos reales emanantes de los contratos celebrados intervivos no nacen a la vida jurídica, ni para las partes contratantes, mientras el contrato no se inscriba en el Registro Público<sup>128</sup>; el contrato de arrendamiento financiero surtirá plenos efectos cuando se inscriba sobre la prelación del folio de propiedad que afecte.

A su vez la inscripción registral de los actos de esta naturaleza, tienen a bien garantizar la seguridad jurídica de las operaciones hechas sobre una finca.

Indica el numeral 2 del artículo 4 del Decreto Ejecutivo 8 de 2022 que reglamenta la Ley 179 de 2020, que debe constar en un solo instrumento público el traspaso del bien del proveedor la arrendador y el contrato de arrendamiento financiero con el arrendatario. A su vez podrá constar por separado y en otro momento la compra de la

---

128 GALINDO, MARIO J. Cuatro lecciones de derecho inmobiliario registral panameño. Litho Editorial Chen, Panamá, 2013. p. 12

finca por parte del arrendatario financiero en ejercicio de la acción al finalizar el contrato.

Vemos como baladí el esta disposición de la norma sobre los efectos a partir del simple reconocimiento de la firma de los contratantes ante un notario público ya que para que las acciones contratadas tengan plena validez, debe constar en instrumento público otorgado por un notario y afectando la prelación de un folio de inmueble en el Registro Público de Panamá para que surta efectos de oponibilidad ante terceros. Eminentemente podemos considerar el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles como un contrato de carácter solemne.

### 3.8. Ejecución del contrato

#### 3.8.1. Arrendamiento financiero directo

Pudiera tenerse al “leasing” operativo pero presenta complicaciones fácticas para lograr su ejecución.

El promotor tendría que tramitar una licencia ante la Superintendencia de Bancos que lo habilite para el ejercicio de la actividad y someterse a la supervisión estatal continua, hechos que lo alejan de su giro ordinario de negocios.

Otra posible alternativa sería el ejercicio de este “leasing” operativo como actividad desarrollada por los bancos con las propiedades repositadas que mantengan sin

embargo tampoco sería una alternativa sostenible ya que los bancos por mandato legal no pueden tenerse como “empresa inmobiliaria”.

### 3.8.2. Arrendamiento financiero indirecto

La Ley 179 de 2020 lo describe como el traspaso de la propiedad a título fiduciario quien hará de arrendador financiero de los bienes objeto del contrato. La definición propia de la operación la encontramos en el numeral 4 del artículo 4 de la citada ley

En esta premisa, el promotor pone en administración del fiduciario la finca seleccionada por el arrendatario financiero con la finalidad de que el fiduciario a través de un fideicomiso de administración maneje de forma adecuada y protega tanto física como legalmente los bienes<sup>129</sup>.

Esta modalidad garantiza la seguridad del acto para varios de los intervinientes en la relación contractual. De esta forma el bien inmueble no sale del patrimonio del promotor, se convierte en una garantía real y perceptiva de capital lo que la hace un respaldo efectivo ante los acreedores que hayan financiado la construcción al promotor.

---

129 RODRIGUEZ AZUERO, SERGIO. *Negocios Fiduciarios, su significación en América Latina*. Segunda edición. Legis Editores S.A., Colombia, 2017. p. 400

## CAPÍTULO IV

### EFFECTOS DEL CONTRATO

#### 4.1. Obligaciones del arrendador

##### 4.1.1. Obligaciones de carácter administrativo y regulatorio

Como hemos adelantado en los dos capítulos anteriores, la actividad del arrendamiento financiero de bienes inmuebles es sujeto de regulación y supervisión Estatal.

Es una actividad restringida para bancos, fiduciarias y empresas financieras que cumplan con los procedimientos avalistas que establezca la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Aparte de la liquidez y del capital mínimo de setecientos cincuenta mil balboas (B/. 750 000.00 ) con el que debe contar toda empresa financiera y fiduciaria como indica el artículo 41 de la Ley 179 de 2020, para la obtención de la licencia para el ejercicio de la actividad, deberá demostrar capacidad técnica, administrativa y financiera , mantener oficinas comerciales en Panamá y sustentar debidamente la solicitud de licencia como indica el artículo 40 de la Ley.

Están sujetas también la pago de una tarifa única de registro por la suma de treinta mil balboas (B/.30 000.00), como dicta el artículo 50 de la ley. Como complemento, el artículo 51 indica que también estarán sujetas a una tarifa de regulación por la suma de quince mil balboas (B/. 15 000.00) más una tarifa variable determinada por la Superintendencia de Bancos. Esta tarifa es pagadera de forma anual.

A esto se le debe sumar la intrínseca obligación de mantener libro y estados financieros actualizados (artículo 42), presentar informes a la Superintendencia de Bancos en la forma y periodicidad que esta establezca (artículo 43), no revelar información de sus clientes a menos que lo requiera una autoridad jurisdiccional (artículo 44), de igual forma quedan sometidas a las normas de debida diligencia para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva como lo indica la Ley 23 de 2015, modificaciones y reglamentación (artículo 39).

#### 4.1.2. Entrega del bien inmueble

Luego de adquirir la titularidad o la administración de los bienes del proveedor o promotor, el arrendador debe colocar a disposición legal y física del arrendatario financiero la finca objeto del contrato de arrendamiento financiero.

