

Arrendamiento financiero

Fernando Zunzunegui

Temas a tratar

- 1) Noción
- 2) Régimen jurídico
- 3) Naturaleza jurídica
- 4) Elementos
- 5) Modalidades
- 6) Contenido
- 7) Extinción del contrato
- 8) Régimen del incumplimiento

1) Noción de arrendamiento financiero

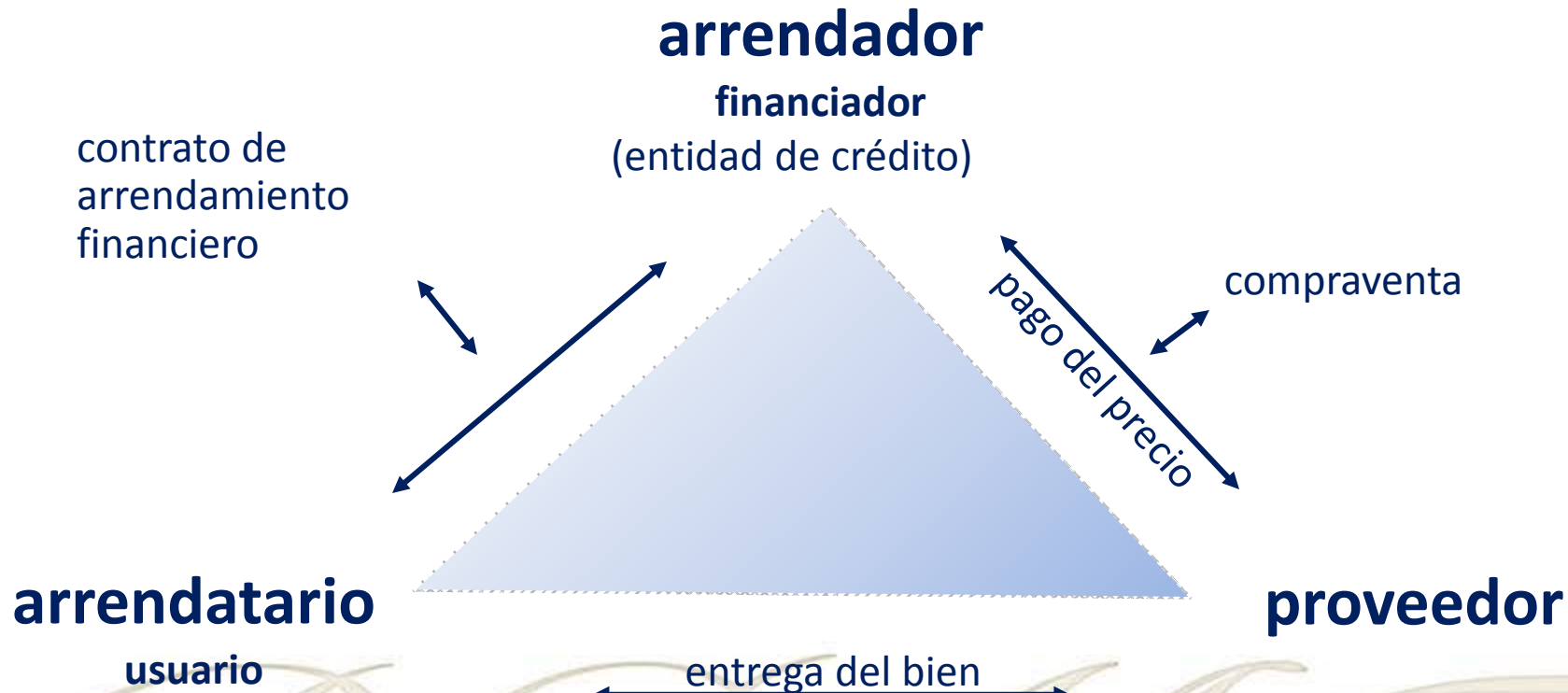
- **Noción legal:** contrato que tiene por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de unas cuotas, con inclusión de una opción de compra, a su término, en favor del usuario (DA 7^a.1 LDIEC)

[STS 5-X-2000, FJ 3º](#)

[STS 2-II-2006](#)

[STS 11-II-2010](#)

1) Noción: Estructura del contrato



1) Noción de arrendamiento financiero

- Cuestión: ¿Es la opción de compra un elemento esencial del contrato?

