

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
CHILE



**“Contrato de Leasing y en especial del Leasing  
Habitacional”**

Memoria de Prueba para optar al Grado  
de Licenciado en Ciencias Jurídicas y  
Sociales.

Profesor Guía: Sr. Eduardo Salas C.

Carolina Andrea Matus Espinaza.  
2008

## INTRODUCCIÓN

El leasing nace como una alternativa de financiamiento.

Durante lo largo de los tiempos el hombre para desarrollar una serie de actividades ha necesitado contar con medios de producción, pero estos muchas veces tienen costos muy altos, es por ello que se hizo necesaria buscar una alternativa de financiamiento, de esta manera fue como en Estados Unidos se origino el leasing, el empresario norteamericano D.P Boothe, Jr., en 1952, estableció un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro al ejército de los Estados Unidos, sin recurrir al crédito comercial bancario, logrando financiar la adquisición de la maquinaria, este fue uno de los orígenes próximos del leasing.

Ha sido el medio a través del cual, en la actualidad, las empresas han tenido la posibilidad de financiar la adquisición de bienes de capital productivo. Con este mecanismo se logra mejorar la tecnología de producción, se da la posibilidad de reemplazar los equipos antes de que sean ineficientes, obsoletos y poco rentables.

El leasing surge como una respuesta a las dificultades encontradas por los industriales para contar con suficiente y adecuado capital de trabajo como para barajar el problema de la rapidez con que los avances tecnológicos suelen tornar obsoletos en un muy reducido lapso maquinarias y equipos, con este mecanismo se permitió no solo a los empresarios sino también a los profesionales adquirir bienes necesarios para desarrollar actividades de manera eficientes.

Este mecanismo presentó una serie de variantes hasta derivar en una modalidad que tenía por objeto satisfacer una importante necesidad de los hombres, desde hace mucho tiempo la vivienda ha ocupado un lugar esencial dentro de las necesidades del ser humano, por ello surge como modalidad del leasing, el inmobiliario que recae sobre inmuebles, es así como se ha creado el Leasing Habitacional o Sistema de Arrendamiento de Viviendas con Promesa de

Compraventa, que permite arrendar una vivienda y que cada dividendo cancelado se reste del precio total de ella, sistema que se ha formulado básicamente para fortalecer el acceso habitacional de los grupos de ingresos medios.

Con este sistema se pretendió dar una alternativa a la clase media y de menor recursos en nuestro país, para poder obtener una casa habitación para sus familias, con esta alternativa, las personas podían acceder cumpliendo ciertos requisitos derivados del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa a la obtención de una vivienda, este sistema fue incorporado en nuestro país el año 1993 con la dictación de la ley N° 19.281, que junto con regular el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, dio la posibilidad de contemplar ciertos mecanismos de financiamiento, como por ejemplo la securitización y el subsidio habitacional, este sistema permite que una persona natural arriende o prometa arrendar a una sociedad inmobiliaria una vivienda nueva o usada o en construcción, prometiendo adquirirla una vez cumplido el plazo acordado y ahorrado el precio pactado.