#### 4.1.3. Garantizar el goce pacífico

El arrendador financiero debe sanear el bien antes de entregar el uso al arrendatario financiero. Sin embargo muchas de las acciones, como hemos revisado antes, las subroga directamente al arrendatario.

Aún siendo así, el arrendador financiero respondería de forma civil junto al proveedor por la cesión del goce del bien durante la relación contractual<sup>130</sup>.

#### 4.1.4. Transferir el dominio del bien inmueble al vencimiento del término previsto en el contrato

Vencido el período del arrendamiento financiero y luego de manifestada el deseo del arrendatario de ejercer la opción de compra del bien, el arrendador pactará un precio de venta considerando la amortización ya hecha durante la vigencia del arrendamiento financiero sobre el valor total del inmueble para luego transferir el dominio al arrendatario.

#### 4.1.5. Subrogar a favor del arrendatario las acciones contra el proveedor o promotor

Este elemento ya ha sido abordado en otras secciones de este estudio por lo que nos remitiremos a lo indicado en ellas.

---

130 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 185



**4.1.6. El contrato debe constar en Escritura Pública y estar debidamente inscrito en el Registro Público para que sea oponible ante terceros**

Esta obligación ya ha sido ampliamente comentada en el Capítulo anterior , en lo referente a la formalidad del contrato.

**4.1.7. No inscribir nuevos gravámenes sobre el bien inmueble dado en arrendamiento financiero**

El arrendador financiero no podrá durante la vigencia del contrato de arrendamiento financiero establecer nuevos gravámenes o transferir a título fiduciario o de cualquier otra naturaleza los bienes objeto del contrato sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendatario financiero salvo que esta autorización este contenida en el contrato (artículo 10 de la Ley 179 de 2020).

**4.1.8. Mantener informado al arrendatario sobre cesiones o cambio de condiciones**

El arrendador financiero podrá ceder el contrato a favor de otro arrendador financiero sin la necesidad de aceptación por parte del arrendatario financiero, sin embargo deberá notificar por escrito el nombre de la entidad a la que se ha cedido su contrato

y la fecha a partir de la cual se hace efectivo el cambio (artículo 13 de la Ley 179 de 2020).

## 4.2. Obligaciones del Arrendatario

### 4.2.1. Pagar las cuotas periódicas

La principal obligación del arrendatario es satisfacer puntualmente el pago de las cuotas periódicas del precio pactado con el arrendador.

Como hemos visto, el precio está determinado por tres elementos que son: la cuota de amortización del valor del bien, los intereses que se originan de la ejecución del contrato y los beneficios que espera obtener el arrendador financiero .<sup>131</sup>

### 4.2.2. Mantener en buenas condiciones el inmueble

El derecho de uso y goce del bien no puede entenderse como ilimitado. El uso debe ajustarse a los términos del contrato y al natural destino de la cosa<sup>132</sup>.

Así también si se pactaran condiciones particulares en el contrato individual sobre el destino y condiciones de uso del inmueble, estas deben ser observadas.

El arrendatario solo podrá realizar las mejoras que sean autorizadas por el arrendador financiero de forma expresa (artículo 7, numeral 13 de la Ley 179 de 2020).

---

131 RODRIGUEZ AZUERO, SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina. Óp. Cit. p. 706

132 ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Óp. Cit. p. 187

Por último, estamos ante un presupuesto de responsabilidad civil objetiva ya que la Ley en su artículo 12 establece que el arrendatario financiero asumirá frente a terceros la responsabilidad extracontractual derivada de daños en el ejercicio del derecho de uso y goce del inmueble. No limita la responsabilidad a lo civil sino que incluye las esferas penal, administrativa, ambiental y deja carta abierta para “cualquier otra”.

Consecuencia de esta obligación de responder por los daños derivados del uso del bien de forma objetiva por el arrendatario, se convierte entonces en una posibilidad objetiva la contratación de pólizas de seguro.

La finalidad perseguida al contratar un seguro, como indica en su obra Jorge Eduardo Narváez en un sentido llano, es la de “brindar protección e indemnizar los prejuicios amparados ante la ocurrencia de ciertos hechos”<sup>133</sup>.

Surge una situación de orden material y es la contratación de un seguro a fin de resguardar la integridad del bien en sí mismo y de los bienes contenidos dentro de la paredes o inmediaciones de la finca objeto del contrato de arrendamiento financiero.

En cuanto a los bienes protegidos dentro del inmueble, corre por cuenta ya discreción del arrendatario si decide asegurar estos elementos de su propiedad.

El seguro contra siniestros que pudiesen causar la pérdida o comprometer la integridad material del bien, es de mayor o más complejo análisis en cuanto a las probabilidades de ejecución en las pólizas de seguros contrataras.

---

133 NARVÁEZ BONNET, JORGE EDUARDO. El Contrato de Seguro en el Sector Financiero, Ediciones Librería del Profesional , Bogotá D.C., 2002. p. 287

El siniestro se configura cuando la causa de las pérdidas sufridas por el asegurado sea un riesgo que goce del amparo de la póliza, la realización del riesgo <sup>134</sup>.

