**TEMA 70 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CONCEPTO, CLASES Y NATURALEZA. RÉGIMEN DEL CÓDIGO CIVIL: CONSTITUCIÓN, CONTENIDO Y EXTINCIÓN. CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO.**

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CONCEPTO

La tradición romana aplica la denominación amplia de locatio o arrendamiento a todos aquellos contratos que tienen en común ceder el uso o goce de algo a cambio de un precio. De esta forma se agrupan figuras contractuales tan heterogeneas como:

. arrendamiento de cosas (locatio conductio rei)

. arrendamiento de servicios (locatio conductio operarum)

. arrendamiento de obra (locatio conductio operis)

Nuestro C.C. por influencia de las Partidas, parece recoger la tradicional teoría unitaria, si bien la doctrina ha señalado que esa pretendida unidad en nuestro Código es meramente formal como lo demuestra:

* la regulación separada de cada uno de los arrendamientos
* y que, en las denominadas disposiciones generales, se limita (como veremos) a intentos de definición sin que exista en rigor ninguna norma común a estas figuras. Asi, al margen del art 1545, relativos realmente al arrendamiento de cosas (que ahora veremos). Se limita al señalar los art 1542, 1543 y 1544.

Por ello, no cabe siquiera la aplicación analógica de las normas de cada uno de los arrendamientos entre sí.

#### NATURALEZA

En el Derecho romano el arrendamiento era un derecho personal que el locatario podía hacer valer contra el arrendador pero no contra terceros (de acuerdo con la máxima “émptor non tenétur stare colono” (todavia pervive en el art. 1571 Cc)

En la actualidad, la cuestión es controvertida ya que, junto a lo dispuesto en el CC, la LH admite su inscripción en su art. 2.5, a la vez que en las leyes especiales LAR y LAU establecen una especial subsistencia de la relación arrendaticia a pesar de los cambios en la propiedad de la finca arrendada.

Se pueden distinguir fundamentalmente tres posturas:

* VALLET consideran que el derecho del arrendatario es en todo caso **real**.
* SANCHEZ ROMAN o MANRESA distinguen entra arrendamiento inscrito y no inscrito, atribuyendo sólo a los primeros la naturaleza de dº real.
* Hoy en día la mayoría de la doctrina considera que se trata de un derecho personal. Así, señala ROCA SASTRE faltan en él el elemento interno y externo característico de los derechos reales ya que:

· por un lado no hay poder directo e inmediato sobre la cosa, ya que es el arrendador quien le debe suministrar el goce mientras dure el contrato.

· por otro lado, no es oponible erga omnes ya que el comprador no ha de soportarlo (salvo que esté inscrito y, en los supuestos de continuidad que determinan las leyes especiales, la vinculación del comprador deriva de su subrogación legal y forzosa en lugar del vendedor (no de ser el derecho del arrendatario de naturaleza real).

#### Y NATURALEZA

Podemos señalar, no obstante su estudio separado, que los arrendamientos se caracterizan por ser contratos de naturaleza:

* Consensual
* Bilateral (crea obligaciones recíprocas en los casos del art. 1124)
* Oneroso: precisamente el precio a cambio de la utilidad es lo que diferencia del comodato
* Conmutativo
* Temporal (en otro caso sería otra cosa -una enajenación, un censo, etc) y de tracto sucesivo

#### REGIMEN DEL CC

AMBITO DE APLICACIÓN. Dentro del título relativo a los arrendamientos, el CC regula el arrendamiento de cosas en su cap. II, que titula "De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas". Dentro del mismo establece disposiciones comunes a ambos y especiales para cada uno de ellos.

Estas normas tienen escasísima aplicación práctica ya que la generalidad de los arrendamientos de inmuebles quedan sometidos a las leyes especiales de

* Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
* Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

Queda reducido a:

. los arrendamientos de inmuebles excluidos de la LAU y la LAR (siempre que no exista a su vez otra legislación)

. régimen supletorio en arrendamientos de inmuebles sometidos a LAU y LAR ex art. 4.3 CC y el art 4 LAU y art 1 LAR

. muebles, semimovientes y naves (en cuanto quepa aplicación analógica y, respecto a éste último, siempre que no constituya

contrato de fletamento, sometido a la leyes LNM 24 julio 2014 (art. 203 y ss) y LNA 21 julio 1960

señalar que en la LNM se regulan, dentro de su Título IV (“contratos de utilización del buque”) se regulan los contratos de

**arrendamiento de buque** 188

fletamento 203

pasaje

remolque

**arrendamiento náutico**

#### CONSTITUCIÓN

PERSONAS

Art 1546 Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho o la obra o servicio que se obliga a pagar.