“no hay base legal ni lógica que establezca un parámetro para indicar la proporción que deba tener la opción de compra respecto al valor monetario del bien” (STS 28-XI-1997)

“nos encontramos ante un contrato de compraventa dado que un precio puramente nominal o simbólico de la opción de compra no cumple la función económica de un precio autónomo” (STS 28-V-1990)

2) Régimen jurídico

- Noción: DA 7^a.1 LDIEC
- Régimen del incumplimiento: DA 1^a Ley 28/1998, de 13 de julio, de venta a plazos de bienes muebles
- Arrendamiento financiero internacional: Convenio UNIDROIT de 18 mayo 1988.

2) Régimen jurídico:

Beneficios fiscales (art. 128 Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del impuesto de sociedades)

- Beneficios fiscales, requieren:
 - cuotas reflejen la parte que corresponde a la recuperación del coste del bien, excluido el valor de la opción de compra y la carga financiera.
 - importe anual de las cuotas correspondientes a la recuperación del coste del bien permanezca igual o tenga carácter decreciente.
 - duración mínima de dos años (muebles) y de diez años (inmuebles)

3) Naturaleza jurídica

- Es un contrato de financiación
- No es un arrendamiento
- No es una venta a plazos
- No es un préstamo

3) Naturaleza jurídica

- **Es un contrato de financiación:** un contrato de crédito con causa mixta (financiera y comercial).
 - [STS 5-X-2000, FJ 5º](#)
- **No es un arrendamiento (frente al *renting*),**
 - La posición del usuario se acerca a la del propietario:
 - se le ceden las acciones por vicios ocultos
 - asume el riesgo de pérdida o destrucción del bien: que debe asegurar
 - En la cuota se distingue entre la de amortización (coste de la recuperación del bien) y la carga financiera (→ operación de crédito).
 - [Véase STS 19-I-2000, FJ 1º](#)

3) Naturaleza jurídica

- **No es una venta a plazos:**
 - no hay aplazamiento en el pago del precio por parte del vendedor
 - no es un mecanismo de distribución, sino de financiación.
 - Tampoco es una venta a plazo con reserva de dominio
 - la propiedad no se adquiere automáticamente con el pago del último plazo (se podrá optar entre ejercer la opción de compra, renovar el contrato o cesar en la utilización del bien)
- **No es un préstamo:**
 - al que se aplique la Ley de Usura (STS 17-III-1998: “tiene causa distinta, está reconocido legalmente, y se recurre a él por razones de financiación y también por razones fiscales”)
 - [STS 5-X-2000, FJ 5º in fine](#)

4) Elementos: personales

- **Arrendatario (usuario)** → un empresario: los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales (DA 7^a.1 LDIEC).
- **Arrendador (financiador)**
 - entidad de crédito: EFC (DA1^a Ley 3/1994)
bancaria (DA 7^a.10 LDIEC)
 - actividades complementarias

4) Elementos: formales

- Es un **contrato no formal, pero...**
- Modelo oficial aprobado por la DGRN e inscribirse en el Registro de Bienes Muebles (art. 10 Ordenanza aprobada por OM 19 julio 1999)
- También se puede formalizar en póliza intervenida por notario: RDGRN de 12 de enero de 2005

5) Modalidades

- **mobiliario o inmobiliario**
- **operativo:** de promoción de ventas (art. 2 Ley 22/1994) → contrato vinculado
- **lease-back:** el financiador compra un bien a un empresario y, a continuación, le cede el uso en arrendamiento financiero
 - ¿hay simulación?: [STS 10-II-2005](#)
- **internacional:** se rige por el Convenio de la UNIDROIT de 1988.

