

## **PROPUESTA DE TÍTULO XIII DEL LIBRO V**

*María del Carmen García Garnica  
Universidad de Granada*

### **ÍNDICE DEL ARTÍCULADO**

#### **TÍTULO XIII**

#### **Del contrato de arrendamiento financiero**

##### **CAPÍTULO I**

##### **Delimitación del contrato**

Artículo 5131-1. *Concepto.*

Artículo 5131-2. *Delimitación negativa del contrato de arrendamiento financiero.*

Artículo 5131-3. *Bienes susceptibles de ser cedidos en arrendamiento financiero.*

Artículo 5131-4. *La contraprestación del uso y la opción de compra.*

Artículo 5131-5. *Partes del contrato.*

Artículo 5131-6. *Requisitos formales.*

##### **CAPÍTULO II**

##### **Derechos y obligaciones de las partes**

Artículo 5132-7. *Obligaciones del arrendador financiero.*

Artículo 5132-8. *Derechos del arrendador financiero.*

Artículo 5132-9. *Derechos del arrendatario financiero.*

Artículo 5132-10. *Obligaciones del arrendatario financiero.*

##### **CAPÍTULO III**

##### **Incumplimiento del contrato**

Artículo 5133-11. *Incumplimiento de la obligación de entrega.*

Artículo 5133-12. *Incumplimiento de la obligación de pago.*

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

Primera.

Segunda.

TÍTULO XIII  
**Del contrato de arrendamiento financiero**

CAPÍTULO I  
**Delimitación del contrato**

Artículo 5131-1. *Concepto.*

El contrato de arrendamiento financiero es aquel por el que una parte, el arrendador financiero, se obliga a ceder, por tiempo determinado y a título oneroso, el derecho de uso con opción de compra de bienes adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones de la otra parte, el arrendatario financiero; obligándose éste a afectar los bienes objeto del contrato únicamente a su actividad empresarial o profesional.

Cuando por cualquier causa el arrendatario financiero no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador financiero podrá cederlo nuevamente en arrendamiento financiero, sin que el contrato resulte desnaturalizado por no haber adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones del nuevo arrendatario financiero.

Artículo 5131-2. *Delimitación negativa del contrato de arrendamiento financiero.*

No tienen la consideración de arrendamiento financiero:

- 1) Los contratos de compraventa a plazos.
- 2) Los contratos de arrendamiento, aunque contengan como elemento accesorio una opción de compra.

Artículo 5131-3. *Bienes susceptibles de ser cedidos en arrendamiento financiero.*

Podrán ser objeto de este contrato tanto bienes muebles como inmuebles, contruidos o a construir conforme las indicaciones del arrendatario financiero, siempre y cuando sean enajenables y susceptibles de ser afectados a las actividades empresariales o profesionales del arrendatario financiero.

Los bienes objeto de este contrato podrán ser adquiridos por el arrendador financiero del propio arrendatario financiero.

Artículo 5131-4. *La contraprestación del uso y la opción de compra.*

1. Durante la vigencia del periodo de uso del bien objeto del contrato, el arrendatario financiero deberá abonar cuotas periódicas. Las cuotas estarán integradas por la suma de dos componentes: de un lado, la parte proporcional correspondiente al reintegro del valor del bien cedido, deducida la suma que constituirá el precio de adquisición del mismo, en caso de ejercicio de la opción de compra incluida en el contrato; y de otro, el interés nominal y los gastos relativos al bien que corran a cargo del arrendatario financiero. El importe anual de la parte de las cuotas de arrendamiento financiero correspondiente a la

recuperación del valor del bien deberá permanecer igual o tener carácter creciente a lo largo de todo el período contractual.

2. El precio de adquisición del bien, para el caso de que el arrendatario financiero ejercite la opción de compra, al término del periodo de uso, será el valor residual resultante de la diferencia entre el valor del bien y la parte del mismo reembolsada por el arrendatario financiero en las cuotas satisfechas durante el periodo de uso.

3. El arrendatario financiero deberá ser informado, tanto antes de la celebración del contrato, como tras su formalización, del coste total de la operación y del importe de cada una de las cuotas, haciendo constar separadamente la parte correspondiente a la recuperación del valor del bien y los gastos, incluidos intereses, comisiones, impuestos y cualquiera otros, que corran a su cargo. También se hará constar expresa y separadamente el precio de compra del bien en caso de ejercicio de la opción que a tal efecto incluirá el contrato a su término.

