



**VNiVERSiDAD
D SALAMANCA**

CAMPUS DE EXCELENCIA INTERNACIONAL

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

Departamento de Derecho Privado

Área de Derecho Mercantil

Curso 2019/2020

EL LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Alumna: Andrea del Saz Berrón

Tutor: Martín González-Orús Charro

Noviembre 2020

TRABAJO FIN DE GRADO

GRADO EN DERECHO

Departamento de Derecho Privado

Área de Derecho Mercantil

**EL ARRENDAMIENTO
FINANCIERO**

THE FINANCIAL LEASE

Nombre del/la estudiante: Andrea del Saz Berrón
E-mail del/a estudiante: andreadelsazb@gmail.com

Tutor/a: Martín González-Orús Charro

RESUMEN (15 líneas)

El contrato de leasing supone la cesión del uso de un bien empresarial mediante precio y durante un plazo de tiempo, con la posibilidad llegado su término de poder ser adquirido. El progresivo desarrollo de la actividad productiva y de la comercialización de bienes y servicios ha propiciado la necesidad de crear nuevas técnicas jurídicas que faciliten las relaciones de intercambio entre los distintos operadores que interactúan en el tráfico económico, dando lugar de esta forma a nuevas figuras alternativas como el contrato de arrendamiento financiero. Sin embargo, la carencia sustantiva del mismo ha propiciado varias discrepancias en cuanto a su naturaleza y contenido, por lo que su estudio se centra en el análisis de su práctica (a partir de la jurisprudencia que ha generado) y encuadre en nuestro ordenamiento.

Se analiza igualmente el tratamiento jurídico del contrato de leasing en el ámbito del derecho concursal, examinándose más detenidamente la regulación prevista en la Ley Concursal para la calificación de las cuotas del leasing posteriores al concurso así como la extensión y alcance del privilegio especial.

PALABRAS CLAVE (entre 3 y 6): leasing financiero, obligaciones recíprocas, concurso de acreedores, créditos contra la masa, créditos concursales con privilegio especial.

ABSTRACT

The leasing contract involves the transfer of the use of a business asset for a price and for a period of time, with the possibility of being able to acquire it at the end. The progressive development of production activity and the marketing of goods and services have led to the need to create new legal techniques to facilitate relations of exchange between the different operators who interact in economic traffic, thus giving rise to new alternative figures such as the leasing contract. However, the substantive lack of this has led to several discrepancies in terms of its nature and content, so its study focuses on the analysis of its practice (based on the jurisprudence it has generated) and its place in our system.

It also analyses the legal treatment of the leasing contract in the field of insolvency law, examining in greater detail the regulation provided for in the Insolvency Law for the qualification of the leasing payments after the insolvency proceedings, as well as the extension and scope of the special privilege.

KEYWORDS: the financial lease, reciprocal obligations, bankruptcy, credits against the estate, bankruptcy credits with special privilege.

ABREVIATURAS:

ART: Artículo.

BOE: Boletín Oficial del Estado.

CC: Código Civil.

LC: Ley Concursal.

LDIEC: Ley sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

LOSSEC: Ley de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

TS: Tribunal Supremo.

UNIDROIT: Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	7
II.	ASPECOS BÁSICOS DEL LEASING	8
1.	Concepto y función económica.....	8
2.	Naturaleza jurídica.....	11
3.	Caracteres.....	14
3.1	Contrato mercantil.....	14
3.2	Consensual.....	15
3.3	Bilateral	15
3.4	Oneroso	15
3.5	Conmutativo	15
3.6	De tracto sucesivo	16
3.7	De adhesión	16
3.8	Atípico.....	16
4.	Tipos.....	17
4.1	Leasing financiero y operativo	17
4.2	Leasing mobiliario e inmobiliario	18
5.	Delimitación negativa.....	19
5.1	Leasing vs renting	19
5.2	El lease-back como derivado del leasing	20
III.	ELEMENTOS	22
1.	Sujetos	22
1.1	El arrendador financiero.....	22
1.2	El usuario.....	24
2.	Objeto	25
2.1	El bien de equipo.....	25
2.2	El precio	26
3.	Causa	26
IV.	CONTENIDO DEL CONTRATO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	27
1.	Obligaciones del arrendador.....	27
1.1	Entrega del bien de equipo	28
1.2	Cesión del uso pacífico del bien.....	30
1.3	Cesión de las acciones del propietario contra el vendedor.....	31

1.4 Soportar la opción de compra por parte del cliente.....	32
2. Obligaciones del usuario o cliente.....	33
2.1 Pagar las cuotas	34
2.2 Realizar un uso correcto del bien	34
2.3 Informar al arrendador de las reparaciones que precise el bien	35
2.4 Restitución del bien al arrendador en caso de no ejecución de la compra	35
V. PROBLEMÁTICA DEL LEASING EN EL CONCURSO DE ACREEDORES ..	36
1. Efectos de la declaración de concurso sobre los contratos bilaterales	36
2. La calificación de las cuotas del leasing posteriores al concurso.....	37
2.1 Créditos contra la masa: leasing como contrato bilateral con obligaciones pendientes de cumplimiento por ambas partes.....	38
2.2 Créditos concursales: el privilegio especial del art. 270.4º TRLC.....	40
2.3 Evolución jurisprudencial.....	41
VI. CONCLUSIONES.....	43

I. INTRODUCCIÓN

Debido a la constante evolución que experimenta la economía, las figuras contractuales que tradicionalmente conocíamos han comenzado a calificarse como insuficientes a la hora de satisfacer las necesidades empresariales que van surgiendo como consecuencia de la especialización, provocando así la necesidad de crear nuevas técnicas de financiación que se adecuen a las exigencias del mercado¹.