6) Contenido: obligaciones y derechos del financiador

- **comprar el bien** según instrucciones del cliente
- pactar la **entrega** del bien al usuario (ceder el uso)
- pactar con el vendedor la **cesión** al usuario de las **acciones** que corresponden al comprador:
 - el usuario asume el riesgo de los vicios ocultos (correlativamente queda exonerado de responsabilidad el arrendador)
 - el arrendador responde por evicción: cuando el usuario es desposeído del bien por un derecho superior ↔ STS 26-II-1996)
- puede **oponer frente a terceros su derecho real**:
 - tercería de dominio
 - pero con paralización en el concurso de las acciones tendentes a recuperar los bienes cedidos ([art. 56 Ley concursal](#));
 - privilegio especial ([art. 90 Ley concursal](#)); pago ([155 Ley concursal](#))

6) Contenido: obligaciones del usuario

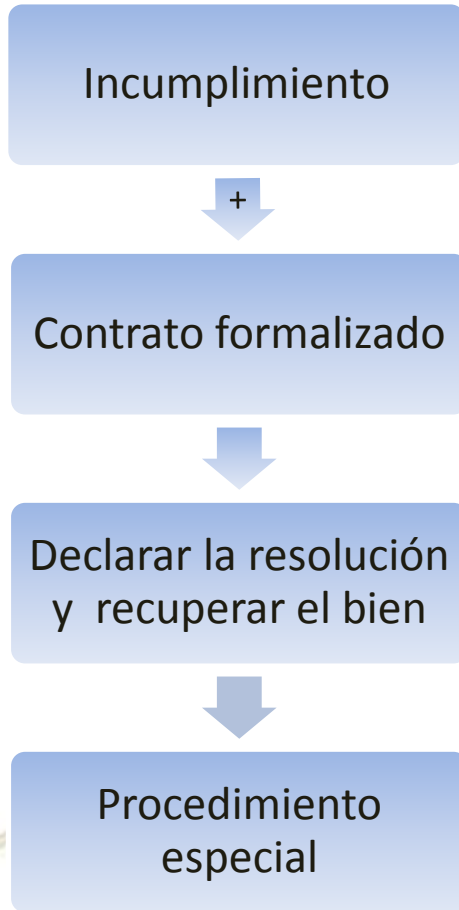
- **recibir el bien** en las condiciones pactadas: ante la falta de entrega o la entrega tardía puede rechazar el bien y rescindir el contrato, solicitando el reembolso de las sumas anticipadas
- **pagar las cuotas** periódicas
- **hacer buen uso** del bien:
 - habitualmente enlazado a un **seguro**, contratado por el usuario (tomador) por cuenta del arrendador (beneficiario)
 - permitir las inspecciones pactadas

7) Extinción del contrato

- Al término pactado el usuario puede optar entre:
 - **adquirir el bien** por el valor residual: ejercitar la opción de compra
 - celebrar un **nuevo contrato** de arrendamiento financiero
 - **devolver el bien** al financiador
 - el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario (v. DA 7.ª.1.II LDIEC)

