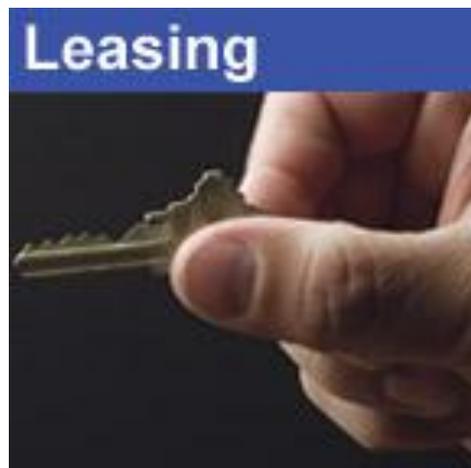




CURSO/GUÍA PRÁCTICA LEASING INMOBILIARIO





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
PRELIMINAR	21
El leasing inmobiliario en 16 preguntas y respuestas.	21
1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?	21
a. El leasing inmobiliario como solución financiera para la empresa	21
b. Definición de leasing inmobiliario	22
c. Entender qué es el leasing inmobiliario	23
c. Diferencia del leasing con el contrato de arrendamiento	24
d. Sujetos del leasing inmobiliario	24
Usuario	24
El otorgante	24
Proveedor	24
e. Objeto del leasing inmobiliario	24
f. Cooperación desde el inicio del leasing inmobiliario entre la empresa de leasing y el arrendatario.	25
g. Leasing de servicio completo (comprende la construcción previa por cuenta del propietario)	25
h. Estructura legal	25
Amortización total del leasing	25
Amortización parcial del leasing (arrendamiento sin pago total)	25
i. El derecho de inspección del inmueble durante el leasing.	26
j. Las cuotas del leasing inmobiliario: fijas o variables.	26
j. Plazos mínimos	26
k. Afección del inmueble a la actividad empresarial	26
l. Prohibición de rescisión	27
m. Conclusión del plazo del leasing inmobiliario	27
2. ¿Es el Leasing inmobiliario una técnica financiera?	27
3. ¿Cuáles son las principales protecciones para quienes estipulan el leasing inmobiliario?	28
4. ¿Cuáles son las características del leasing inmobiliario?	29
5. ¿Cuál es la naturaleza del leasing inmobiliario?	29
a. El contrato de leasing inmobiliario va acompañado de una promesa unilateral de compraventa	29
b. Los 3 aspectos financieros del leasing inmobiliario	30
c. El objeto del contrato de leasing inmobiliario	30
6. ¿Cuál es la diferencia entre leasing inmobiliario, hipoteca y alquiler con opción de compra?	31
7. ¿Cuál es la diferencia entre leasing inmobiliario y alquiler con opción a compra?	31
a. ¿Qué es un contrato de alquiler con opción a compra?	31
b. La diferencia entre el leasing inmobiliario y el alquiler con opción a compra es el tratamiento contable	32
8. ¿Cuáles son las diferencias entre hipoteca y leasing inmobiliario?	32
9. ¿Qué es más rentable, el leasing inmobiliario o la hipoteca?	33
a. El leasing inmobiliario es más rentable que el crédito hipotecario.	33
b. El leasing tiene condiciones más flexibles que la hipoteca.	35
c. Costes de cancelación del crédito hipotecario	36
10. ¿Cuáles son las ventajas e inconvenientes del leasing inmobiliario?	36
a. Ventajas	36
Las ventajas básicas del leasing o arrendamiento financiero	36
Transparencia	36



Flexibilidad	36
Conveniencia	36
Protección	36
Asistencia	37
Ventajas del arrendamiento operativo instrumental	37
Conveniencia	37
Eficiencia	37
Flexibilidad	37
Sencillez	37
Actualización tecnológica	37
Certeza de los costes	37
Ventajas generales del leasing inmobiliario	37
Muy recomendable para bienes inmuebles comerciales	39
Financiar el 100% de la inversión.	40
Precio fijo en el momento inicial	40
Ventajas contables	40
Ventajas fiscales	40
b. Inconvenientes	41
El leasing inmobiliario no compensa a particulares	41
El leasing inmobiliario es muy arriesgado para el arrendatario en caso de crisis	41
No compensa para financiar compras privadas y proyectos de construcción.	41
Gastos de mantenimiento del bien inmueble	42
Retorno del inmueble salvo ejecución de la opción de compra a valor residual	42
Alto coste en caso de impago de rentas e indemnización por rescisión del leasing.	42
11. ¿Cuáles son las condiciones para el leasing inmobiliario?	42
12. ¿Cómo funciona el leasing inmobiliario?	43
a. Los primeros contratos con la empresa de leasing	43
b. Funcionamiento del leasing inmobiliario	43
c. Sujetos (vendedor, comprador y empresa de leasing).	44
d. Categorías en función de la opción de compra	44
e. Pros y contras del leasing inmobiliario	44
13. ¿Cuáles son las formas de los contratos de leasing inmobiliario?	45
a. Leasing inmobiliario operativo	45
b. Leasing inmobiliario financiero	46
c. Leasing inmobiliario de obra nueva	47
d. Contratos de leasing inmobiliario de amortización total ("contratos de pago total")	48
e. Contratos de amortización parcial ("contratos de impago")	48
f. Contratos de amortización parcial con préstamos arrendatarios	50
14. ¿Qué tipos de contrato se requieren para el leasing inmobiliario?	51
a. Arrendamiento de obra nueva a realizar por el propietario (empresa de leasing)	51
b. Compra de inmueble y arrendamiento	51
c. Prohibición de rescindir del arrendatario durante el período de alquiler básico.	51
d. Imputación de gastos de mantenimiento al arrendatario.	52
15. ¿Cómo estructurar un contrato de leasing inmobiliario?	52
a. Dos contratos en uno (arrendamiento con opción de compra y venta final)	52
b. Período de arrendamiento con opción de compra	53
c. Contrato de venta	53
d. ¿Cómo se estipulan los beneficios recíprocos del contrato de leasing inmobiliario?	54
¿Cómo se beneficia el comprador?	54
Pago inicial	54
Comodidad	54
Calificación de crédito	54
Generar capital	55
16. ¿Cómo se calcula el leasing inmobiliario?	55
a. Cálculo efectivo de su leasing inmobiliario	55