Ciertamente, el derecho contractual es consciente de su necesaria adaptación a los cambios en el entorno, a través del predominio de la voluntad de los particulares a la hora de tomar decisiones en sus relaciones, así pues, el artículo 1255 del Código Civil señala: *“Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público”*.

Ahora bien, la redacción del propio artículo nos muestra sus limitaciones, y el hecho de generalizar ciertas condiciones o cláusulas propicia el surgimiento de contratos típicos no nominados o atípicos como el leasing, cuyo estudio nos acontece, los cuales deben ser codificados y generan nuevas modalidades contractuales.

Este trabajo se centrará en el estudio del denominado “Leasing Financiero”, caracterizado por la intervención de una empresa de arrendamiento financiero cuya función consiste en intermediar entre aquel sujeto que posee la necesidad de dar salida a sus productos en el mercado (proveedor) y quien necesita su uso para el proceso productivo (usuario). De este modo se formalizan dos contratos: uno por el que la empresa de leasing adquiere el bien objeto de contrato del proveedor y otro por el que la empresa de leasing permite al usuario la utilización del bien a cambio del pago de unas cuotas periódicas, cuotas que a su vez le permitirán recuperar el precio que pagó al proveedor.

En la primera parte examinaremos el concepto de Arrendamiento financiero desde una perspectiva legal, analizando los aspectos básicos que caracterizan este tipo contractual. Realizaremos un estudio acerca de las normas que lo regulan, y desarrollaremos algunas cuestiones de interés.

En la segunda parte del trabajo nos centraremos en el contenido básico del Leasing, abordando las obligaciones más relevantes tanto para el arrendador como para el arrendatario. Respecto del primero, abordaremos la obligación de entrega del bien de

¹ ROJO AJURIA, L. *Leasing mobiliario*, Tecnos, Madrid, 1987, p. 24-25.

equipo, cesión del uso pacífico del bien, cesión de las acciones del propietario contra el vendedor y soportar la opción de compra por parte del cliente. En torno al arrendatario, analizaremos la obligación de pago de cuotas, realización de un uso correcto del bien, información al arrendador de las reparaciones pertinentes y devolución del bien al arrendador en caso de no ejercitar la compra.

En último lugar, abordaremos la problemática del Leasing en el concurso de acreedores, cuestión de interés por la gran diversidad de posturas que existen al respecto, siendo objeto de debate en numerosas ocasiones. Para su análisis utilizaremos la reciente regulación contenida en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

II. ASPECOS BÁSICOS DEL LEASING

1. Concepto y función económica.

El contrato de arrendamiento financiero, popularmente conocido como leasing, es una figura comercial cuyo origen se encuentra en los Estados Unidos. Hablamos de un instrumento que permite la utilización de bienes de capital sin necesidad de desembolsar para su adquisición gran cantidad de recursos.

La Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (en adelante LOSSEC)², incorpora una previsión en materia de leasing. La Disp. Ad. Tercera define el arrendamiento financiero como el contrato que tiene por objeto “*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*”. La principal característica de estos contratos es la entrega en uso, y no en propiedad, de bienes de producción en arrendamiento a cambio de una contraprestación monetaria. Cabe la posibilidad para el arrendatario, al tiempo de finalizar el contrato, de ejercitar la opción de compra del referido bien por una cantidad cierta³. Este aspecto es elemento esencial en el leasing: “*El contrato de arrendamiento financiero*

² Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (BOE 27 de junio de 2014, pág.49485). Esta Ley deroga la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito (Vigente hasta el 28 de junio de 2014), en cuya DA7ª se definían las operaciones derivadas de un de arrendamiento financiero en su en los mismos términos que la regulación actual.

³ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M. *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017, p.15.

incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario” (Disp. Ad. Tercera 1 LOSSEC).

Estos bienes objeto de cesión únicamente deben quedar afectos por el usuario a su actividad económica, por lo que podemos extraer como primera conclusión que el arrendatario sólo podrá ser un autónomo o empresario. Concretamente, la mencionada Disp. Ad. Tercera 1 LOSSEC, alude a la afección expresa del bien de equipo arrendado a las explotaciones pesqueras, agrícolas, industriales, comerciales, artesanales, profesionales o de servicios.

Así mismo, el leasing supone una operación financiera, ya que a través de este, el usuario adquirente utiliza para su propia actividad económica dos factores diferenciados: el capital monetario inicial y el bien capital.

Por su parte, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, de Impuesto de Sociedades, aporta una serie de ventajas tributarias para el usuario del leasing en su artículo 116. Este deroga el anterior artículo 115 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, vigente hasta la reforma fiscal del 2014⁴. El citado precepto establece en su párrafo primero que: *“lo previsto en este artículo se aplicará a los contratos de arrendamiento financiero en los que el arrendador sea una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito”*.

En España el leasing solo puede ser efectuado, con efectos fiscales, por entidades de crédito o establecimientos financieros de crédito. Esta será una actividad supervisada y controlada por el banco de España⁵. La duración o vigencia del contrato será la estipulada por las partes, aunque la normativa señala una duración mínima de 2 años para estos contratos, siempre que tengan por objeto bienes muebles, y de 10 años cuando tengan por objeto bienes inmuebles o establecimientos industriales⁶. Este plazo solamente debe tener trascendencia fiscal.