8) Régimen del incumplimiento

DA 1.ª Ley 28/1998

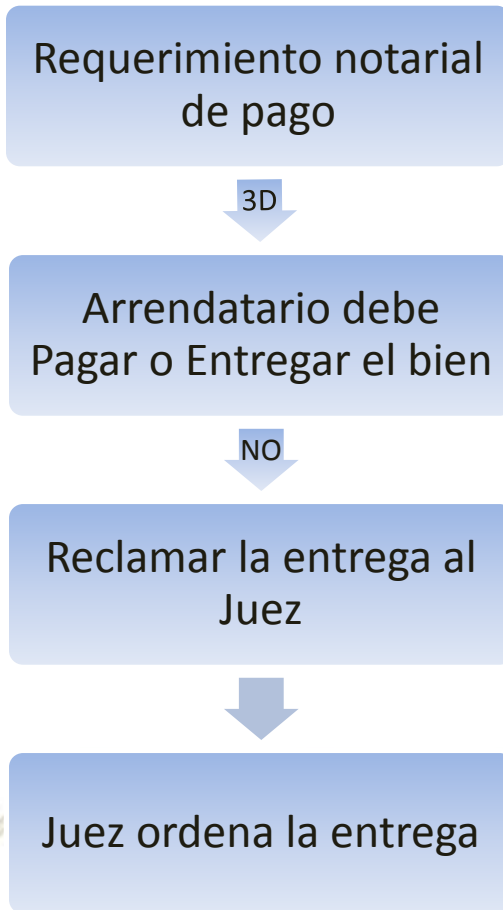


- En caso de incumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero:
 - otorgado con las formalidades previstas en el art. 517.2 LEC, o
 - formalizado en el modelo oficial e inscrito en el Registro de Bienes Muebles,el arrendador puede declarar resuelto el contrato y exigir la recuperación de los bienes cedidos con arreglo al procedimiento especial previsto en la DA 1ª Ley 28/1998.

8) Régimen del incumplimiento:

Procedimiento especial para recuperar el bien cedido

DA 1^º.3 Ley 28/1998



a) El arrendador, a través de fedatario público, puede **requerir de pago** al arrendatario, expresando la cantidad total reclamada y la causa del vencimiento de la obligación.

b) El arrendatario, dentro de los **tres días** hábiles siguientes a aquél en que sea requerido, debe **pagar** la cantidad exigida **o entregar la posesión de los bienes** al arrendador.

c) Si el deudor no paga la cantidad exigida ni entrega los bienes al arrendador, éste podrá reclamar del tribunal competente, la inmediata recuperación de los bienes cedidos, mediante acciones previstas en el art. 250.I.11^º LEC (v. [art. 439.4^º LEC](#)).

d) El **Juez debe ordenar la inmediata entrega** del bien al arrendador en el lugar indicado en el contrato.

8) Régimen del incumplimiento:

Preferencia en la reclamación judicial frente al préstamo

- En la STS de 2 de mayo de 2000, FJ 5º, se pregunta el magistrado:
 - ¿si es posible equiparar la póliza del contrato de arrendamiento financiero, con la póliza de préstamo, lo que supondría, sin más, afirmar que en el efecto transferencial, el usuario recibe íntegramente una cantidad dineraria exactamente igual a la del prestatario en la póliza de préstamo?
- Y se contesta que:
 - *“no cabe sostener esa equiparación, que es por lo que cuando, efectivamente, se ejercita por parte de la tercerista su reclamación por el impago de las cuotas insatisfechas por el usuario, debe acompañar, la certificación correspondiente para acreditar cual es el saldo exigible en ese instante y que funda su "ratio petendi".”*

8) Régimen del incumplimiento

DA 1.ª Ley 28/1998: Régimen concursal

- El arrendador financiero tiene **derecho de abstención** del convenio de acreedores, pudiendo ejercitar los derechos reconocidos de forma separada.
- Los **bienes cedidos en arrendamiento financiero no se incluyen en la masa**, debiéndose poner a disposición del arrendador financiero, previo reconocimiento judicial, de su derecho.
- Sin perjuicio del derecho del arrendador financiero, al **cobro de las cuotas adeudadas** en la fecha de la declaración del concurso

Fin de la presentación

Arrendamiento financiero

Fernando Zunzunegui

STS 5-X-2000, FJ 3º

Concepto arrendamiento financiero

- *“es un contrato complejo y en principio atípico regido por sus específicas disposiciones y de contenido no uniforme, que jurisprudencialmente es conceptuado como un contrato con base a los principios de autonomía negocial y de la libertad que proclama el artículo 1255 del Código Civil”*



STS 2-II-2006

- ▶ “El contrato de leasing o arrendamiento financiero constituye una figura mediante la cual el arrendador financiero, siguiendo las indicaciones del arrendatario, adquiere de un tercero o proveedor determinados bienes dedicados a usos industriales, comerciales, o de servicios, y, manteniendo su propiedad, los pone a disposición de éste para su uso con arreglo al ámbito de sus actividades productivas, empresariales o profesionales, a cambio del abono de determinadas prestaciones periódicas mientras dura el arrendamiento -en las que se distinguen las cuotas de amortización del bien y los intereses imputables a la carga financiera- concediendo una opción de compra en favor del arrendatario, que éste puede ejercitar en el plazo estipulado o al término del contrato, por la cantidad fijada como valor residual del bien.”