Para cubrir este tipo de riesgos, pudiese plantearse la ejecución de dos modos: el primero sería que la póliza contra siniestros estuviese incluida en los cánones mensuales que debe satisfacer el arrendatario financiero en su amortización del valor del inmueble y la otra sería que la póliza sea contratada con independencia del arrendador financiero por el arrendatario financiero y que si en caso tal se configure el siniestro, se deberán endosar a favor del propietario en arreglo de los términos convenidos en el contrato de arrendamiento financiero.

Esto en respeto a lo dispuesto en el Artículo 36 de la Ley 59 de 1996 que establece en su primera parte:

“Artículo 36. Los clientes de los bancos privados y estatales, compañías financieras, fiduciarias, crediticias y de agencias de automóviles, tendrán la libertad para elegir y designar a sus compañías de seguros y a sus corredores de seguros ( personas naturales o jurídicas) en aquellas transacciones donde se requiere la contratación de cualquier tipo de seguro.

[...]

#### 4.2.3. Hacerse cargo del pago de impuestos, cargos y cuotas de gastos comunes, así como de los daños causados

Puede causar contraversión el Artículo 33 de la Ley 179 de 2020 aunque luego de examinado, tiene un sentido en la finalidad que persigue.

---

134NARVÁEZ BONNET, JORGE EDUARDO. Óp. Cit. p. 283

En este artículo se le transfiere al arrendatario financiero la obligación del pago del impuesto de inmueble que genere la finca objeto del contrato así como el pago de la cuota de gastos comunes cuando la finca este ubicada dentro de un complejo de propiedad horizontal (P.H.).

La responsabilidad del pago del impuesto de inmueble encuentra su sustento en el Código Fiscal en su artículo 765 , ya que queda obligado a satisfacer este impuesto el “dueño o usuario” de la finca.

Llamativo es el caso del pago de las cuotas de gastos comunes de una propiedad en régimen de propiedad horizontal (P.H.) porque se le transfiere la obligación de satisfacer mensualmente el pago de la misma al arrendatario financiero, más no se le subroga el derecho de participar (así sea con voz únicamente) en las Asambleas de Propietarios.

Indica la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 sobre la propiedad horizontal, establece en su artículo 21 y 23 que la cuota de pago de gastos comunes recae sobre el inmueble indistintamente de quien sea su propietario. En este caso el propietario (arrendador financiero) del inmueble ha transferido la obligación de pago pero no la obligación y el derecho de participar en las Asambleas que afectan las condiciones de vida común en una propiedad horizontal (P.H.)

De las dos obligaciones de todo propietario de un régimen de propiedad horizontal, que nos indica el jurista panameño Rolando Candanedo, es decir: asistir a las asambleas de propietarios y pagar la cuota de gastos comunes <sup>135</sup>, solo se ha transferido una , y es la obligación pecuniaria.

---

135 CANDANEDO, ROLANDO. Los claroscuros de la nueva ley de Propiedad Horizontal. Bufete Candanedo, Panamá, 2022. p. 71

Es un derecho del propietario y en este caso derecho que debería subrogarse la arrendatario financiero, el de se convocado y notificado para participar en las asambleas de propietarios, como nos explica el también abogado panameño Ricardo Eskildsen<sup>136</sup>.

#### 4.2.4. Ejercer la opción de compra o restituir el bien al arrendador

Al término del contrato, como es evidente en la naturaleza del “leasing” y así lo reconoce la Ley 179 de 2020 en su artículo 14, el arrendatario financiero podrá ejercer la opción de compra e incorporará a su patrimonio al finca objeto del contrato, o si decide no ejercitarla, devolverá al arrendador financiero de forma física y legal la finca.

Lo mismo ocurrirá si las partes deciden terminar de forma anticipada el contrato, en respeto a la autonomía de la voluntad consagrada en nuestra legislación privada.

#### 4.2.5. Notificar al arrendador en caso de cesiones con motivo de titularización

Para efectos del ejercicio de la opción de compra, el arrendatario podrá , previa solicitud de autorización al arrendador, ceder , subrogar sus derechos o bajo cualquier otro título , el derecho de titular a su nombre el bien objeto de la relación contractual, como lo indica el artículo 35 de la Ley 179 de 2020.

---

136 ESKILDSEN, RICARDO. La nueva propiedad horizontal. Editorial Temis S.A., Bogotá, 2012. p. 138

### 4.3. Causales de nulidad y prohibiciones adicionales

Tiene como consecuencia la nulidad del contrato de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles o sobre nuevos gravámenes que se constituyan sobre el bien objeto del contrato y de igual forma se prohíben algunas de las siguientes condiciones:

- Que sea objeto del contrato bienes previamente gravados o sobre bienes sobre los cuales consten limitaciones dominio sin contar con la autorización expresa y por escrito del acreedor o titular de este gravamen (artículo 8 de la Ley 179 de 2020).
- Que el arrendador grave o constituya garantías reales nuevas sobre el bien dado en arrendamiento financiero si esto no cuenta con la autorización expresa del arrendatario financiero salvo que esta autorización este en el contrato original de arrendamiento financiero (artículo 10 de la Ley 179 de 2020).
- En su artículo 13, la Ley 179 de 2020 detalla que el arrendatario financiero no podrá ceder a terceras personas el contrato de arrendamiento financiero sin contar antes con la aprobación por escrito del arrendador financiero. De igual forma le es prohibido subarrendar a terceros sin la autorización de igual forma por escrito y expresa del arrendador financiero. Por último, esta la inserta referente a la prohibición de gravar o enajenar el bien objeto del contrato. Esta disposición, una vez más como ya fue señalado en el análisis de la Ley 48 de 2001 y de la Ley 7 de 1990, es una norma imperfecta por irrealizable ya que gravar y enajenar son

actos de riguroso dominio sobre los bienes que solo puede ejercitar el propietario o su representante autorizado. El arrendatario financiero no puede ser considerado ni el uno ni el otro. Ya que la adquisición de la propiedad es una eventualidad todavía.

- De darse el ejercicio ilegal de la actividad en contravención al mandamiento de supervisión y regulación ejercido por la Superintendencia de Bancos, por parte de empresas no autorizadas para tal fin causara la aplicación de las sanciones administrativas consecuentes sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que haya lugar (artículo 46 de la Ley 179 de 2020).

#### 4.4. Disposiciones sucesorales

Dispone la Ley 179 de 2020, que en caso del fallecimiento del arrendatario financiero , el arrendador podrá transferir a los beneficiarios del causante, si estos están declarados, la titularidad del bien siempre que se haya cancelado los cánones correspondientes al arrendamiento financiero. De no haber beneficiarios declarados por el fallecido, se deberá esperar a la resolución judicial que declare a los herederos (artículo 7, numeral 19 de la Ley 179 de 2020).



#### 4.5. Exclusiones

Como hemos visto antes, la Ley 179 de 2020 es privativa y excluyente de otras normas de nuestro ordenamiento que atañen el arrendamiento como figura jurídica.

Al tenor del texto normativo el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, queda excluido de la aplicación de la Ley 93 de 1973 sobre los arrendamientos y de las normas referentes al arrendamiento común de las cosas contenido en nuestro Código Civil (artículo 15 de la Ley 179 de 2020).

Aun así, el Código Civil y el Código de Comercio serán supletorios de la norma cuando haya vacíos referentes a la interpretación de obligaciones emanadas de los contratos.

## CAPÍTULO V

### TERMINACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento financiero puede terminar por medio de las siguientes variantes:

#### 5.1. Ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario

Como hemos analizado previamente, la consumación de una compraventa es la finalidad tras la que están todas partes de la relación contractual.

De esta forma, el proveedor libera su inventario produciendo rentabilidad, el arrendatario financiero obtiene ganancias de la intermediación y el arrendatario satisface su necesidad de disposición de la finca para los fines que persiga.

En su eventualidad el contrato de leasing se podrá convertir en un contrato de hipoteca de bienes inmuebles por ejemplo.

#### 5.2. No ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario

De no ejercerse la opción de compra ya pactada, el arrendatario deberá entregar tanto de forma legal como física al arrendador financiero.

El arrendador deberá hacer la anotación correspondiente de la cancelación del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles. De tratarse de un administrador fiduciario, liberar el bien y restituirlo al proveedor.

Toda la operación de cancelación deberá constar de igual forma en instrumento público e inscrito en la prelación del folio de la finca en el Registro Público.

### **5.3. El mutuo acuerdo**

En el ejercicio de la autonomía de la voluntad que es el principio rector de las relaciones privadas, las partes podrán cancelar de forma anticipada el contrato siempre que medien las contraprestaciones propias de índole legal y pecuniaria para cada una.

Suele ser un hecho común que durante el uso del bien, el arrendatario financiero se percate de que el bien escogido no cumple con las expectativas o rendimientos esperados.

Esta manifestación de la voluntad para la cancelación anticipada esta normada en el artículo 14 , numeral 2 de la Ley 179 de 2020.

### **5.4. Incumplimiento de las obligaciones del arrendatario**

La falta del pago convenido se configura en mora cuando concurren los siguientes elementos ahora descritos:

#### 5.4.1. Computo de la mora y notificación

La falta de pago del canon correspondiente por un período de tres (3) meses consecutivos dará lugar al arrendador para notificar por escrito de la condición de mora al arrendatario por los medios acordados en el contrato de arrendamiento financiero particular suscrito.

Recibida la notificación de mora, el arrendatario contará con quince (15) días calendario para ejecutar el pago de los cánones atrasados más lo generado de intereses y recargos por mora.

De no darse el pago en el tiempo acordado, se deberá proceder con la entrega física del bien.

#### 5.4.2. Procedimiento de liberación del inmueble y defensas del arrendatario

El artículo 18 de la Ley 179 de 2020 indica que el procedimiento de liberación debe incluir:

- La posibilidad del arrendatario financiero de oponerse a la restitución a favor del arrendador si se acredita el pago de los cánones vencidos en el período de quince (15) días otorgados en el artículo 17 ya analizado en el anterior epígrafe.

- Vencido este plazo, el arrendador podrá emprender acción legal para la restitución, proceder a vender el inmueble objeto del contrato o darlo en un nuevo arrendamiento financiero a un nuevo arrendador.