b. Calcular un leasing inmobiliario operativo_____	55
c. Cálculo del leasing inmobiliario: los componentes de la cuota. _____	55
d. ¿Qué tiene el mayor impacto en el cálculo del leasing inmobiliario? _____	56
PARTE PRIMERA _____	57
Introducción al Leasing inmobiliario. _____	57
Capítulo 1. Introducción al Leasing inmobiliario. _____	57
1. Definición y Principios Básicos _____	57
2. Historia y Evolución del Leasing Inmobiliario _____	58
3. Importancia y Relevancia en el Mercado Actual _____	59
Capítulo 2. Comparativa: Leasing Inmobiliario vs Hipoteca Tradicional _____	60
1. Conceptos y Diferencias Fundamentales _____	60
2. Ventajas y Desventajas Comparativas _____	61
Ventajas del Leasing Inmobiliario _____	61
Desventajas del Leasing Inmobiliario _____	61
Ventajas de la Hipoteca Tradicional _____	62
Desventajas de la Hipoteca Tradicional _____	62
3. Escenarios de Aplicación _____	62
Escenarios Favorables para el Leasing Inmobiliario _____	63
Escenarios Favorables para la Hipoteca Tradicional _____	63
Capítulo 3. Aspectos Legales del Leasing Inmobiliario _____	64
1. Marco Legal y Regulatorio _____	64
2. Derechos y Obligaciones de las Partes _____	65
Derechos y Obligaciones del Arrendador _____	65
Derechos y Obligaciones del Arrendatario _____	65
3. Resolución de Disputas y Casos Judiciales Relevantes _____	66
Capítulo 4. Aspectos Económicos y Financieros _____	68
1. Análisis de Coste-Beneficio _____	68
2. Impacto en el Flujo de Caja y la Planificación Financiera _____	69
3. Casos de Estudio: Análisis Financiero de Ejemplos Reales _____	70
Capítulo 5. Ventajas Fiscales y Amortización _____	71
1. Tratamiento Fiscal del Leasing Inmobiliario _____	71
2. Amortización y su Impacto en el Impuesto de Sociedades _____	72
3. Comparativa Fiscal: Leasing vs Compra Directa _____	73
Capítulo 6. Proceso de Formalización e Inscripción _____	74
1. Pasos para la Formalización del Leasing _____	74
2. Inscripción Registral y sus Requisitos _____	75
3. Documentación y Trámites Necesarios _____	76
Capítulo 7. El Contrato de Leasing Inmobiliario _____	77
1. Elementos y Cláusulas Esenciales _____	77
2. Derechos y Obligaciones Contractuales _____	78
Obligaciones del Arrendador _____	78
Obligaciones del Arrendatario _____	78
Derechos del Arrendador _____	79



Derechos del Arrendatario	79
3. Resolución de Contrato y Condiciones de Terminación	79
Capítulo 8. La Opción de Compra Final	81
1. Condiciones y Procedimientos	81
2. Implicaciones Económicas y Legales	82
Implicaciones Económicas	82
Implicaciones Legales	82
3. Casos Prácticos y Decisiones Estratégicas	83
Capítulo 9. Fiscalidad del Leasing Inmobiliario	85
1. Impuestos Aplicables y Exenciones	85
2. Planificación Fiscal y Estrategias de Optimización	86
3. Estudios de Caso y Análisis Comparativo	87
Capítulo 10. Contabilidad del Leasing Inmobiliario	88
1. Tratamiento Contable del Arrendamiento Financiero	88
Aspectos Clave en la Contabilidad de Arrendamientos Financieros	88
2. Preparación de Estados Financieros y Reportes	89
Capítulo 11. Conclusiones y Perspectivas Futuras	90
1. Tendencias Actuales y Futuras en el Leasing Inmobiliario	90
2. Desafíos y Oportunidades en el Horizonte	91
3. Reflexiones Finales y Recomendaciones	92
PARTE SEGUNDA.	93
El leasing inmobiliario.	93
Capítulo 12. ¿Qué es el leasing inmobiliario?	93
1. Contratos de arrendamiento financiero o leasing.	93
a. El contrato de leasing	93
b. Los bienes arrendados	93
c. Las cuotas	94
d. Aspectos fiscales	94
e. Sociedades de arrendamiento financiero	94
f. Operadores de leasing	95
2. Clases de leasing.	95
a. Clasificación General del Leasing	95
Por las características del arrendador	95
Leasing Operativo	95
Leasing Financiero	95
Por el procedimiento	96
Leasing Directo	96
Leasing Indirecto	96
Por el objeto del contrato	96
Leasing Mobiliario	96
Leasing Inmobiliario	96
b. Clasificaciones Financieras	96
Leasing Financiero	96
Leasing Directo	97
Leasing Indirecto	97
Leasing Mobiliario e Inmobiliario	97
c. Clases de Leasing Inmobiliario	97
Compra de un Inmueble ya Construido	97