#### Artículo 5131-5. *Partes del contrato.*

El contrato de arrendamiento financiero podrá ser celebrado, en calidad de arrendador financiero, por sociedades de arrendamiento financiero o cualesquiera entidades de crédito y, en calidad de arrendatario financiero, por todas aquellas personas físicas o jurídicas, con capacidad para obligarse, que realicen una actividad empresarial o profesional.

#### Artículo 5131-6. *Requisitos formales.*

1. Los contratos de arrendamiento financiero se formalizarán por escrito o en formato electrónico u otro soporte duradero, con sujeción a lo dispuesto en la normativa reguladora de la protección de los clientes de las entidades de crédito. Cuando el contrato recaiga sobre bienes inmuebles, deberá constar en escritura pública.

2. El arrendador financiero deberá facilitar al arrendatario financiero la información precontractual, el contenido del contrato y las comunicaciones posteriores que permitan su seguimiento, de modo que se reflejen de forma explícita y con la máxima claridad los derechos y obligaciones de las partes, las responsabilidades y riesgos asumidos por el arrendatario financiero y las demás circunstancias necesarias para garantizar la transparencia de las condiciones del contrato.

## CAPÍTULO II **Derechos y obligaciones de las partes**

#### Artículo 5132-7. *Obligaciones del arrendador financiero.*

El arrendador financiero está obligado:

1.º A adquirir el bien objeto del contrato conforme a las indicaciones del arrendatario financiero y en las condiciones aprobadas por éste.

2.º A transmitir al arrendatario financiero el derecho de uso del bien objeto del contrato, durante un periodo de tiempo irrevocable, con una opción de compra a su término.

3.º A subrogar al arrendatario financiero en cuantas acciones ostente frente al proveedor del bien, en caso de incumplimiento o cumplimiento no conforme del contrato de adquisición.

*Artículo 5132-8. Derechos del arrendador financiero.*

1. El arrendador financiero ostentará la propiedad del bien cedido durante toda la vigencia del contrato. Pero se exonerará frente al arrendatario financiero de los riesgos y responsabilidades relativos al bien, salvo que haya mediado dolo o culpa grave por su parte; así como de la responsabilidad frente a terceros derivada de los daños causados por el uso y explotación del bien, que será asumida por el arrendatario financiero.

El arrendador financiero podrá hacer valer su derecho de propiedad frente a terceros y, en particular, frente a los acreedores del arrendatario financiero.

2. El arrendador financiero ostentará el derecho al cobro de las cuotas periódicas a satisfacer por el arrendatario financiero como contraprestación del uso del bien cedido, así como del precio de compra, en caso de que ejercite la opción que ostenta a tal efecto al término del contrato.

*Artículo 5132-9. Derechos del arrendatario financiero.*

1. El arrendatario financiero puede usar y gozar del bien cedido conforme a su destino, por un periodo de tiempo determinado, con opción de compra a su término.

El derecho de arrendamiento financiero podrá ser objeto de inscripción en el Registro de Bienes Muebles o en el Registro de la Propiedad, según corresponda a la naturaleza del bien cedido.

2. El arrendatario financiero se subrogará en las acciones que ostente el arrendador financiero frente al proveedor del bien, en caso de incumplimiento o cumplimiento no conforme del contrato de adquisición.

*Artículo 5132-10. Obligaciones del arrendatario financiero.*

El arrendatario financiero está obligado:

1.º A pagar las cuotas periódicas y, en su caso, el precio de adquisición del bien, en los términos convenidos.

2.º A pagar los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas que recaigan sobre el bien cedido y las sanciones ocasionadas por su uso, salvo pacto en contrario.

3.º A usar el bien diligentemente, afectándolo de forma exclusiva a sus actividades empresariales o profesionales.

4.º A asegurar los riesgos de pérdida o destrucción del bien.

5.º A restituir el bien al arrendador financiero al término del contrato en buen estado, sin más menoscabo que el derivado del tiempo y de su uso normal, salvo que haya optado por su adquisición.

### CAPÍTULO III Incumplimiento del contrato

Artículo 5133-11. *Incumplimiento de la obligación de entrega.*

Cuando el bien objeto del contrato no sea entregado, se entregue con retraso o no sea conforme con lo pactado, el arrendatario financiero tendrá derecho:

1.º A retener el pago de las rentas estipuladas hasta que se haya subsanado el incumplimiento de la obligación de entregar un bien conforme con el contrato de arrendamiento financiero.

2.º A exigir directamente al proveedor del bien su entrega, su reparación, su sustitución, la rebaja del precio o la resolución del contrato, según proceda, y todo ello, con abono de los daños y perjuicios sufridos.

La reducción del precio de adquisición, cuando no sea posible exigir la reparación o sustitución del bien, facultará al arrendatario financiero a solicitar una reducción proporcional del precio del contrato de arrendamiento financiero.