Centrándonos en el plano internacional, cabe destacar la Ley Modelo de Leasing del 12 de noviembre de 2008 de Unidroit⁷, en su artículo 2º se presentan una serie de definiciones

⁴ Ley 27/2014, de 27 de noviembre, de impuesto de sociedades (BOE 28 de noviembre de 2014).

⁵ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M. Arrendamiento *Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p. 45.

⁶ PILOÑETA ALONSO. L.M, *Contratos mercantiles*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020, p. 281.

⁷ Ley Modelo de Leasing del 12 de noviembre de 2008 de Unidroit, en su artículo 2 aporta una serie de definiciones: “Leasing Financiero “significa un leasing donde, se otorgue o no opción de compra, incluye las siguientes características: El arrendatario o tomador especifica el Activo y elige al Proveedor; El arrendador o Dador adquiere el activo o el derecho a la posesión y uso del Activo vinculado a un leasing y

entre las cuales se encuentra el Leasing Financiero, este implica que aun otorgándose o no opción de compra, se incluyen una serie de características: a) El arrendatario o tomador especifica el activo y elige al proveedor; b) El arrendador o dador cedente adquiere el activo o el derecho a la posesión y uso del activo vinculado a un leasing, y el proveedor tiene conocimiento de tal circunstancia; y c) las rentas u otras sumas pagaderas en virtud del contrato de leasing tiene en cuenta la amortización de todo o parte sustancial de la inversión del arrendador.

En el plano jurisprudencial, este contrato es calificado por nuestros tribunales como atípico⁸, si bien, no siempre ha recibido esta calificación, pues la jurisprudencia al enfrentarse a un nuevo contrato relacionó este con contratos típicos que aparecen en nuestro código civil, asemejándolo al arrendamiento o a la compraventa. Aun teniendo elementos arrendaticios como la cesión del uso del bien o la posibilidad de adquisición del mismo, como en la compraventa, el leasing se consideró como un contrato con causa propia y autónoma.

En torno a una definición del leasing, el Tribunal Supremo lo ha definido en numerosas ocasiones. Así, dispuso que es “un contrato atípico por el que una empresa especializada cede el uso de un producto -que ella no ha producido sino que ha sido adquirida de un tercero- en arrendamiento al usuario, con la opción de compra, finalizado el arrendamiento, por un precio, normalmente muy bajo”⁹.

En cuanto al estudio de la función económica se refiere, primeramente debemos tener clara la existencia de diferencias entre el contrato de leasing y el de arrendamiento, pues la función de este último consiste en la cesión temporal de un bien para su posterior explotación indirecta a cambio del pago de un precio, el arrendatario deberá poder extraer

el Proveedor tiene conocimiento de tal circunstancia; y las rentas u otras sumas pagaderas en virtud del contrato de leasing tienen en cuenta la amortización de todo o parte sustancial de la inversión del arrendador o dador.

⁸ Ver en este sentido la STS de 20 de julio de 2000 (RJ 801/2000) y STS de 14 de diciembre de 2004 (RJ 2004, 8038).

⁹ STS de 4 de diciembre de 2008 (RJ 2008/42). Se trata, pues, de un “contrato complejo y en principio atípico regido por sus específicas disposiciones y de contenido no uniforme, que jurisprudencialmente es sistematizado como un contrato regido por los principios de autonomía negocial y de la libertad que proclama el artículo 1.255 del Código Civil (STS de 26 de junio de 1989 (RJ 1989, 4786)), que además, nada tiene que ver ni con la compraventa a plazos, ni con el préstamo de financiación a comprador (STS de 4 de abril de 2002 (RJ 2002, 3114) y STS de 19 de julio de 1999 (RJ 1999, 5959)), figuras con las que se le tiende a confundir, ya que la finalidad del leasing, es decir, su función económica que constituye su causa no es otra que permitir a los empresarios que no tienen medios financieros para adquirir, desde un principio, la propiedad de bienes muebles o inmuebles, disfrutar de ellos obteniendo la cesión de uso de los mismos.

beneficios de la explotación del mismo, pues de lo contrario no tendrá la obligación de pagar la renta. Así mismo, tampoco podríamos equiparar el leasing a figuras como la venta a plazos, pues la función económica del contrato de leasing es la de financiación de un bien productivo a un empresario y no la distribución bienes.

2. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica de los contratos es una cuestión de suma importancia, especialmente en contratos que como el arrendamiento financiero son atípicos, debiendo cubrir las lagunas que puedan existir mediante la aplicación analógica de otras normas y métodos de interpretación jurídica¹⁰. Para su calificación debemos determinar si las prestaciones que nacen del contrato tienen algún tipo de interconexión¹¹.

En torno a la naturaleza del arrendamiento financiero, la doctrina ha formulado una serie de teorías que resultan relevantes para este trabajo, y cuyo análisis procede en este epígrafe:

- **Teoría Arrendaticia:** en ocasiones se ha intentado asimilar el arrendamiento financiero con el arrendamiento de cosa. Esta doctrina señala una función económica de financiación y una causa jurídica que se asemeja a la del arrendamiento, aplicando por ello las normas arrendaticias del Código civil.