Compra de un Inmueble ya Construido del Futuro Usuario y Arrendamiento Financiero	97
Adquisición de Terreno y Construcción del Inmueble	97
Adquisición de Solar para Construcción del Inmueble	97
3. Variantes "complejas" del contrato de leasing.	98
Sale and Lease Back	98
Leasing "Apalancado"	98
Leasing Internacional	98
4. Principales ventajas de la financiación por leasing	99
Financiación al 100%	99
Plazos más largos	99
Coste de utilización predecible	99
Flexibilidad	99
Amortización fiscal acelerada	99
5. Contrato de leasing: contrato de arrendamiento financiero que incluye una opción de compra.	100
a. Tres Opciones al Finalizar el Alquiler	100
b. Duración Mínima para Bienes Inmobiliarios	100
c. Amortización Crecente o Constante	100
d. No se Permiten Cancelaciones Anticipadas	101
e. Posibilidad de Cambio de Titularidad o Revisión de Cuotas	101
f. Derechos y Obligaciones de las Partes	101
Derechos y Obligaciones del Arrendador	102
g. Ventajas Fiscales y Financieras del Leasing	102
6. Características comerciales del Leasing Inmobiliario.	102
a. Gastos por Cuenta del Arrendatario (Cliente)	102
Comisiones de Apertura y Estudio	102
Seguros	103
Impuestos	103
Otros Gastos	103
b. Coberturas y Aspectos Técnicos	103
1. Condiciones Financieras	103
Importe Financiable	103
Plazo de Amortización	103
Periodicidad y Sistema de Amortización	103
Tipo de Interés	103
Revisiones	103
2. Comisiones	104
Comisión de Apertura	104
7. Caso Práctico : Contrato de Leasing Inmobiliario - "Opciones Estratégicas al Finalizar el Alquiler"	104
8. Caso práctico: Gestión Financiera de un Contrato de Leasing Inmobiliario para una Empresa de Tecnología	105
1. Gastos por Cuenta del Arrendatario (Cliente)	106
Comisiones de Apertura y Estudio	106
Seguros	106
Impuestos	106
Notaría, Registro de Propiedad, Impuesto sobre AJD, Gestoría y Tasación	106
2. Coberturas y Aspectos Técnicos	106
Condiciones Financieras	106
Plazo de Amortización	106
Periodicidad y Sistema de Amortización	106
Tipo de Interés	106
Revisiones	106
Comisiones	107
Análisis Financiero	107

Capítulo 13. Todo lo que hay que saber del Leasing Inmobiliario antes de ir a

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



la financiera.	108
1. Leasing Inmobiliario	108
2. Documentación que pedirá la financiera.	109
Documentación Técnica (Necesaria en General)	109
Documentación Necesaria para Contratar	109
Documentación Necesaria para el Registro y Cumplimiento de Leyes de Suelo	109
Documentación Necesaria para Pago y Control de Avances	110
Documentación Necesaria para Inscripción Definitiva	110
3. La tasación y lo máximo que da la financiera.	110
Para Inmuebles Construidos	110
Para Inmuebles en Construcción	110
4. Plazo de arrendamiento para inmuebles.	111
5. El IVA no se incluye en el importe a financiar.	111
6. Cuotas periódicas	112
Amortización del Coste del Bien	112
Carga Financiera (Intereses)	112
IVA	112
Seguro sobre el Bien	112
7. El seguro del bien inmueble.	113
Deterioro	113
Pérdida Total	113
Responsabilidad Civil	113
8. Finalización del contrato y opción de compra	113
Devolver los bienes al arrendador	113
Formalizar un nuevo contrato de leasing	114
Ejercer la opción de compra	114
9. No a las amortizaciones anticipadas.	114
a. Lo que NO se permite en operaciones de leasing	114
Amortizaciones anticipadas	114
Cancelación anticipada	114
Devolución anticipada del bien	115
b. Lo que SÍ se permite en operaciones de leasing	115
Cambio de titularidad	115
Revisión en el importe de las cuotas	115
10. Fiscalidad	115
a. Diferencia entre gastos deducibles y no deducibles	115
b. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) e Impuesto sobre Sociedades	116
Carga financiera	116
Recuperación del coste del bien	116
Régimen de Estimación Objetiva	116
c. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)	116
d. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados	116
e. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	117
11. Ventajas del Leasing Inmobiliario	117
Amortización fiscal acelerada del bien inmueble	118
Ajuste del alto IVA de los inmuebles con la tesorería	118
Financiación del 100% del precio de compra	118
Ventajas fiscales	119
No consume tesorería	119
Posibilidad de incluir obras de acondicionamiento	119
12. Comparativa entre el Leasing inmobiliario y la Hipoteca inmobiliaria.	120
Naturaleza del contrato	120
Financiación	120



Flexibilidad de pagos	120
Modalidades	121
Tributación	121
IVA y otros impuestos	121
13. Caso Práctico: Análisis Integral de un Contrato de Leasing Inmobiliario para un Centro Comercial	121
14. Caso Práctico: Evaluación de un Contrato de Leasing Inmobiliario para un Centro de Innovación Empresarial	123
15. Caso Práctico: Acuerdo de Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena Hotelera	124
16. Caso Práctico: Estrategia Contable para la Adquisición de Oficinas Corporativas mediante Leasing Inmobiliario	126
Capítulo 14. Préstamo y leasing, pros y contras. Comparativa de gastos entre la opción vía préstamo o leasing inmobiliario.	128
1. La inversión de una nave industrial, local u oficinas.	128
Préstamo Hipotecario	128
Leasing Inmobiliario	129
2. El préstamo hipotecario	129
3. El leasing inmobiliario.	130
Concepto del Leasing Inmobiliario	130
Características del Leasing Inmobiliario	131
Ahorros Fiscales y Gastos	131
Ventajas Comparativas con la Hipoteca	131
4. Caso Práctico: Evaluación Financiera y Fiscal de la Adquisición de Naves Industriales vía Préstamo Hipotecario vs. Leasing Inmobiliario	132
5. Caso Práctico: Implementación de Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Red de Clínicas Médicas	133
Capítulo 15. Aspectos económicos y financieros del leasing inmobiliario.	136
1. Elementos que componen la cuota de leasing inmobiliario.	136
Coste de Financiación	136
Coste del inmueble	136
Gastos de Administración	136
Impuestos	137
Beneficios	137
2. Costes de financiación.	137
a. Factores clave	137
Cuantía de la Operación	137
Plazo del Contrato	138
Tipo de Interés	138
b. Características de las cuotas	138
Lineales	138
Constantes	138
Crecientes	138
Decrecientes	138
c. Costes asociados al contrato de leasing inmobiliario	139
Comisiones de Apertura y Estudio	139
Carga Financiera	139
Seguros	139
Gastos de Cobro	139
3. Caso Práctico: Planificación Financiera para la Adquisición de un Edificio de Oficinas a través de Leasing Inmobiliario	139