### 5.5. Incumplimiento de las obligaciones del arrendador

Son cortas las líneas que dedica la Ley a los efectos del incumplimiento del arrendador, que pueden ser descritas como en caso de que el arrendador caiga en alguna forma de incumplimiento de sus obligaciones contratadas, el arrendatario financiero podrá solicitar la terminación definitiva del contrato. La norma no hace referencia al pago de indemnizaciones a las que tenga derecho el arrendatario financiero sin embargo las presumimos posible.

Evidente estamos ante la mora del acreedor representado en la figura de arrendatario cuyas obligaciones como hemos visto son en su mayoría de “hacer”. El daño al que pudiese estar expuesto el arrendatario financiero podría responder a los gastos de mantenimiento y custodia del bien los cuales son indemnizables<sup>137</sup>.

### 5.6. Procesos judiciales auxiliares del arrendador

---

137 VALENCIA MORENO, ALEXANDER; TRUJILLO LOPEZ, VIRGILIO. Manual de Obligaciones, Volumen II. Panamericana de Formas e Impresos S.A. ,Colombia, 2012. p. 205

#### 5.6.1. Proceso sumario

El arrendador podrá entablar un proceso sumario para la recuperación del bien, este procedimiento se detalla en el artículo 19 de la Ley. Al ser un proceso sumario, se ajustará a las normas de procedimiento que detalla el artículo 1346 del Código Judicial. Las pruebas de demuestren la mora del pago de los cánones por parte del arrendatario financiero deberán presentarse con la demanda.

#### 5.6.2. Mérito ejecutivo sobre los cánones vencidos

Los cánones atrasados que adeuda el arrendatario financiero podrán ser objeto de de los trámites del proceso ejecutivo que regula el Código Judicial.

El contrato de contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles prestará merito ejecutivo por fuerza de Ley. Más precisamente en el artículo 20 de la Ley 179 de 2020.

Esto en concordancia con el artículo 1613, numeral 14 al reconocer fuerza ejecutiva a todo título que la Ley así lo disponga.

#### 5.6.3. Liquidación del patrimonio del arrendatario

En caso de que se declare judicialmente la liquidación del patrimonio del arrendatario financiero, entenderá extinto de pleno derecho el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, como indica el artículo 21 de la Ley.

De esta forma, quedará excluido del patrimonio del arrendatario y será reincorporado al patrimonio del arrendador financiero. El arrendador conservará el derecho de reclamo el resarcimiento de daños y perjuicios más las penas acordadas en el contrato particular.

#### 5.6.4. Exclusiones y defensas del arrendatario

Como hemos revisado anteriormente, el arrendatario podrá detener los procesos de ejecución y de evicción por mora a través del proceso sumario si cancela los cánones atrasados, más los correspondientes intereses, penalidades, indemnizaciones, costas y gastos del proceso.

Al igual que en la Ley 7 de 1990 sobre el arrendamiento financiero de bienes muebles, en el caso de los bienes inmuebles también se ha insertado la seguridad de que si un tercero ejerce algún tipo de acción de secuestro o embargo contra los bienes del arrendatario financiero, el arrendador podrá ejercer un incidente de tercería excluyente para el levantamiento de la medida preventiva. Mientras se resuelva el incidente, se tomará como depositario de los bienes al arrendador. El tribunal estará

obligado a hacer esta entrega si se le presentara como prueba de sustento del incidente, la copia del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles con fecha anterior al secuestro.

El mismo procedimiento aplicará para el embargo de los bienes del arrendatario, en cuyo caso debería ejercitarse un incidente de tercería de dominio, esto lo dispone el Artículo 23 de la Ley 179 de 2020.

#### **5.7. Procesos de reorganización y concursales frente al contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles**

En caso de que el arrendador sea objeto de algún tipo de proceso concursal de insolvencia, de intervención, liquidación forzosa u otros procedimientos similares, estos no extinguirán el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, en consecuencia seguirá operando de pleno derecho, enuncia el artículo 24 de la Ley 179 de 2020.

En caso de que se decida continuar la explotación comercial del “leasing” inmobiliario, el órgano de administración interventor a través su curador, síndico o la figura que lo represente, podrán celebrar nuevos contratos de arrendamiento financiero de bienes



inmueble cuya duración podrá coincidir con el proceso instaurado. Artículo 25 de la Ley 179 de 2020.

El problema de concebir esta redacción de la norma, es que luego del proceso concursal, ¿las obligaciones del arrendador sobre quién recaerían?

Como está la redacción, quedan desprotegidos los arrendatarios financieros, porque si bien para el arrendador concursado o intervenido, los contratos en ejecución son un activo fijo y parte de la masa de bienes, para los arrendatarios no queda una garantía de que al finalizar el proceso, la empresa que se convierta en el titular de esta cartera continúe con la ejecución contractual, o si cederá la operación o decide también restituir el bien al proveedor.

Guarda silencio sobre el tema también la reglamentación de la Ley, es decir el Decreto Ejecutivo 8 de 31 de mayo de 2022, por lo que quedara en manos de las decisiones judiciales el desarrollo de esta disposición concursal.