La jurisprudencia del Tribunal supremo ha manifestado en determinadas situaciones ciertas semejanzas entre estas dos figuras, decretando así, “ la jurisprudencia de esta Sala considera el arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, ciertamente distinto del arrendamiento común¹²; sin embargo, no deja de reconocer su componente arrendaticio a la hora de resolver determinadas cuestiones, como por ejemplo, la del plazo de prescripción de la acción para exigir el pago de las cuotas”¹³.

Aun con todo, es clara la existencia de diferencias entre ellas, por lo que respecta al objeto, el arrendamiento recae sobre todo tipo de bienes de lícito comercio, mientras que el leasing únicamente puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles productivos. Asimismo, respecto de los sujetos, mientras que en el leasing solo puede

¹⁰ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M. *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p.55.

¹¹ FLORES SEGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, *Contratos mercantiles*, Ediciones Francis Lefebvre, Madrid, 2013-2014, p. 3824.

¹² STS de 28 de junio de 1999 (RJ 1999/4567).

¹³ STS de 22 de julio de 2002 (RJ 2002/7477).

ser arrendador-financiero una entidad financiera, en el arrendamiento el arrendador es sin limitación cualitativa el propietario de la cosa.

Otro hecho diferenciador es la causa de ambos contratos, en el arrendamiento esta hace referencia al disfrute de la cosa por el arrendador a cambio del pago de la renta, mientras que en el leasing supone la cesión del uso de un bien productivo mediante contraprestación, incluyendo al término de este la opción de compra. Por último, cabe destacar el traspaso de prácticamente todas las responsabilidades del arrendador en el contrato de leasing, ya al proveedor, ya al propio usuario, cosa que no sucede en el contrato de arrendamiento¹⁴.

- **Teoría de la compraventa¹⁵:** algunos autores califican el leasing como un contrato de venta con reserva de dominio, alegando que este produce sus efectos típicos aunque utilizando una técnica que no coincide en su totalidad con la venta a plazos, estos centran su argumentación en la manera de fijación del precio del arrendamiento financiero, afirmando que son plazos de precio. Sin embargo, esta consideración no respeta ni el contenido real del contrato ni sus caracteres típicos.
- **Teoría de la garantía¹⁶:** se ha venido estipulando que el hecho de que la propiedad del bien formalmente sea de la empresa de leasing mientras que sustancialmente se haya transmitido al usuario, solamente podrá ser justificado si se atribuye al bien una función de garantía en favor de la sociedad de leasing. Esta propiedad del bien cumple innegablemente una función económica de garantía del cumplimiento de los cánones del usuario.

Si bien, esta teoría debe ser rechazada, ya que se basa en la asimilación a la venta a plazos. El hecho de atribuir al derecho de propiedad de la sociedad de leasing un carácter de garantía jurídica, implicaría reconocer que el usuario posee una especie de derecho real sobre el bien y, por lo tanto, pleno derecho de propiedad sobre aquel, admitiendo de esta manera que la función del contrato es la simple transmisión de la propiedad del bien, no siendo esto cierto.

¹⁴FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, M. C. “EL leasing frente al pacto comisorio: su vulneración por la modificación que la ley 1/2000 ha introducido en la Ley de ventas de bienes muebles a plazos”, *Revista de derecho mercantil*, nº 239, 2001, p. 208.

¹⁵ ZUMALACÁRREGUI CALVO, M. *Financiación de ventas a plazo y su protección registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1971, p 11-52.

¹⁶ CUESTA RUTE, J. M., “Reflexiones en torno al leasing”, Madrid, nº 118, 1970 p. 533-619.

- **Teoría de la financiación¹⁷**: algunos autores califican el contrato de leasing como una operación de financiación, pero afirmar esto supondría centrarse exclusivamente en su elemento teleológico, la función de financiación que desarrolla en el plano económico, dejando a un lado la individualización de su causa y estructura negocial. Existe una gran diversidad de instrumentos de financiación, pero no pueden asimilarse por completo al arrendamiento financiero, así por ejemplo, el comodato es un contrato esencialmente gratuito, el comodatario no responde de los deterioros (artículo 1746 del Código Civil), el comodante puede pedir la devolución de la cosa (artículo 1749 CC) y corren de su cuenta los gastos extraordinarios de conservación (artículo 1751 CC), características que por su naturaleza son irreconocibles en el arrendamiento-financiero¹⁸.

Igualmente, el mutuo es otro posible tipo contractual a través del cual puede obtenerse financiación. Su finalidad financiera no incide sobre su causa jurídica, consistente en la permisión del disfrute y obtención de utilidad de la cosa fungible al propietario¹⁹, diferenciándose del contrato de leasing en que en éste no cabe la posibilidad de entregar al término del mismo un bien distinto al inicial, siendo esto posible en el mutuo.

El interés que el arrendamiento financiero pretende satisfacer no es el disfrute temporal de una suma de dinero, sino la cesión del uso de un bien mueble o inmueble, por un periodo preestablecido, a cambio de un precio cierto.

- **Teoría del arrendamiento financiero como contrato con causa propia²⁰**: la caracterización del arrendamiento financiero mediante la aplicación de estas teorías se revela como insatisfactoria, siendo este un contrato con causa típica, propia y legítima, que no es otra que la cesión de uso de bienes productivos, adquiridos con esta finalidad por el arrendador financiero a cambio de una contraprestación económica que incluye una opción de compra a su término a favor del arrendatario financiero.

Al encontrarnos ante un contrato donde el arrendador debe ser necesariamente una entidad financiera y el usuario de los bienes un empresario o profesional hablamos

¹⁷CUESTA RUTE, J.M. “Reflexiones en torno al leasing”, op., cit., p.503 y ss.