Capítulo 16. Tipología del leasing inmobiliario.	142
1. Clases de arrendamiento financiero	142
a. Tipos en función del estado de construcción del inmueble	142
Leasing de inmueble acabado (nuevo o usado)	142
Leasing de inmueble en construcción	142
Adquisición por la compañía de leasing del derecho de superficie o concesión de suelo o subsuelo y posterior financiación de la construcción del inmueble	142
Leasing mixto	143
b. Tipos de leasing según los sujetos que intervienen	143
Leasing estándar	143
Lease-Back (Leasing bilateral)	143
c. Tipos de leasing según el sector	143
d. Tipos de leasing según la residencia de los sujetos	143
2. Sistemas de leasing en el ámbito europeo.	144
a. Leasing operativo y leasing financiero	144
b. Leasing inmediato y leasing mediato	144
c. Leasing de retro y de renting	144
d. Leasing mobiliario y leasing inmobiliario:	144
e. Leasing trilateral	145
f. Leasing apalancado	145
g. Leasing bilateral (sale and lease back)	145
3. Caso Práctico: Estrategias de Arrendamiento Financiero para la Expansión de una Cadena Hotelera	145
4. Caso Práctico: Adaptación de una Empresa de Logística a Diversos Sistemas de Leasing en el Ámbito Europeo	147
5. Caso Práctico: Implementación del Leasing Inmobiliario en la Expansión de una Cadena de Supermercados	149
6. Caso Práctico: Evaluación de Leasing Inmobiliario frente a Préstamo Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Gimnasios	150
Capítulo 17. Due diligence o auditoría legal previa al leasing inmobiliario. Solicitud y tramitación de la operación de leasing inmobiliario.	152
1. Documentación del leasing inmobiliario.	152
2. Documentación especial del leasing en construcción	153
3. Análisis de riesgo del leasing inmobiliario.	154
a. Análisis del inmueble objeto del arrendamiento	154
b. Análisis financiero de la inversión	155
4. Caso Práctico: Auditoría Legal y Análisis de Riesgo para el Leasing Inmobiliario de un Centro Comercial	155
Capítulo 18. Requisitos del leasing inmobiliario.	158
1. Sujetos del leasing inmobiliario	158
a. Usuario o arrendatario financiero	158
b. Sociedades de Arrendamiento Financiero	158
c. Proveedor	159
2. Elementos objetivos.	159
a. Canon o cuota	159
b. Inmuebles (construidos o en construcción)	160
c. La peculiaridad del inmueble arrendado	160
3. Requisitos formales.	160
a. Escritura pública	160
b. Registro de la Propiedad	161



c. Compra previa y cesión de uso formalizadas en documentos separados _____	161
d. Compra y cesión de uso formalizadas en el mismo documento _____	161
e. Distribución de los cánones y del valor residual si son varios los inmuebles _____	161
4. Caso Práctico: Implementación del Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Hoteles Boutique _____	162
Capítulo 19. Las formalidades legales del leasing inmobiliario. _____	164
1. Al comprar el inmueble la entidad. _____	164
2. Al firmar el contrato. _____	165
3. Al ejercitar la opción de compra. _____	165
4. Otros supuestos. _____	166
Transmisión intervivos de la posición jurídica del usuario en favor de un nuevo usuario ____	166
Transmisión mortis causa _____	166
Cesión por la entidad de arrendamiento financiero de su posición contractual en favor de un tercero _____	166
5. Caso Práctico: Formalidades Legales en el Proceso de Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena Educativa _____	167
6. Caso Práctico: Formalización e Inscripción Registral del Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Restaurantes Gourmet _____	168
7. Caso Práctico: Desafíos Registrales en el Leasing Inmobiliario de Inmuebles en Construcción para una Empresa Constructora _____	170
Capítulo 20. Contenido contractual del leasing inmobiliario. _____	172
1. Derechos. _____	172
Derecho al uso de la cosa cedida _____	172
Derecho al ejercicio de la opción de compra _____	172
Contraprestación o abono periódico de las cuotas _____	172
2. Plazo y prórroga. _____	173
Plazo mínimo _____	173
Ausencia de plazos máximos establecidos _____	173
Vencimiento anticipado _____	173
Pacto de prórroga _____	173
Regulación detallada _____	174
3. ¿Pueden disponer del inmueble la sociedad de leasing o el arrendatario financiero? _____	174
a. Sociedad de leasing (arrendador financiero) _____	174
b. Usuario o arrendatario financiero _____	175
4. Obligaciones del arrendatario frente a la empresa de leasing. _____	175
a. Pago de la cuota e intereses de demora _____	175
b. Gastos relativos al bien _____	176
c. Recepción y uso _____	176
d. Sanciones _____	176
e. Uso convenido y conservación _____	176
f. Garantías informativas _____	176
g. Garantías financieras e hipotecarias _____	177
h. Restitución del bien _____	177
5. Obligaciones del arrendatario frente al vendedor del inmueble (proveedor). _____	177
a. Aceptación del bien _____	177
b. Efectos de la aceptación del bien _____	177
c. Riesgos asumidos por el arrendatario. Seguros _____	178
6. Obligaciones de la empresa de leasing frente al arrendatario. _____	178
7. Obligaciones de la empresa de leasing frente al vendedor del inmueble _____	178