STS, Civil, sección 1, del 11 de Febrero del 2010

Noción de leasing

- “institución del derecho comercial importado del área jurídica de los Estados Unidos de América y plenamente incorporada a nuestro tráfico económico y comercial, es un contrato complejo y en principio atípico regido por sus específicas disposiciones y de contenido no uniforme, que jurisprudencialmente es conceptuado como un contrato con base en los principios de autonomía negocial y de la libertad que proclama el artículo 1.255 del Código Civil”



STS 5-X-2000, FJ 5º

Naturaleza arrendamiento financiero

- *“La razón ontológica de la figura jurídica que explica e integra su función económico-social, o práctica, es la necesidad de un objeto, y, además, según la Disposición Adicional Séptima, apartado uno, de la Ley 26/88, su destino a una explotación agrícola, pesquera, industrial, comercial, artesanal, de servicio o profesional del financiado, el cual acepta dicha fórmula jurídica, porque precisa o desea dicha cosa y carece de soporte económico para adquirir su dominio, o por otras razones, reservándose la facultad de adquisición para un tiempo posterior mediante el mecanismo de la opción de compra.”*



actividades complementarias

- a) mantenimiento y conservación de los bienes cedidos.
- b) concesión de financiación conectada a una operación de arrendamiento financiero, actual o futura.
- c) intermediación y gestión de operaciones de arrendamiento financiero.
- d) arrendamiento no financiero (*renting*), que podrán complementar o no con una opción de compra.
- e) asesoramiento e informes comerciales.



Según el modelo oficial se debe hacer constar:

- fecha de celebración del contrato
- identificación de los contratantes
- identificación del bien cedido
- renta total a satisfacer
- duración del contrato
- pagos periódicos y fechas de vencimiento
- importe de cada cuota, diferenciando amortización de capital de la carga financiera
- importe opción de compra.



RDGRN de 12 de enero de 2005

- **Doctrina DGRN:** Después de ratificar la inexcusable necesidad de utilización de modelos oficiales para la inscripción en el Registro de Bienes Muebles, en el último fundamento derecho, declara inscribible el documento otorgado, pues al ser documento público está dotado de muchos mayores efectos que los modelos oficiales. Simplemente aclara que para que dicho documento sea inscribible deberá contener todos los requisitos que para los modelos oficiales exige la ordenanza.
- **En contra:** RDGRN de 30 de enero de 2004, según la cual si el arrendamiento financiero no venía en sus modelos oficiales, por mucho que estuviera intervenido notarialmente, no era inscribible en el Registro de Bienes Muebles.



STS 5-X-2000, FJ 5º

Distinción del préstamo

- *“En el préstamo, por consiguiente, lo relevante o trascendente, la razón de ser del contrato, es recibir dinero; se financia la empresa, mientras que en el "leasing" se financia directamente la adquisición del objeto...” (S.16-5-2000).”*



STS 19-I-2000, FJ 1º

- *“califica dicho contrato como de leasing financiero, puesto que "Leasing L., S.A." ..., ha comprado un determinado bien mueble a "M.D. y P., S.A." previamente seleccionadas por el usuario, ..., a quien se lo arrienda mediante el plazo y cuotas mensuales pactadas, manteniendo la sociedad de leasing la propiedad del bien hasta el fin del plazo contractual fijado en que se concede al usuario la posibilidad de adquirirlo mediante el ejercicio de la opción de compra para lo que ha de abonar el valor residual asimismo estipulado. Asimismo en la sentencia recurrida se distingue esta modalidad de leasing financiero, del leasing operativo -renting- en el cual la sociedad de leasing, asume el riesgo de la inversión, ya que su finalidad es ceder única y exclusivamente el uso de lo adquirido.”*