¹⁸ REVERTE NAVARRO, A. *El contrato de leasing*, Murcia, 1968, p. 18.

¹⁹CALANDRA BUONAURA, V. “Orientamenti della dottrina sul tema de la locazione finanziaria”, *Rivista italiana de Diritto Civile*, 1978 tomo II, pp. 195 y 196.

²⁰ DE NOVA, G. *Manuale del Leasing a cargo de Ruozi/Carretta*, Giuffrè Editore, Milano, 1984.p 20-35.

de un contrato de naturaleza mercantil, y no puramente civil. Del mismo modo, tampoco se puede considerar un acto de comercio comprendido en el Código de Comercio por vía de designación expresa, aunque sí lo es de naturaleza análoga, así se recoge en el artículo 2º del Código de comercio.

Como hemos podido observar, la naturaleza del leasing ha sido objeto de estudio por numerosos autores, llegando a conclusiones sumamente dispares. La falta de referencias legislativas junto con la diversidad de puntos de vista, ha generado esta pluralidad de orientaciones doctrinales²¹.

3. Caracteres.

3.1 Contrato mercantil

Si bien existen autores que han calificado este contrato como civil, la mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia coinciden a la hora de señalar su carácter mercantil²². Esto encuentra su fundamento en la necesidad de que el arrendador necesariamente sea una entidad financiera y el usuario de los bienes un empresario o profesional, destacando por ello su naturaleza mercantil, y no puramente civil²³.

Esta postura encuentra su base en la consideración del leasing como contrato bancario, así como en la afección del uso del bien a las necesidades de explotación del negocio. Al ser un contrato bancario regirán sobre él una serie de caracteres: a) se encuentra sometido al principio de especialización operativa; b) en él rige la mutua confianza; y, c) las obligaciones de pago que nacen a cargo del prestatario deberán ser aseguradas: bien con garantía real; o con garantía personal; o, con una garantía de tipo procesal. Por lo general, este tipo de contrato se celebra entre grandes empresas con el fin de obtener una utilidad²⁴.

²¹SANCHEZ-PARODI PASCUAL, J.L. *Leasing financiero mobiliario*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1989, p.24.

²²BUITRAGO RUBIRA, J.R. *El leasing mobiliario y su jurisprudencia*, Aranzadi, Pamplona, 1998, p.95.

²³GONZÁLEZ CASTILLA, F. *Leasing financiero mobiliario. Contenido del contrato y atribución del riesgo en la práctica contractual y la jurisprudencia*, Civitas, Madrid, 2002, p.178.

²⁴FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3816.

3.2 Consensual

Este contrato posee un carácter consensual pues desde un punto de vista sustantivo no requiere de formalidad especial para la manifestación de voluntad²⁵, pero se debe tener en cuenta que la formalización del contrato de leasing inmobiliario debe constar en escritura pública con el fin de realizar las inscripciones correspondientes en el Registro de Propiedad, mientras que el leasing mobiliario suele hacerlo en una póliza intervenida por fedatario público²⁶. Por lo que respecta a su perfeccionamiento, basta con el consentimiento sobre el objeto y la causa del negocio por ambas partes (art. 1262 CC): arrendador y arrendatario. Por tanto, el leasing carece de naturaleza real.

3.3 Bilateral

Es bilateral, pues como efecto del contrato surgen obligaciones para ambas partes. Además, es sinalagmático, ya que cada una de las obligaciones dimanantes del mismo tiene su razón de ser en la otra, adquiriendo el carácter de “recíprocas”.

3.4 Oneroso

El contrato de leasing es oneroso pues tiene por objeto la consecución de utilidad para ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro. Estas utilidades benefician a quien recibe el arrendamiento y, posiblemente si el arrendatario decide adquirir el bien, se genere utilidad con la compra. Igualmente, el arrendatario percibe las ganancias que el uso de la cosa le pueda otorgar.

3.5 Conmutativo

Existe un equilibrio entre las prestaciones de las partes. Se generan obligaciones y cargas contractuales equivalentes y recíprocas entre las mismas. Además, las partes conocen la cuantía de dichas prestaciones desde el inicio del contrato.

²⁵ En este sentido, aunque destacando la conveniencia de la forma escrita, PÉREZ-SERRABONA GONZÁLEZ, J.L, “Arrendamientos mercantiles”, *Derecho Mercantil*, Guillermo Jiménez Sánchez (coord.), Marcial Pons, Madrid, 2010 (14º edición), Tomo II, p. 593.

²⁶ DÍAZ ECHEGARAY. J.L, “El contrato de leasing”, *Contratos mercantiles*, Alberto Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), Aranzadi, Cizur Menor, 2004 (2º edición), p. 724.

3.6 De tracto sucesivo

Este contrato se va desarrollando de forma gradual a lo largo del tiempo. Las prestaciones se generan sucesivamente ya que el arrendador cede los derechos de uso y disfrute del bien, y el arrendatario paga en contrapartida las prestaciones fijadas por el periodo que corresponda, disponiendo de una opción de compra.