(proveedor).....	179
a. Pago	179
b. Riesgos asumidos por la empresa de leasing	179
8. Caso Práctico: Estructuración Contractual del Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Red de Centros de Bienestar	180
9. Caso Práctico: Gestión de Obligaciones en el Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Librerías.....	181
Capítulo 21. Condiciones del contrato de leasing inmobiliario.	184
1. Condiciones generales y particulares.	184
Condiciones Particulares	184
Condiciones Generales	185
2. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el arrendatario.	186
Incumplimiento del arrendatario	186
Incumplimiento del arrendador	186
3. Irrevocabilidad y efectos de la finalización del contrato de leasing inmobiliario.	187
4. Caso Práctico: Aplicación del Contrato de Leasing Inmobiliario en la Expansión de una Red de Clínicas Dentales	188
Capítulo 22. Las cláusulas del contrato de leasing inmobiliario.	190
1. Exoneración de responsabilidad del arrendador.	190
2. Cláusulas de protección del arrendador financiero.	191
3. Consecuencias de la resolución del contrato de leasing en caso de incumplimiento del arrendatario.	192
Acción de Cumplimiento	192
Acción de Restitución	192
4. Cesión del leasing.	193
Cesión del Derecho de Uso	193
Cesión de la Opción de Compra	193
Responsabilidad del Arrendatario	193
Hipotecabilidad del Derecho de Leasing	193
5. ¿Cómo se protege la entidad de leasing si no puede disponer del inmueble?	194
Cláusula de exoneración de la entidad de leasing de la responsabilidad derivada de no encontrarse el inmueble a disposición del arrendatario financiero en la fecha convenida	194
Abuso de Cláusula	194
Subrogación de Derechos	194
Normativas Internacionales	194
Excepciones	195
6. ¿Cómo se protege la entidad de leasing si el inmueble tiene vicios ocultos?	195
Cláusula de exoneración de la entidad de leasing por defectos o vicios ocultos del bien arrendado.	195
Exoneración de Responsabilidad	195
Responsabilidad del Usuario	196
Subrogación de Derechos	196
Validación de la Cláusula	196
Requisitos para la Subrogación	196
7. ¿Quién debe soportar el deterioro del inmueble?	197
Cláusula por la que el usuario soporta el riesgo de deterioro o perecimiento de los bienes.	197
Responsabilidad del Usuario	197
Obras y Reparaciones	197
Seguro de Incendio y Daños	197
Subrogación de Indemnización	197
Siniestro Total	198



Opción de Reconstrucción _____	198
Continuidad de las Cuotas _____	198
8. ¿Cómo se protege la entidad de leasing por la falta de un pago? _____	198
Cláusula en virtud de la cual la falta del pago de algún plazo justifica la resolución del contrato y el vencimiento anticipado del mismo. _____	198
Vencimiento Anticipado _____	199
Resolución del Contrato _____	199
Notificación y Enervación _____	199
Intereses de Demora _____	199
Pago de Cuotas Pendientes _____	200
Subrogación de Derechos _____	200
9. ¿Es hipotecable la opción de compra de un leasing por el arrendatario financiero? ¿Puede trasladarse al inmueble en caso de ejercicio de la opción por el mismo? ¿Por qué no? _____	200
Capítulo 23. Efectos del leasing inmobiliario. _____	202
1. Efectos entre las partes. _____	202
Equilibrio de las prestaciones _____	202
Naturaleza de la posición de cada parte _____	202
Compraventa con precio aplazado y reserva de dominio _____	202
Operación de crédito y negocio fiduciario _____	203
Contrato complejo parcialmente típico _____	203
Derecho real de uso financiero y nuda propiedad _____	203
2. Efectos para la entidad de leasing _____	203
Equilibrio de las Prestaciones _____	203
Naturaleza de la Posición de Cada Parte _____	204
Compraventa con Precio Aplazado y Reserva de Dominio _____	204
Operación de Crédito y Negocio Fiduciario _____	204
Contrato Complejo Parcialmente Típico _____	204
Derecho Real de Uso Financiero y Nuda Propiedad _____	204
Adquisición del Inmueble _____	204
Cesión de Uso _____	205
Derechos _____	205
3. La transmisibilidad en el inmueble y en el crédito. _____	205
Transmisibilidad de la Propiedad del Inmueble _____	205
Transmisibilidad del Derecho al Cobro de las Cuotas _____	205
Transmisibilidad de la Completa Posición Contractual _____	206
Consentimiento del Usuario _____	206
Limitación al Sujeto Adquirente _____	206
4. Efectos para el usuario del Leasing inmobiliario. _____	206
a. Pago de las Cuotas _____	206
b. Afectación del Inmueble al Uso Previsto _____	207
5. Derechos del usuario _____	207
a. Derecho a la Entrega del Inmueble _____	208
b. Derecho de Uso Financiero _____	208
c. Derecho de Opción _____	208
6. Efectos frente a terceros _____	209
7. Duración _____	209
8. Caso Práctico: Implicaciones del Leasing Inmobiliario en la Expansión de una Cadena de Hoteles de Lujo _____	210
Capítulo 24. La opción de compra final. _____	213
1. ¿Qué es la opción en el leasing inmobiliario? _____	213
Amplitud de las posibilidades de la opción _____	213



Parte integral del contrato	213
Plazo de ejercicio breve	213
Precio de la opción	214
Finalidad financiera	214
2. Elementos personales.	214
Solidaridad en el cumplimiento de las obligaciones	214
Ejercicio de la opción en pro indiviso	215
3. Objeto o valor residual	215
Cuantía	215
Determinación en caso de varios inmuebles	215
Protección de terceros y registro de la propiedad	216
4. La transmisión de la opción en el leasing inmobiliario.	216
Prohibición de transmisión en las condiciones generales	216
Carácter complejo y unitario del contrato	217
5. ¿Cómo se transmite la opción de compra del leasing inmobiliario?	217
Transmisión Intervivos	217
Transmisión Mortis Causa	218
Efectos de la Transmisión	218
6. ¿Cómo se ejercita la opción de compra del leasing inmobiliario?	219
Modalidades de Ejercicio	219
Tiempo de Ejercicio	220
Compromiso de Ejercicio de la Opción	220
7. ¿Qué hago compro o prorrogo el leasing inmobiliario?	221
Prórroga o Nuevo Contrato	221
Adquisición	221
Devolución del Inmueble	221
8. Caso Práctico: Gestión de la Opción de Compra en el Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Galerías de Arte	222
Capítulo 25. Las cláusulas esenciales del leasing inmobiliario.	224
1. Pacto de exoneración de la sociedad de «leasing» en la obligación de entrega del inmueble.	224
Congruencia con las Vocaciones de las Partes	224
Nulidad por Incumplimiento	224
Casos Específicos	225
Subrogación del Usuario	225
2. Pacto relativo al saneamiento por evicción, vicios o defectos ocultos de la finca.	225
Subrogación del Usuario	225
Limitaciones de la Subrogación	226
Mecanismos Correctores	226
3. Pacto relativo al deterioro o destrucción, total o parcial, por caso fortuito o fuerza mayor, del inmueble cedido.	226
Principio de Traslación de Riesgos	226
Seguro	227
Causa del Contrato	227
Pacto de Abono de Diferencias o Rentas durante la Reconstrucción	227
4. Pacto relativo a la extinción del contrato por la expropiación forzosa del inmueble.	228
Extinción del Contrato	228
Indemnización	228
Principio de Traslación de Riesgos	228
Correctivos o Límites	228
5. Pacto relativo al vencimiento anticipado y resolución en caso de impago de	