CAPACIDAD. Al ser el arrendamiento un acto de administración se exige **para ser arrendador** capacidad general para contratar. Ahora bien, el código tiene una regla específica en el

Art 1548 Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

La razón de esta limitación se justificaba tradicionalmente en que sólo el arrendamiento por tiempo superior a seis años era inscribible en el RP en base al antiguo art 2.5 LH; en consecuencia, tales arrendamientos eran considerados como un acto de disposición o, al menos como un acto de administración de carácter extraordinario.

Hoy en día, sin embargo, no se exige límite temporal para su inscripción. Según el Art. 2.5 LH en redacción dada por la LAU 1994 en el RP se inscribirán ***los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos***, por lo que cabe considerarlo en todo caso como un acto de administración, si bien el tutor requiere autorización judicial ***para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años*** (art 271 Cc).

Por otro lado, no es necesario que el arrendador sea propietario de la cosa, pero ha de tener en todo caso un derecho de disfrute sobre la misma que le faculte al efecto.

Capacidad **para ser arrendatario** es la general para contratar, puesto que el código no establece regla especial alguna.

COSA Y PRECIO

**COSA**. Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento:

* Las cosas cuyo uso o goce están en el comercio, aunque en sí mismas no sean enajenables.
* Los derechos susceptibles de uso o goce por producir una renta.

Sin embargo, el artículo 1545 establece una excepción

Los bienes fungibles que se consumen con el uso, no pueden ser materia de este contrato.

No obstante, estos bienes serán susceptibles de arrendamiento cuando se cedan para un uso que no los consuma ("*ad pompam vel ostentationem*")

Bien fungible es aquel que puede ser sustituido por otro del mismo género. El art 337 Cc confunde la noción de fungible con consumible, al decir que son bienes fungibles aquellos de que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin que se consuman (trigo, aceite). Bien entendido que una cosa puede a la vez ser fungible y consumible: dinero (salvo monedas de coleccionista) o leña.

**PRECIO** (o merced). Ha de ser **cierto**.

Así, aunque nada impide que el arrendador obtenga una remuneración mayor a partir de una cantidad fija, en función de los resultados obtenidos por el arrendatario, no habrá arrendamiento si el precio consiste en una parte alícuota de los frutos (el contrato será entonces, como afirma García Goyena, de aparcería o sociedad).

ElArt. 1547 contiene una regla especial

Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole por el tiempo que la haya disfrutado el precio que se regule.

Lugar y tiempo del pago

Art 1574 Si nada se hubiere pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1171; y en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra.

Finalmente, señalar que a diferencia de la compraventa, no es preciso que consista en dinero o signo que lo represente, sino que podría ser en especie.

FORMA

Se rige por la libertad general de forma de los art 1278 y ss, sin perjuicio de lo que establezcan las leyes especiales.

Art 1280.2 Deberán constar en documento público los arrendamientos de inmuebles por 6 o más años, siempre que deban perjudicar a terceros

Lo que debe interpretarse en la actualidad de conformidad con la expuesta reforma de 1994.

Art. 1549 Con relación a terceros, no surtirán efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el RP.

Esto se entiende sin perjuicio de la legislación especial, en la que se establece la oponibilidad del arrendamiento no inscrito bajo ciertas condiciones, especialmente en los supuestos en que no haya transcurrido la duración mínima (9 LAU, 3 años; y 12 LAR, 5 años).

Conviene señalar que la inscripción de los arrendamientos urbanos se rige por el RD 23 de febrero de 1996, sobre inscripción en el RP de los contratos de arrendamientos urbanos.

#### CONTENIDO

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Art 1554 El arrendador está obligado:

a) A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

b) A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada

c) A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato

Como consecuencia de esta última obligación

Art 1553 Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa.

En los casos en los que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado la cosa.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Art. 1555 El arrendatario está obligado:

1º A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2º. A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada, según la costumbre de la tierra.

3º. A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato

DISPOSICIÓN COMÚN

Art 1556 Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último dejando el contrato subsistente.

CASOS ESPECIALES

Aparte lo anterior, que configura el contenido esencial del arrendamiento, se imponen al arrendatario ciertos derechos y obligaciones en casos especiales:

Art 1557 El arrendador no puede variar “la forma” de la cosa arrendada

Tolerar las reparaciones urgentes

Art 1558 Si durante el arrendamiento, es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella, se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo en proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede este rescindir el contrato.

Poner en conocimiento la usurpación, novedad dañosa o la necesidad de reparaciones.