3.7 De adhesión

Generalmente cuando hablamos del leasing nos referimos a contratos de adhesión, solamente se fija el bien que se arrienda, los plazos y las cuotas. El clausulado es redactado por una sola de las partes sin participación de la otra, quedando su libertad contractual limitada a manifestar o no la aceptación de sus requerimientos, es decir, adherirse o no al contrato. El arrendador financiero-predisponente presenta al arrendatario un formulario contractual preimpreso con escasas posibilidades de modificación²⁷, usualmente el contrato está formado por condiciones generales y condiciones particulares. En estas últimas se deja constancia de los caracteres especiales de cada operación, centrándose en la delimitación del bien objeto del contrato, el plazo, el proveedor y el precio²⁸.

3.8 Atípico

Existen autores y sentencias que sostienen el carácter típico del contrato de leasing financiero, basándose en la regulación que delimitada en su Disposición Adicional Tercera la ley 10/2014²⁹. Por el contrario, otros autores muestran su descontento ante este planteamiento, considerando insuficiente esta regulación por la ausencia de determinados aspectos sustantivos relativos a las relaciones entre las partes, configurados estos en su mayoría por medio de condiciones generales establecidas por la empresa de leasing³⁰.

En definitiva, el leasing es un contrato atípico³¹, es cierto que goza de semejanzas con muchas figuras típicas, como el arrendamiento; pero esta atipicidad se fundamenta en la

²⁷ FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3816.

²⁸ GUTIÉRREZ GILSANZ, A. *Defensa del usuario en el leasing financiero mobiliario*, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 2003, p. 40.

²⁹ BUITRAGO RUBIRA. J.P. *El leasing mobiliario y su jurisprudencia*, op., cit., p. 32.

³⁰ ÁLVAREZ MARTÍNEZ. G. *Los grupos de contratos en el crédito al consumo*, La Ley, Madrid, 2009, p. 196-197.

³¹ STS de 4 diciembre de 2007 (RJ 2008/42). STS de 20 julio del 2000 (RJ 2000\6189); STS de 28 noviembre de 1997 (RJ 1997\8273).

función económica que cumple esta figura, sus especiales características y la finalidad buscada por los contratantes, que nos permiten señalar el carácter autónomo, complejo y atípico de dicho contrato, el cual sirve de apoyo a una operación financiera. Sin embargo, el hecho de que sea atípico no implica una libertad absoluta, pues hasta el más atípico de los contratos tiene que cumplir, como mínimo, con las exigencias impuestas por la ley a todos los contratos en general³².

Si bien el carácter atípico del leasing favorece su desarrollo, también fortalece la inseguridad jurídica que genera el hecho de que el legislador no aborde el régimen jurídico de una forma más sistemática y completa, limitándose a realizar intervenciones de emergencia o de mínimos dispersas en varias normas.

4. Tipos

4.1 Leasing financiero y operativo

La principal diferencia entre estas dos modalidades se encuentra en las peculiaridades que presentan las prestaciones que se suministran a los usuarios, sin embargo, como veremos, existen otras más. Así, en el leasing financiero solamente se suministran los recursos financieros imprescindibles para que el usuario pueda utilizar el material adquirido, mientras que en el leasing operativo el arrendador a parte del aspecto financiero de la operación ofrece la asistencia técnica del equipo³³.

Otra de las diferencias se encuentra en el número de sujetos que intervienen en la operación, en el leasing financiero intervienen tres sujetos (empresa financiera, empresa financiada y fabricante del objeto), estos se encuentran ligados por tres relaciones jurídicas interrelacionadas: a) mandato de la sociedad de leasing a la financiada para la compra del bien financiado a su vendedor o fabricante, eligiendo la financiación y asumiendo el riesgo de la cosa; b) cesión del uso de la cosa a la empresa financiada a cambio de una renta periódica durante un periodo de tiempo irrevocable; y c) opción de compra por precio cierto, (descontando las cantidades entregadas, pero añadiendo el precio residual) atribuida a la persona financiada al fin de dicho periodo³⁴.

³² CARDOZO ROA. C. *Contratos atípicos*, Tirant lo Blanch, Bogotá, 2019, p. 17.

³³ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M. *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p. 74.

³⁴ STS 17 de diciembre de 1987.

En el leasing operativo, en cambio, no existe la figura de la entidad de crédito sino que el fabricante del bien de equipo directamente cede el uso a su cliente, adquiriéndolo por determinado periodo de tiempo a cambio de una retribución, por ello este contrato ha sido calificado como un arrendamiento tradicional³⁵.

Respecto de los bienes financiados, en el leasing financiero es el usuario quien elige tanto el bien específico como el proveedor del que la empresa de leasing deberá adquirir dicho bien con el fin de permitir al usuario su uso, por el contrario, en el leasing operativo el usuario debe elegir de entre un conjunto de bienes que la empresa de leasing ha fabricado o adquirido previamente para este fin³⁶.

La consideración de los riesgos para la sociedad de leasing también presenta algunas diferencias según se hable de una operación financiera u operativa, respectivamente. El leasing financiero se centra exclusivamente en la financiación de la operación, por lo que todos los riesgos del bien correrán a cuenta del usuario, incluso, si así es pactado, todos ellos podrán cubrir desde la idoneidad material para la explotación, funcionamiento y resultado, hasta la pérdida por caso fortuito. En el leasing operativo, en cambio, es la entidad arrendadora quien afronta el riesgo técnico, prestando los servicios de mantenimiento y asistencia³⁷.