alguno de los cánones con pérdida por el usuario de los ya satisfechos	229
Justificación del Pacto	229
Cláusula Penal	229
Finalidad Económica	229
Posición de la Doctrina Registral	230
Posibilidad de Moderación por el Juez	230
6. Acciones de reclamación por defectos en el inmueble.	230
Obligaciones de Saneamiento	230
Supuestos sin Renuncia al Saneamiento	230
Renuncia en Contrato de Leasing	231
Renuncia en Contrato de Compraventa	231
Renuncia en Ambos Contratos	231
7. Acciones del arrendatario en los casos de incumplimiento del vendedor (proveedor).	232
Acción Resolutoria Excepcional: Legitimación Activa del Arrendatario para Demandar la Resolución	232
Acción Indemnizatoria de Daños y Perjuicios	232
Responsabilidad Extracontractual	233
8. Caso Práctico: Gestión de Incumplimientos en el Leasing Inmobiliario por una Cadena de Centros Comerciales	233
1. Imposibilidad Original o Sobvenida para la Adquisición del Inmueble o su Construcción	233
2. Adquirido el Inmueble no es Posible la Cesión de su Uso al Arrendatario Financiero	234
PARTE TERCERA.	235
Formularios internacionales.	235
1. Modelo internacional de contrato de leasing inmobiliario.	235
Modelo a.	235
Primera (Objeto del Arrendamiento)	236
Segunda (Recepción del Inmueble)	236
Tercera (Precio y Pago del Arrendamiento)	236
Cuarta (Fianza)	236
Quinta (Opción de Compra)	236
Sexta (Uso del Inmueble)	237
Séptima (Mantenimiento del Inmueble)	237
Octava (Seguro del Inmueble)	237
Novena (Indemnización por Deterioro)	237
Décima (Rescisión por Incumplimiento)	237
Undécima (Normativa Aplicable)	237
Duodécima (Protección ante Actos de Terceros)	238
Modelo b.	239
A) CONTRATO DE COMPRAVENTA	240
Primera (Venta y Compra de la Finca)	240
Segunda (Precio de Compraventa)	241
Tercera (Transmisión del Dominio)	241
Cuarta (Evicción y Saneamiento)	241
Quinta (Pactos Comunes)	241
B) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA	241
Primera (Arrendamiento con Opción de Compra)	241
Segunda: Elección y Responsabilidad:	242
Tercera (Ejercicio de la Opción de Compra)	244
C) PACTOS COMUNES A LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCIÓN DE COMPRA	244
Primero (Gastos e Impuestos)	244
Segundo (Jurisdicción y Responsabilidad de Costas)	244
Tercero (Calificación Fiscal y Declaraciones)	245
2. Escritura de arrendamiento financiero.	246



3. Escritura de compraventa por ejercicio de opción de compra en arrendamiento financiero.	249
PARTE CUARTA	251
Casos prácticos del Leasing inmobiliario.	251
Capítulo 26. Casos prácticos del Leasing inmobiliario.	251
Caso Práctico 1: Leasing inmobiliario para una empresa	251
Causa del problema	251
Soluciones propuestas	252
Compra directa del local comercial	252
Arrendamiento tradicional	252
Leasing inmobiliario	252
Consecuencias previstas	253
Resultados de las medidas adoptadas	253
Lecciones aprendidas	253
Caso Práctico 2: Leasing Inmobiliario para Expansión de una Cadena de Cafeterías	254
Causa del Problema	254
Soluciones Propuestas	254
Compra Directa	254
Arrendamiento Tradicional	254
Leasing Inmobiliario	254
Consecuencias Previstas	255
Resultados de las Medidas Adoptadas	255
Lecciones Aprendidas	255
Caso Práctico 3: Leasing Inmobiliario para la Modernización de un Hospital Privado	256
Causa del Problema	256
Soluciones Propuestas	256
Financiación Directa	256
Préstamo Bancario	256
Leasing Inmobiliario	256
Consecuencias Previstas	257
Resultados de las Medidas Adoptadas	257
Lecciones Aprendidas	257
Caso Práctico 4: Implementación de Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Hoteles Boutique	258
Causa del Problema	258
Soluciones Propuestas	258
Adquisición Directa de Propiedades	258
Arrendamiento Comercial Tradicional	258
Leasing Inmobiliario	258
Consecuencias Previstas	259
Resultados de las Medidas Adoptadas	259
Lecciones Aprendidas	259
Caso Práctico 5: Leasing Inmobiliario para la Renovación de una Cadena de Cines	260
Causa del Problema	260
Soluciones Propuestas	260
Inversión de Capital Propio	260
Préstamo Bancario	260
Leasing Inmobiliario	260
Consecuencias Previstas	261
Resultados de las Medidas Adoptadas	261
Lecciones Aprendidas	261
Caso Práctico 6: Implementación de Leasing Inmobiliario para la Construcción de un Complejo Deportivo	262
Causa del Problema	262



