

OFORD.: N°1743
Antecedentes.: Su presentación de 08.11.2011
Materia.: Informa
SGD.: N°2012010007293
Santiago, 16 de Enero de 2012

De : Superintendencia de Valores y Seguros
A : SEÑOR

Se ha recibido en esta Superintendencia su presentación del antecedente, mediante la cual acompaña un contrato de arrendamiento y promesa de compraventa celebrado entre la compañía aseguradora NNN S.A. y XXX Limitada, y en relación al mismo solicita un pronunciamiento sobre la aplicación de la normativa sobre tasa de interés máxima convencional y el aumento de tasa a través del pago de contribuciones por la arrendataria.

Sobre el particular, cumpla con informar lo siguiente:

El artículo 1° de la Ley 18.010 establece que, son operaciones de crédito de dinero aquéllas por las cuales una de las partes entrega o se obliga a entregar una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención. Constituye también operación de crédito de dinero el descuento de documentos representativos de dinero, sea que lleve o no envuelta la responsabilidad del cedente.

Para los efectos de esta ley, se asimilan al dinero los documentos representativos de obligaciones de dinero pagaderos a la vista, a un plazo contado desde la vista o a un plazo determinado.

En atención a la normativa citada, los elementos de la operación de crédito de dinero son, la entrega u obligación de una parte de entregar una cantidad de dinero, y la restitución o pago en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención.

La normativa legal vigente no regula el leasing inmobiliario en términos generales, sino sólo respecto a algunos tipos de operaciones. Entre las materias sujetas a regulación se encuentra el Leasing Habitacional de la Ley 19.281, que lo define como "arrendamiento con promesa de compraventa" (artículos 25 y 26).

En atención a lo señalado precedentemente, el leasing se configura en la unión de dos convenciones que determinan su naturaleza jurídica y en definitiva la legislación que le es aplicable, un contrato de arrendamiento y un contrato de promesa de compraventa, ninguno de los cuales corresponde a una operación de crédito de dinero.

Respecto de la aplicación de la Ley 18.010 al contrato consultado, es posible señalar que, dicha determinación por tratarse de un contrato atípico y sin regulación normativa precisa dependerá de cada caso, en atención a su naturaleza jurídica y su finalidad específica, lo que debe resolver el tribunal previsto en el contrato.

Saluda atentamente a Usted.