4.2 Leasing mobiliario e inmobiliario

Esta clasificación gira en torno al objeto sobre el que recae el leasing, pudiendo ser este mobiliario o inmobiliario, es decir, en función de los bienes cuyo uso se cede al usuario, presentando este último ciertas particularidades que afectan principalmente a su régimen jurídico, constituyendo así una actividad con características propias dentro del marco general del sector³⁸. Se documenta normalmente en escritura pública, y el arrendatario financiero puede inscribir en el Registro de la Propiedad los derechos que adquiere por el leasing, incluido el de opción de compra³⁹.

Una diferencia fundamental entre estas dos modalidades de contratación radica en su distinta duración, así pues los contratos de leasing mobiliario e inmobiliario poseen una

³⁵ FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3826.

³⁶ CUESTA RUTE, J.M, “Reflexiones en torno al leasing”, n° 118, 1970, p. 533-619.

³⁷ STS del 10 de abril de 1981 (RJ 1981/1532).

³⁸ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M. *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p. 75.

³⁹ FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 1834.

duración mínima de dos años cuando tengan por objeto bienes muebles, y de diez años cuando tengan por objeto bienes inmuebles o establecimientos industriales. No obstante, en función de las características de los distintos bienes que constituyan el objeto del contrato se podrán establecer otros plazos mínimos, evitando de este modo prácticas abusivas⁴⁰. Por todo ello, para poder beneficiarse de las ventajas fiscales que se ofrecen, los contratos de leasing inmobiliario no pueden concertarse por duración inferior a diez años, en contraposición con la duración mínima ordinaria, que es de dos años.

Estas y otras diferencias, como por ejemplo, que los bienes muebles van perdiendo valor por el transcurso del tiempo, mientras que los inmuebles, por regla general, se revalorizan por el paso de este, pueden originar la aparición de problemas propios de cada una de las categorías que no se presenten en la otra, lo que lleva a algunos autores a tratar separadamente ambas modalidades, sin embargo, esta teoría no encuentra fundamentos suficientes como para asegurar una distinta naturaleza entre ambas⁴¹, cuestión que se reafirma con el amparo en la Disposición Adicional tercera de la ley 10/2014 tanto del leasing mobiliario como inmobiliario⁴².

5. Delimitación negativa

5.1 Leasing vs renting

El arrendamiento empresarial, comúnmente conocido como renting, se define como un contrato por el que el arrendador se compromete a ceder a la otra parte, el arrendatario, el uso de un bien, en este caso de utilización empresarial, por un tiempo determinado y mediante el pago de una cuota fija periódica que incluye las prestaciones corrientes del mantenimiento del bien cuyo uso se cede. Este contrato se suele utilizar en mercados cuyos bienes caen rápidamente en desuso y también respecto de aquellos que requieren un mantenimiento especializado⁴³.

Algunos autores han considerado que el renting es un derivado del leasing operativo, mientras que otros lo han calificado como un mero arrendamiento común, si bien,

⁴⁰ Artículo 106 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. BOE núm. 288, de 28 de noviembre de 2014, p. 97044-97045.

⁴¹ LÓPEZ FRÍAS, A, *Los contratos conexos. Estudio de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal*, Bosch, Barcelona, 1994, p. 108 y 117.

⁴² Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (BOE 27 de junio de 2014).

⁴³ FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3907.

debemos anunciar que es cierto el hecho de que esta figura empresarial posea ciertas semejanzas con respecto del leasing operativo, pero también grandes diferencias.

La jurisprudencia se ha pronunciado acerca de las semejanzas y diferencias que presentan estos dos tipos de contratos, así se afirma que el renting “a diferencia de lo que sucede en el leasing, la entidad arrendadora no realiza función mediadora y financiera, sino que cede temporalmente los equipos mediante unas cuotas que retribuyen exclusivamente el uso, sin anticipar el precio, pues la finalidad es arrendaticia y no un medio de adquisición de los bienes”⁴⁴.

En otras ocasiones se identifica el renting como una especie de leasing operativo. En este sentido se establece que en el renting, junto con las obligaciones propias del arrendamiento (la cesión temporal de uso del bien mediante precio), existen otras propias de la prestación de servicios, por cuanto es consustancial al mismo la asunción del mantenimiento de los bienes cedidos por el arrendador o empresa de renting, lo que conlleva en la práctica la reparación de los mismos durante toda la vigencia del contrato⁴⁵, indistintamente, se dice que en el leasing operativo la entidad arrendadora afronta este riesgo técnico prestando los servicios de mantenimiento y asistencia⁴⁶.

Así mismo, cabe destacar que nos encontramos ante un contrato de naturaleza mercantil, hablamos de un puro arrendamiento de cosas, y en tal sentido, siendo el leasing operativo también un arrendamiento de cosa, ambas figuras presentan indudables semejanzas.

5.2 El lease-back como derivado del leasing

El lease-back se puede definir como la compra de un bien realizada por un empresario de arrendamiento financiero, para arrendarlo posteriormente a su vendedor. En este acto, la posesión de la cosa se mantiene en el mismo estado, pero cambia la relación jurídico-real de aquélla frente a su tenedor (*constitutum possessorium*). Al igual que el leasing, en el lease-back existe la opción de compra, permitiendo al vendedor recuperar la propiedad del bien.

En cuanto a la finalidad económica de esta modalidad contractual, el usuario busca financiación, obteniendo con la venta nuevos ingresos de tesorería a la vez que mantiene el uso del bien. Así, puede continuar destinándolos a la satisfacción de las necesidades

⁴⁴ SAP de Madrid, de 15 de junio de 1997, en Revista Europea de Derecho, 1997, p. 2724.