Soluciones Propuestas	262
Inversión Directa	262
Préstamo Bancario	262
Leasing Inmobiliario	262
Consecuencias Previstas	263
Resultados de las Medidas Adoptadas	263
Lecciones Aprendidas	263
Caso Práctico 7: Leasing Inmobiliario para la Renovación de una Cadena Hotelera	264
Causa del Problema	264
Soluciones Propuestas	264
Financiación con Recursos Propios	264
Crédito Bancario	264
Leasing Inmobiliario	264
Consecuencias Previstas	265
Resultados de las Medidas Adoptadas	265
Lecciones Aprendidas	265
Caso Práctico 8: Leasing Inmobiliario para la Apertura de Nuevas Sucursales de una Biblioteca Privada	266
Causa del Problema	266
Soluciones Propuestas	266
Inversión de Capital Propio	266
Préstamo Bancario	266
Leasing Inmobiliario	266
Consecuencias Previstas	267
Resultados de las Medidas Adoptadas	267
Lecciones Aprendidas	267
Caso Práctico 9: Leasing Inmobiliario para la Adquisición de un Centro de Investigación	268
Causa del Problema	268
Soluciones Propuestas	268
Compra Directa	268
Arrendamiento Tradicional	268
Leasing Inmobiliario	268
Consecuencias Previstas	269
Resultados de las Medidas Adoptadas	269
Lecciones Aprendidas	269
Caso Práctico 10: Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Red de Escuelas de Música	270
Causa del Problema	270
Soluciones Propuestas	270
Inversión de Capital Propio	270
Préstamo Bancario	270
Leasing Inmobiliario	270
Consecuencias Previstas	271
Resultados de las Medidas Adoptadas	271
Lecciones Aprendidas	271
Caso Práctico 11: Leasing Inmobiliario para la Actualización Tecnológica de una Empresa de Software	272
Causa del Problema	272
Soluciones Propuestas	272
Inversión de Recursos Propios	272
Préstamo Bancario	272
Leasing Inmobiliario	272
Consecuencias Previstas	273
Resultados de las Medidas Adoptadas	273
Lecciones Aprendidas	273



Caso Práctico 12: Leasing Inmobiliario para la Expansión Internacional de una Cadena de Moda	274
Causa del Problema	274
Soluciones Propuestas	274
Compra de Propiedades	274
Arrendamientos Tradicionales	274
Leasing Inmobiliario	274
Consecuencias Previstas	275
Resultados de las Medidas Adoptadas	275
Lecciones Aprendidas	275
Caso Práctico 13: Leasing Inmobiliario para la Construcción de Residencias Estudiantiles	276
Causa del Problema	276
Soluciones Propuestas	276
Inversión de Capital Propio	276
Préstamo Bancario	276
Leasing Inmobiliario	276
Consecuencias Previstas	277
Resultados de las Medidas Adoptadas	277
Lecciones Aprendidas	277
Caso Práctico 14: Leasing Inmobiliario para la Renovación de un Complejo de Teatros	278
Causa del Problema	278
Soluciones Propuestas	278
Inversión Directa	278
Préstamo Bancario	278
Leasing Inmobiliario	278
Consecuencias Previstas	279
Resultados de las Medidas Adoptadas	279
Lecciones Aprendidas	279
Caso Práctico 15: Leasing Inmobiliario para la Implementación de un Parque Tecnológico	280
Causa del Problema	280
Soluciones Propuestas	280
Inversión de Capital Propio	280
Préstamo Bancario	280
Leasing Inmobiliario	280
Consecuencias Previstas	281
Resultados de las Medidas Adoptadas	281
Lecciones Aprendidas	281
Caso Práctico 16: Leasing Inmobiliario para el Desarrollo de un Complejo Residencial Sostenible	282
Causa del Problema	282
Soluciones Propuestas	282
Inversión de Capital Propio	282
Préstamo Bancario	282
Leasing Inmobiliario	282
Consecuencias Previstas	283
Resultados de las Medidas Adoptadas	283
Lecciones Aprendidas	283
Caso Práctico 17: Leasing Inmobiliario para la Creación de un Centro Comercial Temático	284
Causa del Problema	284
Soluciones Propuestas	284
Financiación Directa	284
Préstamo Bancario	284



Leasing Inmobiliario _____	284
Consecuencias Previstas _____	285
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	285
Lecciones Aprendidas _____	285
Caso Práctico 18: Leasing Inmobiliario para la Construcción de un Hospital Veterinario _____	286
Causa del Problema _____	286
Soluciones Propuestas _____	286
Inversión de Capital Propio _____	286
Préstamo Bancario _____	286
Leasing Inmobiliario _____	286
Consecuencias Previstas _____	287
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	287
Lecciones Aprendidas _____	287
Caso Práctico 19: Leasing Inmobiliario para la Apertura de una Galería de Arte Contemporáneo _____	288
Causa del Problema _____	288
Soluciones Propuestas _____	288
Compra Directa del Espacio _____	288
Arrendamiento Tradicional _____	288
Leasing Inmobiliario _____	288
Consecuencias Previstas _____	289
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	289
Lecciones Aprendidas _____	289
Caso Práctico 20: Leasing Inmobiliario para la Construcción de un Complejo de Apartamentos Ecológicos _____	290
Soluciones Propuestas _____	290
Inversión Directa _____	290
Préstamo Bancario _____	290
Leasing Inmobiliario _____	290
Consecuencias Previstas _____	291
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	291
Lecciones Aprendidas _____	291
Caso Práctico 21: Leasing Inmobiliario para la Modernización de Instalaciones Deportivas _____	292
Causa del Problema _____	292
Soluciones Propuestas _____	292
Inversión de Capital Propio _____	292
Préstamo Bancario _____	292
Leasing Inmobiliario _____	292
Consecuencias Previstas _____	293
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	293
Lecciones Aprendidas _____	293
Caso Práctico 22: Leasing Inmobiliario para el Desarrollo de un Parque Industrial _____	294
Causa del Problema _____	294
Soluciones Propuestas _____	294
Inversión de Capital Propio _____	294
Préstamo Bancario _____	294
Leasing Inmobiliario _____	294
Soluciones Detalladas _____	294
Consecuencias Previstas _____	295
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	295
Lecciones Aprendidas _____	295
Caso Práctico 23: Leasing Inmobiliario para la Expansión de una Cadena de Restaurantes Temáticos _____	296
Causa del Problema _____	296