La resolución del contrato de adquisición determinará la del contrato de arrendamiento financiero, en atención a la vinculación existente entre ambos contratos.

Artículo 5133-12. *Incumplimiento de la obligación de pago.*

1. Si el arrendatario financiero incumpliera su obligación de pago, el arrendador financiero podrá optar por exigir el cumplimiento, con vencimiento anticipado de las rentas futuras cuando así se hubiera pactado en el contrato, o por resolver el contrato, con resarcimiento de los daños y perjuicios en todo caso.

El arrendador financiero únicamente podrá exigir el vencimiento anticipado o la resolución del contrato, cuando el incumplimiento haya sido sustancial y siempre que previamente haya dado al arrendatario financiero una posibilidad razonable de subsanar su incumplimiento.

2. En los contratos celebrados sobre bienes muebles que estuvieran formalizados en alguno de los documentos que llevan aparejada ejecución o que se hayan inscrito en el Registro de Bienes Muebles y formalizado en el modelo oficial establecido al efecto, el arrendador podrá pretender la recuperación del bien conforme a las siguientes reglas:

a) El arrendador financiero, a través de fedatario público competente para actuar en el lugar donde se encuentren los bienes, donde haya de realizarse el pago o en el lugar donde se encuentre el domicilio del deudor, requerirá de pago al arrendatario financiero, expresando la cantidad total reclamada y la causa del vencimiento de la obligación. Se apercibirá al arrendatario financiero de que, en el supuesto de no atender el pago de la obligación, se procederá a la recuperación de los bienes en la forma establecida en la presente disposición.

b) El arrendatario, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que sea requerido, deberá pagar la cantidad exigida o entregar la posesión de los bienes al arrendador financiero o a la persona que éste hubiera designado en el requerimiento.

c) Cuando el deudor no pague la cantidad exigida ni entregue los bienes al arrendador financiero, éste podrá reclamar del tribunal competente la inmediata recuperación de los bienes cedidos en arrendamiento financiero, mediante el ejercicio de las acciones previstas en el número 11.º del apartado primero del artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La interposición de recurso contra la resolución judicial no suspenderá, en ningún caso, la recuperación y entrega del bien.

d) El Juez ordenará la inmediata entrega del bien al arrendador financiero en el lugar indicado en el contrato. Todo ello, sin perjuicio del derecho de las partes a plantear otras pretensiones relativas al contrato de arrendamiento financiero en el proceso declarativo que corresponda.

3. En caso de declaración de concurso del arrendatario financiero, no se incluirá en el inventario de la masa activa el bien cedido, debiendo figurar únicamente el derecho de uso que ostenta sobre él.

La declaración de concurso no afectará, por sí sola, a la vigencia del contrato, pero podrán interesar su resolución tanto el arrendador financiero, por incumplimiento; como la administración concursal o el concursado, en interés del concurso.

Acordada la resolución del contrato, el arrendador financiero ostentará un derecho de separación del bien objeto del contrato y quedarán extinguidas las obligaciones pendientes de vencimiento. En cuanto a las vencidas, se incluirá en el concurso el crédito que corresponda al arrendador financiero, si su incumplimiento fuera anterior a la declaración de concurso; si fuera posterior, el crédito se satisfará con cargo a la masa. En todo caso, el crédito comprenderá el resarcimiento de los daños y perjuicios que proceda.

De continuar la vigencia del contrato, los créditos del arrendador financiero vencidos con anterioridad al concurso se incluirán en la lista de acreedores como créditos con privilegio especial sobre el bien cedido; calificándose como créditos subordinados los correspondientes a recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios. Los créditos que se devenguen con posterioridad a la declaración del concurso se realizarán con cargo a la masa.

## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. De la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, el apartado 1 de la disposición adicional tercera.

Segunda. De la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, la disposición adicional primera.

## MEMORIA EXPLICATIVA

La inclusión de un Título relativo al contrato de arrendamiento financiero se justifica por la carencia de un régimen sustantivo completo y sistemático de este contrato, a pesar de que su introducción en nuestro ordenamiento tuvo lugar a mediados del siglo XX.

Su origen foráneo y su carácter atípico propiciaron numerosas dudas con respecto a su régimen jurídico, que alcanzaban desde su denominación y naturaleza jurídica hasta el régimen de derechos y obligaciones de las partes. Muchos de esos interrogantes han sido clarificados por la jurisprudencia y la doctrina, pero la regulación del contrato sigue siendo fragmentaria e insatisfactoria. Ello hace conveniente y oportuno acometer su regulación con carácter unitario y sistemático en la propuesta de Código civil.