## CAPÍTULO VI

### ELEMENTOS FISCALES

#### 6.1. Incentivos fiscales

Unas de las razones por las cuales los comerciantes escogen el “leasing” sobre otra formas de financiamiento es justo por los beneficios fiscales que conlleva acogerse a este tipo de modelo contractual.

Estos beneficios en el caso del arrendamiento financiero de bienes inmuebles los encontramos desde el Capítulo IV de la Ley 179 de 2020.

Indica el artículo 26 de la referida Ley que:

- Los intereses y alquileres pagados por el arrendatario financiero, constituyen renta gravable para el arrendador financiero;
- El arrendatario financiero podrá deducirse de su impuesto sobre la renta lo correspondiente a los intereses y alquileres pagados al arrendador financiero en virtud del contrato celebrado hasta un monto máximo anual de quince mil balboas (B/. 15 000.00);

Sigue el artículo 27 de la Ley que el arrendatario también podrá deducirse de su renta gravable los gastos correspondientes al mantenimiento del bien y las primas de seguros contratadas

## 6.2. Exoneraciones especiales

Otros beneficios tributarios que tiene la Ley 179 de 2020 son:

- En su artículo 32, que por un período de cinco años posteriores a la promulgación de la Ley todos los pagos mensuales de cánones estarán exonerados del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS) que corresponde al siete por ciento (7%). Este beneficio, como indica el Decreto Ejecutivo 8 de 31 de mayo de 2022 en su artículo 10 , vencerá el 17 de noviembre de 2025 ;
- De igual forma, las operaciones de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles destinados a desarrollar construcciones de proyectos estarán exentas de la retención de lo correspondiente al Fondo Especial de Compensación de Intereses (FECI) que trata la Ley 4 de 1994, en el mismo artículo 32;
- Estará de igual forma exonerado el Impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI) la transferencia de propiedad a favor del arrendatario financiero o beneficiario de la finalidad sucesoria, si se decide ejercer la opción de compra al término del contrato. Si la propiedad se traspasa a un tercero y no al arrendatario financiero, se deberá, liquidar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI), como indica lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 179 de 2020.

## CONCLUSIONES

- El “leasing” es una figura tripartita, involucra la intervención de un proveedor de bienes, un arrendador financiero que adquiere los bienes para ceder su uso y disfrute a favor de un arrendatario financiero quien pagará un precio destinado a amortizar parte del valor total de bien por un período de tiempo y que al final podrá ejercer la opción de compra del bien por el valor residual con relación a los pagos ya realizados.
- El “leasing” es un contrato de naturaleza autónoma que involucra en un solo acto, un contrato de cesión de uso, un contrato de arrendamiento que permite el uso y goce de los bienes , y un contrato de promesa de compraventa condicionado a la amortización del valor total del bien.
- El ejercicio de la opción de compra del bien por parte del arrendatario financiero siempre será una posibilidad, nunca podrá ser considerado como una certeza en la relación contractual, ya que la ejecución de la opción de compra es una posibilidad al finalizarse el plazo de la relación contractual.
- El arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles no es una figura desconocida para nuestro derecho, está tipificado en nuestra legislación desde el 2001 con la Ley 48 de ese mismo año, el problema es que su fórmula de uso fue relegada proyectos de interese social hasta un valor de veinticinco mil balboas (B/. 25 000.00)

y condicionado a una promesa de compraventa suscrita con el mismo promotor del proyecto, lo que limitó su uso.

- Con la Ley 179 de 2020, queda tipificado para su uso masivo sobre todo tipo de bienes inmuebles, existentes o futuros.
- A pesar de que la Ley 179 de 2020 ya esta reglamentada por el Decreto Ejecutivo 8 de 2022 , e incluso normado de forma especial y administrativa por el Acuerdo 010-2022 de la Superintendencia de Bancos de Panamá, la figura no se encuentra en uso todavía.
- La Ley 179 de 2020 dirige su ámbito de ejecución a un tipo de “leasing” operativo, que facilite la adquisición de viviendas pero presenta inconsistencias materiales que lo encaminan a ser una relación dependiente de terceros involucrados que faciliten la implementación y el acceso al crédito.
- La falta de implementación del “leasing inmobiliario” por parte de los bancos, empresas financieras y fiduciarias no permite percibir su alcance e impacto real en el mercado inmobiliario y en el acceso a viviendas por parte de los ciudadanos a los que la misma exposición de motivos de la Ley dice estar dirigido.
- Cuando estemos ante un contrato de arrendamiento financiero que tenga como finalidad la adquisición de un bien inmueble destinado a la vivienda, esta es una relación de consumo independientemente de la naturaleza de los contratantes.
- Si el uso que se le dará al inmueble es comercial, entonces todos quedaran sometidos a la jurisdicción comercial.

- El contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, para que sea plenamente valido, debe constar en instrumento público otorgado por un notario público y constar inscrito sobre la prelación en el folio de la finca que afecte (inmueble objeto del contrato), en el Registro Público de Panamá. Esto también lo vuelve oponible ante terceros.
- El precio pactado en el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles pagadero al arrendador financiero debe cubrir: un monto correspondiente a la amortización del valor del inmueble, los intereses y el cuota de manejo por poner en uso del bien.
- El Estado a través de la Superintendencia de Bancos, ejerce la supervisión y regulación de la actividad de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles a los limitados oferentes de este servicio.
- El ejercicio de la opción de compra es el fin perseguido por todos los intervinientes de la relación del “leasing” inmobiliario, más no una certeza.
- Si el arrendatario financiero decide ejecutar la opción de compra, este traspaso no estará sujeto a la liquidación del impuesto de transferencia de bienes inmuebles (ITBI).

## BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA RODRÍGUEZ, JOAQUIN. Contratos Innominados. CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, ESCUELA JUDICIAL “RODRIGO LARA BONILLA”, Bogotá, 2019.

ARRUBLA PAUCAR, JAIME ALBERTO. Contratos Mercantiles, Contratos atípicos, 8va edición, Legis Editores S.A., Bogotá, 2015.

BAENA CÁRDENAS, LUIS GONZALO. El leasing habitacional: instrumento para financiar la adquisición de vivienda, (3a edición), Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2014.

BERNAL, MANUEL; CARRASCO, JOSE; DOMINGO, LASTENIA. Manual de Derecho Administrativo Panameño. Primera Edición. Litho Editorial Chen. Panamá. 2013.

BERNALDEZ, MANUEL PEDRO. Arrendamiento financiero. Aspectos contractuales y concursales, 2da edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021. <https://ebooks.tirant.com/cloudLibrary/ebook/show/978841397014>.

BOUTIN, GILBERTO. Derecho internacional Privado. Editorial Maitre Boutin. Cuarta Edición, Panamá, 2018.

BOUTIN, GILBERTO. El Contrato de Leasing Internacional en la Legislación Panameña, Editorial Mizrahi & Pujol, S.A., Panamá, 1993.

CAMARGO VERGARA, LUIS. La teoría del acto de comercio, el agotamiento de la mercantilidad del acto y la especialidad del derecho de consumo. Imprenta Articsa. Panamá. 2020.

CAMARGO VERGARA, LUIS. Las cláusulas abusivas, Doctrina y jurisprudencia. Imprenta Articsa. Panamá. 2022.

CANDANEDO, ROLANDO. Los claroscuros de la nueva ley de Propiedad Horizontal. Bufete Candanedo, Panamá, 2022.

DE LA CUESTA RUTE, JOSE MARIA. El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después. EPrints Universidad Complutense de Madrid. 2010. [https://eprints.ucm.es/id/eprint/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n\\_E-print.pdf](https://eprints.ucm.es/id/eprint/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n_E-print.pdf)

DE TORRES ZAPATERA, MARIANO. El Arrendamiento Financiero en Derecho Inglés. *Cuadernos de Derecho y Comercio No.40* , 2003.

DEL SAZ BERRÓN, ANDREA. Tesis de grado: El Leasing o Arrendamiento Financiero, Universidad de Salamanca, Salamanca, 2020.

ECONOMIPEDIA. Tipos de bienes. S/A  
<https://economipedia.com/definiciones/tipos-de-bienes.html>

ESKILDSSEN, RICARDO. La nueva propiedad horizontal. Editorial Temis S.A., Bogotá, 2012.

ESPINOSA GONZALEZ, JACINTO JAVIER. Los Derechos Reales en el Ordenamiento Jurídico Panameño. Volumen I, Centro de Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho de la Universidad de Panamá, Panamá, 2015.

FARINA, JUAN. Contratos Comerciales Modernos. Modalidades de contratación empresarial, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1999.

GALINDO, MARIO J. Cuatro lecciones de derecho inmobiliario registral panameño. Litho Editorial Chen, Panamá, 2013.

GIL ECHEVERRY, JORGE HERNÁN. Derecho Societario Contemporáneo. Segunda Edición. Legis Editores S.A., Colombia, 2012.

Implementation Note issued February 1, 2023. Federal Reserve System.  
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20230201a1.html>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de la Contraloría General de la República. Encuesta de Propósitos Múltiples de Abril de 2022.  
[https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID\\_PUBLICACION=1153&ID\\_CATEGORIA=5&ID\\_SUBCATEGORIA=38](https://www.inec.gob.pa/publicaciones/Default3.aspx?ID_PUBLICACION=1153&ID_CATEGORIA=5&ID_SUBCATEGORIA=38)

JOVANÉ BURGOS, JAIME JAVIER. Manual de Derecho Constitucional Panameño. Editorial Portobelo, Panamá, 2010.

LARIOS FARAK, HERNANDO. Leasing Financiero. Aproximación conceptual a la figura. Leyer Editorial, Bogotá, 2015.

LEAL PEREZ, HILDEBRANDO. Curso de contratos civiles y mercantiles. Teoría General. Primera Edición, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1989.



LORENZETTI, RICARDO. Tratado de los Contratos, Tomo II, Rubizal-Culzoni Editores, Buenos Aires, 2003.

NARVÁEZ BONNET, JORGE EDUARDO. El Contrato de Seguro en el Sector Financiero, Ediciones Librería del Profesional , Bogotá D.C., 2002.

PEÑA NOSSA, LISANDRO. De los contratos mercantiles nacionales e internacionales. Quinta edición. Ecoe Ediciones, 2014. eLibro,<https://elibro.net/es/ereader/upanama/158767> .