Art: 1559 El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el 1554.2.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Tiene la **acción directa** contra el perturbador de hecho.

Art. 1560 El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

* En la actualidad, a diferencia de en Roma, el ARRENDATARIO está legitimado para solicitar la TUTELA SUMARIA DE SU POSESIÓN EN JUICIO VERBAL (por el procedimiento previsto en el art. 250 LEC).

Artículo 250. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:… 4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

* En caso de coarriendo,

+ Cualquiera de los coposeedores pueden ejercitar la acción frente al 3º despojante o perturbador.

+ En cambio, siendo que el perturbador de la posesión sea no un tercero sino algunos de los propios coposeedores, la cuestión es discutida (la utilización del interdicto por uno de ellos podría conllevar la negación de la posesión de los demás coposeedores); la jurisprudencia suele exigir en este caso un despojo absoluto y total a la posesión de los demás (SAP Coruña 19/9/95).

OBLIGACIONES AL EXTINGUIRSE EL ARRIENDO

Art. 1561 El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

Art. 1562 A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Art. 1563 El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Art. 1564 El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

**CONTRATO DE SUBARRIENDO**

Finalmente, ha de hacerse referencia al subarriendo.

Art 1550 Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohiba expresamente, podrá el arrendatario subarrendaren todo o en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimento del contrato para con el arrendador.

Art 1551 Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador, por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.

Por último, para evitar confabulaciones en perjuicio del arrendador, establece el

Art 1552 El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador, por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos por adelantado, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.

#### Y EXTINCION

Como causas principales, podemos señalar

* CUMPLIMIENTO DEL TÉRMINO

Art. 1565 Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

Como excepción

Art 1566 Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

En base al principio “res inter alios acta, nec nocet nec prodest”

Art. 1567 En el caso de tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

Y es que, como señala el TS **la tácita reconducción no es una simple prórroga**, sino un nuevo contrato con el mismo contenido que el anterior, salvo en lo relativo a su duración y a las obligaciones contraídas por un tercero. TS 1957

Un ejemplo de tácita reconducción en la **DT 1ª LAU** (contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985). REMISION tema 71. Señalar ahora solo

(contratos de arrendamiento de vivienda)

**La tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años**, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta ley. **El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente ley** para los arrendamientos de vivienda.

(contratos de arrendamiento de local de negocio)

**En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley** relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda…

* PÉRDIDA DE LA COSA ARRENDADA O INCUMPLIMIENTO DE LO ESTIPULADO

Art 1568 Si se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará, respectivamente, lo dispuesto en los artículos 1.182 y 1.183 y en los 1.101 y 1.124.

**EL DESAHUCIO**

Art 1569 El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1ª. Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamiento en los artículo 1577 y 1581.

2ª. Falta de pago en el precio convenido.

3ª. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4ª. Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el nº 2º del Art. 1555".

Art. 1570 Fuera de los casos mencionados en el art. anterior, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos en los arts. 1577 y 1581.

**Según los casos**, habrá para ello que seguirlos trámites del **juicio verbal** (250 LEC, desahucio por falta de pago o expiración del contrato) **o** el del **juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía** (art. 249.1.6ª LEC; desahucio por otras causas)

Artículo 249. Ámbito del juicio ordinario. 1. Se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía:… 6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia.

* OTRAS CAUSAS DE EXTINCIÓN

· **LAS GENERALES DEL DERECHO DE OBLIGACIONES** (vg. mutuo disenso, condición resolutoria, etc), teniendo en cuenta que frente a los precedentes legislativos inmediatos (Proyecto de 1851, anteproyecto **1882-1888**), entiende la doctrina, en base a los arts 1112 y 1257 que la muerte del arrendador o arrendatario NO es causa de conclusión del contrato.

**· LA EXTINCIÓN DEL DERECHO QUE EL ARRENDADOR TENÍA EN LA COSA ARRENDADA**. Ello ocurrirá:

* Cuando por **evicción** se priva al arrendador de todo o parte de la finca.
* Cuando **se resuelve el título** en virtud del cual el arrendador constituyó el contrato (así lo establece expresamente en sede de usufructo el art 480, salvo arrendamientos de fincas rústicas que subsiste el año agrícola).
* **Enajenación de la finca arrendada.** En virtud del principio “emptor non tenétur stare colono”

Art 1571 El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la LH.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Art 1572 El comprador con pacto de retraer no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto

Derechos del arrendatario por la extinción

Art 1573 El arrendatario tendrá respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

Art 487 El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o su sustancia; pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

Art 488 El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho.

**DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS RÚSTICOS Y URBANOS**

(RÚSTICOS)

Derecho a rebaja de la renta

Art. 1575 El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de los frutos, provinientes de casos fortuitos ordinarios; pero si en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre pacto especial en contra.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.

Aquí se apoyan los que entienden que nuestro código civil no distingue entre caso fortuito y fuerza mayor (es claro que estos casos son de fuerza mayor). Cierto que habla de “imprevisibles”, no de inevitables (de vuelta a la discusión)

Art. 1576: “Tampoco tiene el arrendatario derecho a la rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco”

Duración del arrendamiento cuando no se fija

Art. 1577 El arrendamiento de predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda finca arrendada diere en un año o que pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean estas

Obligaciones recíprocas a la extinción

Art. 1578 El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo.

Arrendamiento por aparcería

Art. 1579 El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra.

La nueva LAR (REMISION tema 73):

. suprime la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario (al suprimir para el contrato de aparcería el requisito de que el titular de la finca aporte al menos un 25% del valor total de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, art. 28 LAR)

. introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32).

(URBANOS)

En cuanto a la reparación

Art. 1580 En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo para las reparaciones de los predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda, se entenderán a cargo de éste.

En cuanto a la duración

Art. 1581 Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses, cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso, cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento, cumplido el término.

Arrendamiento de finca con muebles

Art. 1582 Cuando el arrendador de una casa, o de una parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

#### CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO

**CONCEPTO**

El leasing no tiene en nuestro ordenamiento una regulación global y completa, sino determinadas menciones aisladas, entre las que destaca la Ley 10/2014 y la LVBMP

**LEY 10/2014, DE 26 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN, SUPERVISIÓN Y SOLVENCIA DE ENTIDADES DE CRÉDITO**

DISPOSICIÓN DEROGATORIA LEY 10/2014. Deroga la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, que anteriormente regulaba el leasing.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1. Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan 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 cuotas. 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. El contrato de arrendamiento financiero incluirá NECESARIAMENTE UNA OPCIÓN DE COMPRA, a su término, en favor del usuario.

Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario.

2. Con carácter COMPLEMENTARIO, las entidades que realicen operaciones de arrendamiento financiero podrán realizar también las siguientes actividades:

a) Actividades de mantenimiento y conservación de los bienes cedidos.

b) Conceder financiación conectada a una operación de arrendamiento financiero, actual o futura.

c) Intermediar y gestionar operaciones de arrendamiento financiero.

d) Actividades de arrendamiento NO financiero, que podrán complementar o no con una opción de compra.

e) Asesorar y elaborar informes comerciales.

**DA 1ª DE LA LEY DE VBMP (13 DE JULIO DE 1998)**

que establece que los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere la DA 3ª citada y que tengan por objeto bienes muebles corporales no consumibles e identificables, podrán ser inscritos en el Registro de Venta a plazos, en la actualidad **REGISTRO DE BIENES MUEBLES**, regulado por el RD de 3 de dic de 1999.

Su reclamación **PROCESAL** se ve facilitada:

* Cuando se pretenda la RECUPERACIÓN DEL BIEN (por incumplimiento del arrendatario). Art 250.1.11 LEC: **verbal sumario** (NO juicio ordinario según cuantía), siempre que el contrato de AF conste en

. alguno de los documentos a que se refieren los números 4.º y 5.º del apartado segundo del artículo 517 LEC (es decir, EP ó Póliza intervenida por Notario)

. o que se haya inscrito en el RBM y formalizado en el modelo oficial establecido al efecto

* Cuando se pretende el COBRO DE LAS CUOTAS IMPAGADAS:

+ **Acción ejecutiva** (art 517 LEC), a condición de que el contrato de AF conste en alguno de los documentos a que se refieren los números 4.º y 5.º del apartado segundo del artículo 517 LEC (es decir, *EP ó Póliza intervenida* por Notario)

+ Proceso **monitorio**.

También la situación del arrendador financiero se ve aliviada **EN CASO DE CONCURSO DEL ARRENDATARIO**

Artículo 56 LC. Paralización de ejecuciones de garantías reales y acciones de recuperación asimiladas (entre ellas, las acciones tendentes a recuperar los bienes cedidos en AF mediante contratos inscritos en los Registros “de la Propiedad” o de Bienes Muebles o formalizados en documento que lleve aparejada ejecución –EP/Póliza intervenida-).

Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado que resulten necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial 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. …

Artículo 90. Créditos con privilegio especial. 1. Son créditos con privilegio especial:… 4.º Los créditos por cuotas de arrendamiento financiero

CLASES

Se suelen diferenciar dos clases de leasing

el operativo (y el arrendamiento empresarial o renting), puros contratos de arrendamientos de cosas donde lo que se retribuye es la mera cesión de uso y el servicio de mantenimiento, sustitución, seguro (en general el paquete de servicios integrados que se pacte). El renting suele recaer sobre vehículos de empresa y equipos informáticos y no suele incluir al final una opción de compra.

el financiero, pudiendo ser éste último trilateral (que es el que contempla la DA 3ª) o bilateral o lease back, cuando el propietario vende a la sociedad de leasing el objeto para que ésta a su vez le ceda el uso del mismo con opción de recompra

En el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del arrendatario (en el operativo, no). La causa del leasing es la financiación empresarial: frente a otras figuras como el leasing operativo y el arrendamiento empresarial o renting (puros contratos de arrendamientos de cosas donde lo que se retribuye es la mera cesión de uso. su mantenimiento y demás servicios integrados).

NATURALEZA JURIDICA e INSCRIPCIÓN

La mayoría de la doctrina moderna lo configura como un contrato atípico. También

el TS en sus más reciente pronunciamientos señala que el arrendamiento financiero es un contrato atípico en el que la financiación, el uso y la adquisición se confunden para dar lugar a una sola causa, dando lugar a un **derecho real**, susceptible de acceder al RP, siendo incluso hipotecable (DG)

INSCRIPCIÓN

* TRACTO. Las RR 12 V y 21 VI 1994 distinguen:
  + La inscripción del derecho, que ha de realizarse unitariamente como un todo (no pueden inscribirse separadamente la facultas de goce o la de opción)
  + La inscripción de la adquisición derivada de la opción, que no requiere la previa inscripción del arrendamiento financiero (se conecta directamente con la inscripción del dominio del transmitente, la sociedad de *leasing*).
* AF de DOS FINCAS. Conforme a la RDGRN 19-9-2011 es necesaria la distribución entre ambas del precio residual y de los cánones periódicos si NO se ha pactado el ejercicio conjunto para ambas fincas de la opción de compra.

**RÉGIMEN JURÍDICO**

De la DA 3º citada resulta que es un contrato mercantil tal que:

**SUJETOS**

· El usuario ha de ser un empresario, comerciante, industrial o profesional (*dedicado a explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales*)

· como arrendador sólo podrá intervenir una entidad de crédito o un ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (art. 106.1 LIS). Estos últimos se rigen por el RD 26 de abril 1996 y el art. 6 y ss de la Ley 27 abril 2015, de fomento de la financiación empresarial:

* La denominación de «establecimiento financiero de crédito» (así como su abreviatura «E.F.C.») queda reservada a estas entidades, las cuales están obligadas a incluirlas en su denominación social.
* Son empresas que, sin tener la consideración de entidad de crédito y previa autorización del Ministro de Economía y Competitividad, se dedican con carácter profesional a ejercer una o varias de las actividades tasadas que enumera dicho art. 6, entre ellas (REMISION tema 36 Mercantil):

concesión de préstamos y créditos (incluyendo crédito al consumo e hipotecario)

factoring (con o sin recurso)

**AF, con inclusión de las actividades complementarias que enumera dicho art. 6**

concesión de avales y garantías

concesión de hipotecas inversas

* NO PUEDEN CAPTAR DEPÓSITOS del público. Por ello, no hace falta que estén en un Fondo de Garantía de Depósitos.
* Su régimen normativo administrativo, vigilado por el Banco de España, es similar al de las entidades de crédito, en especial en lo que se refiere a los recursos propios mínimos y a contabilidad.

OBJETO

BIENES

Han de ser afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones

CUOTAS

Deberán aparecer en el contrato, permanecer igual o tener carácter creciente y en ellas se diferenciará, atendiendo a las circunstancias de los bienes:

* La parte que corresponda a la recuperación del coste del bien
* La carga financiera exigida por la sociedad

FORMA y TIEMPO

Por razones prácticas, como queda dicho, suelen instrumentarse en documento inscribible en los Registros “de la Propiedad” o de Bienes Muebles (según el caso)

Incluirá necesariamente una **opción de compra** a su término a favor del usuario.

Su **duración** mínima será de 10 años (cuando se refiera a inmuebles o establecimientos industriales) y de 2 años (si se refiere a muebles). No obstante el gobierno, para evitar prácticas abusivas podrá establecer otros plazos (art 106 de la Ley 27 noviembre 2014, del Impuesto sobre Sociedades -régimen fiscal de determinados **contratos de arrendamiento financiero-).**