Art. 439.4º LEC

- “[...]Cuando se ejerciten acciones basadas en el incumplimiento de un contrato de arrendamiento financiero o de bienes muebles, no se admitirán las demandas a las que no se acompañe la acreditación del requerimiento de pago al deudor, con diligencia expresiva del impago y de la no entrega del bien, en los términos previstos en el apartado tercero de la disposición adicional primera de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles. “



STS 10-II-2005

- Califica de simulación el *lease-back* cuando el bien ya pertenece a quien se convierte en usuario, por ser un artificio en fraude de ley con la finalidad de eludir la prohibición del pacto comisorio, no puede ser compartida.
- Pero la movilización de la propiedad mobiliaria o inmobiliaria con la finalidad de cobertura de operaciones financieras está plenamente reconocida en el mercado financiero y la razón de ser del *lease-back* no puede ser, como dice la sentencia, la necesidad del un bien concreto, sino precisamente la movilización de la riqueza normalmente inmobiliaria con el fin de obtener financiación.



Ley concursal

Artículo 56. Paralización de ejecuciones de garantías reales y acciones de recuperación asimiladas

1. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o trascurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación.

Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo:

- a) Las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos a plazos o financiados con reserva de dominio mediante contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles.
- b) Las acciones resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad.
- c) Las acciones tendentes a recuperar los bienes cedidos en arrendamiento financiero mediante contratos inscritos en los Registros de la Propiedad o de Bienes Muebles o formalizados en documento que lleve aparejada ejecución.

2. Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración del concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho. Sólo se alzarán la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

3. Durante la paralización de las acciones o la suspensión de las actuaciones y cualquiera que sea el estado de tramitación del concurso, la administración concursal podrá ejercitar la opción prevista en el apartado 2 del artículo 155.

4. La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta.

5. A los efectos de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, corresponderá al juez del concurso determinar si un bien del concursado se encuentra o no afecto a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad y si un bien o derecho resulta necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.



Artículo 90. Créditos con privilegio especial

1. Son créditos con privilegio especial:[...]

4.º Los créditos por cuotas de arrendamiento financiero o plazos de compraventa con precio aplazado de bienes muebles o inmuebles, a favor de los arrendadores o vendedores y, en su caso, de los financiadores, sobre los bienes arrendados o vendidos con reserva de dominio, con prohibición de disponer o con condición resolutoria en caso de falta de pago.[...]

2. Para que los créditos mencionados en los números 1.º a 5.º del apartado anterior puedan ser clasificados con privilegio especial, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores.



Artículo 155. Pago de créditos con privilegio especial.

1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva.
 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en tanto no transcurran los plazos señalados en el apartado 1 del artículo 56 o subsista la suspensión de la ejecución iniciada antes de la declaración de concurso, conforme al apartado 2 del mismo artículo, la administración concursal podrá comunicar a los titulares de estos créditos con privilegio especial que opta por atender su pago con cargo a la masa y sin realización de los bienes y derechos afectos. Comunicada esta opción, la administración concursal habrá de satisfacer de inmediato la totalidad de los plazos de amortización e intereses vencidos y asumirá la obligación de atender los sucesivos como créditos contra la masa. En caso de incumplimiento, se realizarán los bienes y derechos afectos para satisfacer los créditos con privilegio especial.
 3. Cuando haya de procederse dentro del concurso, incluso antes de la fase de liquidación, a la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial, el juez, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, podrá autorizarla con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva. De no autorizarla en estos términos, el precio obtenido en la enajenación se destinará al pago del crédito con privilegio especial y, de quedar remanente, al pago de los demás créditos.
- Si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial, los pagos se realizarán conforme a la prioridad temporal que para cada crédito resulte del cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros. La prioridad para el pago de los créditos con hipoteca legal tácita será la que resulte de la regulación de ésta.
4. La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.
- Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.
- La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.