PEDRESCHI DE HALMAN, NADIA. Leasing: Una forma de financiamiento que avanza. Sistemas Jurídicos S.A, Panamá , 2002.

Resultados 2019, comparativo 2013-2019 CAPAC EXPOHABITAT. Dirección de Estadísticas y Estudios especiales de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC). Cámara Panameña de la Construcción. [https://www.capac.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=153&catid=22&Itemid=567](https://www.capac.org/index.php?option=com_content&view=article&id=153&catid=22&Itemid=567)

RODRÍGUEZ AZUERO, SERGIO. Contratos Bancarios. Su significación en América Latina, 5ta edición. Legis Editores S.A., Bogotá 2002.

RODRIGUEZ AZUERO, SERGIO. Negocios Fiduciarios, su significación en América Latina. Segunda edición. Legis Editores S.A., Colombia, 2017.

RODRIGUEZ,RODRIGO. Tesis de grado: La Protección Jurídica de la Casa Habitación Familiar en Panamá´, Universidad de Panamá, Panamá, 2010.

ROMAN SANCHEZ, ALEJANDRO. Contratos Mercantiles Modernos, Editorial Portobelo, Panamá, 2009.

VALENCIA MORENO, ALEXANDER. Los principales contratos civiles. Cuarta Edición. Editora Novo Art S.A. Panamá , 2019.

VALENCIA MORENO, ALEXANDER; TRUJILLO LOPEZ, VIRGILIO. Manual de Obligaciones, Volumen II. Panamericana de Formas e Impresos S.A. ,Colombia, 2012.

VAN EPS, JUAN. Registro Público de Panamá, Cuarta Edición. Centro de Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho de la Universidad de Panamá, Panamá, 2013.

### **Jurisprudencia Nacional:**

Fallo de 1 de diciembre de 1995 de la Corte Suprema de Justicia de la República de Panamá, Registro Judicial de Diciembre de 1995. p. 4

Fallo de 5 de Septiembre de 1997 de la Corte Suprema de Justicia de la República de Panamá, Registro Judicial de Septiembre de 1997. p.11

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia , Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y Laboral del día 13 de enero de 2006.  
<http://bd.organojudicial.gob.pa/registro.html>

Sentencia de la Corte Suprema de Justicia , Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y Laboral del día 13 de enero de 2006.  
<http://bd.organojudicial.gob.pa/registro.htm>

### **Jurisprudencia Internacional:**

Sentencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la República de Colombia , fechada del día 13 de diciembre de 2002, bajo el número de proceso S-227-2002 [6462]. En <http://consultajurisprudencial.ramajudicial.gov.co:8080/WebRelatoria/csj/index.xhtml>

Sentencia No. 8310-2018 del 4 de diciembre de 2018, dictado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema de Justicia de Chile. INMOBILIARIA EL LEGADO LIMITADA / SCOTIABANK CHILE: 04-12-2018 ((CIVIL) CASACIÓN FONDO), Rol N° 8310-2018. En Buscador Jurisprudencial de la Corte Suprema <https://juris.pjud.cl/busqueda/u?ir10>

Auto de admisión dictado dentro del Recurso de Casación Número 6016/2019 fechado del día 15 de junio de 2022 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de España. En <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/db585f73ddca32e0a0a8778d75e36f0d/20220627>

### **Legislación Nacional:**

Acuerdo 010-2022 de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

Código Civil de la República de Panamá.

Código de Comercio de la República de Panamá

Código de Familia de la República de Panamá.

Código Judicial de la República de Panamá.

Constitución Política de la República de Panamá.

Decreto Ejecutivo 8 de 2022 que reglamenta la Ley 179 de 2020 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Decreto Ley 2 de 1955, Por el cual se dictan medidas sobre Hipoteca de Bienes Muebles y se deroga el Decreto-Ley No 16 de 22 de septiembre de 1954.

Ley 179 de 2020 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Ley 284 de 2022 sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010.

Ley 4 de 1997, que aprueba el Convenio de Ottawa de 1988.

Ley 48 de 2001 que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles con promesa de compraventa para viviendas de interés social.

Ley 7 de 1990 sobre el arrendamiento financiero de bienes muebles

Ley 21 de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomiso y dicta otras disposiciones.

Ley 94 de 2019, que modifica la Ley 3 de 1985 que establece el régimen de intereses preferenciales de ciertos préstamos hipotecarios y dicta otras disposiciones.

Ley 59 de 1996, Por la cual se reglamente las entidades aseguradoras, administradoras de empresas y corredores o ajustadores de seguros; y la profesión de corredor o productor de seguros.

**Legislación Internacional:**

Constitución Política de la República de Colombia de 1991

Convención de UNIDROIT sobre arrendamiento financiero internacional,  
suscrita en la ciudad de Ottawa el 28 de mayo de 1988

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Ley 26 994 de 1 de octubre de 2014.  
Publicado en Boletín Oficial del 8 de octubre de 2014 , Número 32 985.  
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000239999/235975/norma.htm#22>

Ley 16072 de 1989 de las “Instituciones Financieras - Contrato de Crédito de Uso”.  
Publicado en el Registro Nacional de Leyes y Decretos de la República Oriental del Uruguay en el Tomo 1, Semestre 2, Año 1989, Página 447.