Como antecedentes, se han tomado en consideración las distintas normas que nuestro legislador ha dedicado a este contrato, desde el Real Decreto-Ley 15/1977 sobre medidas fiscales, financieras y de inversión pública, hasta la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. También la Ley 16/2011 de contratos de crédito al consumo, el Anteproyecto de Ley del Código Mercantil, la Convención de Unidroit sobre el arrendamiento financiero internacional, el derecho comparado, el *Uniform Commercial Code*, el DCFR y las aportaciones jurisprudenciales y doctrinales relativas a la materia.

Los aspectos más destacables de la regulación propuesta son los siguientes:

- Denominación del contrato: se ha optado por la denominación de arrendamiento financiero, prescindiendo de anglicismos.
- Naturaleza jurídica: se ha puesto de manifiesto la naturaleza financiera de este contrato, aunque dado su carácter complejo se ha optado por no incluirlo en el Título relativo a los contratos de financiación, sino por dedicarle un Título específico a continuación de aquél.
- Sujetos: se ha mantenido la restricción de la posibilidad de concertar este contrato a ciertos sujetos. No obstante, es una opción de política legislativa susceptible de revisión. A título ilustrativo, el RDL 15/1977, que reguló por primera vez en nuestro ordenamiento este contrato, facultó al Gobierno, atendiendo a la coyuntura económica, para extender su ámbito de aplicación a bienes diferentes o afectos a fines distintos de los enunciados en dicha normativa; y otros ordenamientos jurídicos son más flexibles a este respecto. A título ilustrativo, nos remitimos al *Uniform Commercial Code*, a la Ley 25.248, de 10 de mayo de 2010, del contrato de leasing argentina y al Decreto Ley 149/1995 de Portugal. Igualmente, se han mostrado favorables al arrendamiento financiero de bienes de consumo el ordenamiento alemán y suizo (*Konsumgüterleasing*).
- Opción de compra: conforme a la posición tradicional de nuestro derecho positivo y consolidada jurisprudencia, se ha considerado elemento esencial del

contrato la concesión al arrendatario financiero de una opción de compra sobre los bienes cedidos, al término del contrato. Es cierto que esa exigencia no se contempla en la Convención de Unidroit sobre arrendamiento financiero internacional, de lo que se hizo eco el Anteproyecto de Ley del Código Mercantil. Sin embargo, esa omisión se estima que tiene sentido en otras modalidades contractuales, como el leasing operativo, próximas, pero distintas del arrendamiento financiero propiamente dicho.

- Lease-back: se contempla expresamente su admisibilidad. No obstante, cabría plantearse la oportunidad de exigir alguna cautela a la hora de fijar el precio de adquisición del bien por el arrendador financiero, para evitar situaciones abusivas (p. ej., que el valor de adquisición se ajuste al valor de mercado de bienes de la misma naturaleza y antigüedad).

- Forma: los requisitos de forma se ajustan a lo establecido en el art. 5 (protección del cliente de las entidades de crédito) de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; y al vigente art. 1280.1º y 2º del Código civil, en relación al arrendamiento financiero inmobiliario.

- Inscripción del derecho de arrendamiento financiero: se contempla su inscribibilidad en el Registro de Bienes Muebles o en el de la Propiedad, según corresponda a la naturaleza de los bienes objeto del contrato y de conformidad con la normativa aplicable.

- Vinculación de contratos: se hace hincapié en la situación triangular que singulariza a este contrato, en virtud de la conexión existente entre el mismo y el contrato de adquisición de los bienes que constituyen su objeto. De un lado, se incluye la exigencia de que las condiciones del contrato de adquisición cuenten con la aprobación del arrendatario financiero (en este sentido, vid. la Convención de Unidroit y el Anteproyecto de Código de Comercio); y se prevé que la ineficacia del contrato de adquisición de los bienes conlleve la del arrendamiento financiero, en atención a la vinculación de ambos contrato (por analogía, vid. arts. 23, 26 y 29 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo; en contra, art. 10.2 Convención Unidroit).

- Incumplimiento del contrato: no se ha incluido, por estimarla ociosa, la mención contenida en la LVP a los procedimientos a través de los cuales se podrá accionar de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni la precisión de los títulos que llevarán aparejada ejecución. Sí se ha incorporado al articulado el procedimiento abreviado para recuperar los bienes, contenido en dicha Ley.

- Disposiciones derogatorias: al objeto de que el Código civil recoja de forma unitaria y sistemática la regulación del contrato, se propone la derogación de las previsiones relativas al arrendamiento financiero contenidas tanto en la Ley 10/2014, como en la LVP.