Soluciones Propuestas	296
Compra de Propiedades	296
Arrendamiento Tradicional	296
Leasing Inmobiliario	296
Consecuencias Previstas	297
Resultados de las Medidas Adoptadas	297
Lecciones Aprendidas	297

Caso Práctico 24: Leasing Inmobiliario para la Creación de un Complejo Educativo

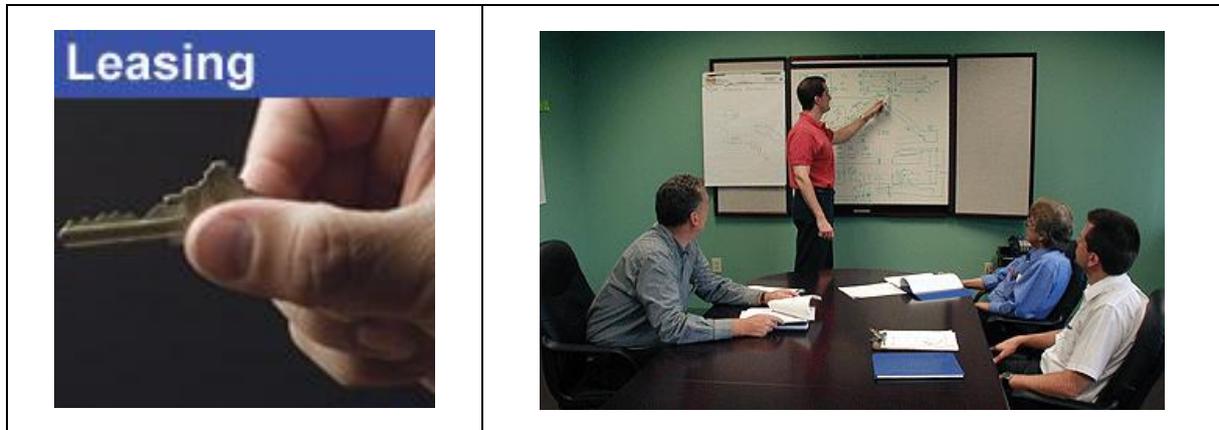
Integrado	298
Causa del Problema	298
Soluciones Propuestas	298
Inversión de Capital Propio	298
Préstamo Bancario	298
Leasing Inmobiliario	298
Consecuencias Previstas	299
Resultados de las Medidas Adoptadas	299
Lecciones Aprendidas	299

Caso Práctico 25: Leasing Inmobiliario para el Desarrollo de un Complejo de Salud y

Bienestar	300
Causa del Problema	300
Soluciones Propuestas	300
Inversión Directa	300
Préstamo Bancario	300
Leasing Inmobiliario	300
Consecuencias Previstas	301
Resultados de las Medidas Adoptadas	301
Lecciones Aprendidas	301



¿QUÉ APRENDERÁ?

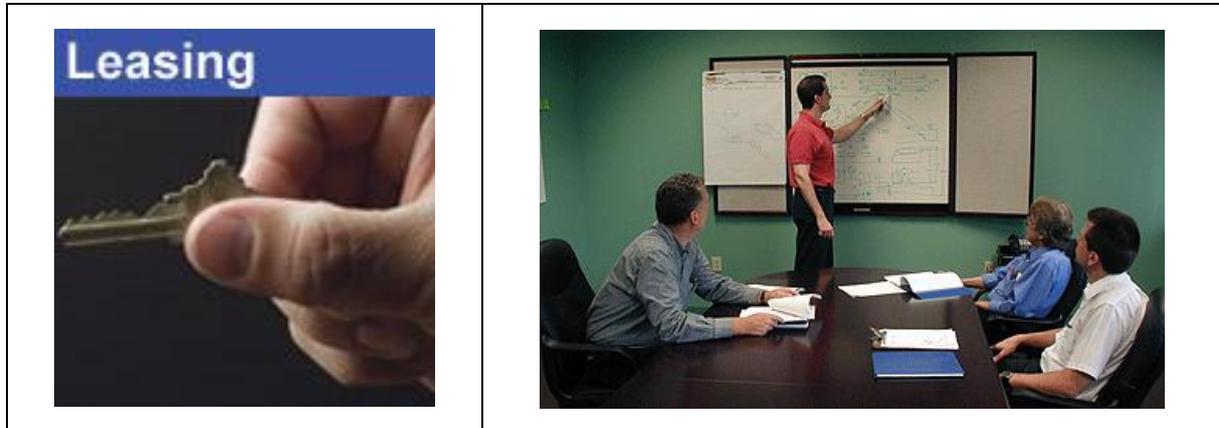


- Fundamentos del Leasing Inmobiliario: Entender qué es y cómo funciona.
- Ventajas y Desventajas del Leasing Inmobiliario: Conocer los pros y contras.
- Comparativa entre Leasing Inmobiliario y Compra Directa: Diferencias clave y cuándo optar por cada uno.
- Aspectos Legales y Contractuales: Detalles sobre contratos, derechos y obligaciones.
- Análisis Financiero del Leasing Inmobiliario: Entender los impactos financieros y fiscales.
- Opción de Compra en el Leasing Inmobiliario: Cómo y cuándo ejercerla.
- Leasing Inmobiliario para Diferentes Tipos de Propiedades: Uso en residencial, comercial, industrial.
- Gestión de Riesgos en el Leasing Inmobiliario: Identificación y gestión de riesgos potenciales.
- Casos Prácticos y Estudios de Caso: Ejemplos reales y aplicaciones prácticas.
- Tendencias Futuras en el Leasing Inmobiliario: Innovaciones y evolución del mercado.
- Estrategias de Negociación y Consejos: Mejores prácticas para negociar contratos de leasing.
- Recursos Adicionales y Herramientas: Guías, calculadoras financieras y otras herramientas útiles.



PRELIMINAR

El leasing inmobiliario en 16 preguntas y respuestas.



1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?

a. El leasing inmobiliario como solución financiera para la empresa