⁴⁵ SAP de 9 de mayo de 2016 núm.238/2016, rec. 360/2015 (EDJ 2016/104042).

⁴⁶ STS de 10 de abril de 1981 (RJ 1981, 1532).

fundamentales del negocio o a nuevas inversiones en activos, surgiendo a su vez una ventaja financiera mediante la conversión del inmovilizado en recursos disponibles para la empresa⁴⁷. A través de este procedimiento, mediante la sustitución de deudas del pasivo por financiación obtenida a través del lease-back, obtiene una mejora del balance de la empresa⁴⁸.

En ocasiones, la jurisprudencia ha mantenido esta misma postura, remarcando la autonomía de este negocio respecto del préstamo puesto que se trata de una modalidad de arrendamiento financiero, confirmando su licitud siempre que se cumplan una serie de requisitos, incluidos los exigidos para el arrendamiento financiero por la normativa fiscal. Entre los elementos determinantes para la calificación del contrato de lease-back destacan: a) la cualidad empresarial del arrendatario financiero; b) el hecho de que en el contrato deba quedar claramente manifiesta la voluntad de ambas partes participantes en procurar al arrendatario financiero la continuación en el uso de dicho bien arrendado ; c) la necesidad de estipular una duración razonable para el contrato según su finalidad, teniendo en cuenta el plazo mínimo legal de diez años a efectos fiscales, y; d) el arrendatario financiero debe poseer un derecho de opción de compra al término del contrato por un precio equivalente al valor residual⁴⁹.

En contraposición con lo anteriormente señalado, existen autores que destacan las semejanzas de esta figura con el mutuo con cesión de la propiedad en garantía, tesis que igualmente avala el Tribunal Supremo, sancionando por simulación los casos en los que el usuario no busca financiación del uso bien, sino financiación económica para el correcto funcionamiento de su actividad, calificando el contrato como un préstamo⁵⁰.

En lo que respecta a la prohibición del pacto comisorio, al igual que ocurre en el leasing, tampoco es oponible al lease-back, ya que para recuperar la posesión de sus bienes, el arrendador financiero deberá acudir siempre a la resolución del contrato, y esta apropiación quedara condicionada a la decisión de un órgano jurisdiccional⁵¹.

⁴⁷ FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3830.

⁴⁸ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M, “Arrendamiento...”, op., cit., p. 76.

⁴⁹ STS de 2 de febrero de 2006 (RJ2006/494).

⁵⁰ STS de 10 de febrero de 2005 (RJ 2005/1405).

⁵¹ Artículos 1859 y 1884 del Código Civil.

III. ELEMENTOS

1. Sujetos

En el arrendamiento financiero o leasing concurren tres figuras, sin embargo, debemos tener clara la diferencia entre aquellos sujetos que solamente intervienen en el contrato y aquellos que son parte del mismo, respecto de los cuales haré un análisis más profundizado, de esta forma el proveedor es una figura que aparece pero no forma parte de él. Aun así, podemos señalar la existencia de una relación entre el usuario y el proveedor que se abre paso por la conexión existente entre el contrato de leasing con el de compraventa, creando una vía de comunicación entre ambas figuras.

En base a lo anterior, en este contrato aparecen tres partes, el arrendador financiero que financia la operación y celebra con el proveedor el contrato de compraventa y con el usuario el de arrendamiento con opción de compra, el proveedor que efectúa el anterior contrato de compraventa y entrega la cosa al usuario y éste, el usuario, que ejecuta el contrato con el arrendador financiero y recibe la cosa del proveedor, usualmente elegida por él mismo⁵².

1.1 El arrendador financiero

Cuando hablamos de arrendador financiero nos referimos al sujeto que ha adquirido un bien para ceder los derechos de uso y disfrute del mismo en contrapartida de unas prestaciones, obligándose a ceder también al usuario una opción de compra. Hacemos referencia, por tanto, al propietario del bien.

En España, de acuerdo con la Ley de Disciplina del año 1988 y la Disposición Adicional tercera de la Ley 10/2014 de Ordenación, Supervisión y solvencia de la entidades de crédito, los arrendadores financieros son las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito⁵³.

1.1.1 Entidad de crédito

Las operaciones de arrendamiento financiero podrán ser desarrolladas por entidades de crédito de acuerdo a la Disp. Ad. Tercera de la vigente LOSSEC, en su núm. 2 reproduce

⁵² STS de 3 febrero del 2000 (RJ 2000\621).

⁵³ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ. M, *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p. 85.

la norma anteriormente transcrita relativa a las actividades complementarias que pueden realizar este tipo de entidades, entre ellas: Actividades de mantenimiento y conservación de los bienes cedidos y, actividades de arrendamiento no financiero, que se podrán complementar o no con una opción de compra.

En su artículo 1 aporta la definición de entidad de crédito, refiriéndose a aquellas empresas autorizadas cuya actividad consiste en recibir del público depósitos u otros fondos reembolsables y en conceder créditos por cuenta propia⁵⁴.

1.1.2 Establecimiento financiero de crédito

Se consideran arrendadores financieros aquellos establecimientos de crédito que se hayan especializado en el mercado de leasing, esto se consigue mediante la inclusión en sus estatutos de la actividad negocial del arrendamiento financiero.

Lo expuesto queda claramente reflejado en la Disp. Ad. Tercera de la ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, la redacción de esta disposición parece dejar clara la necesidad de que la financiera tenga como actividad principal la realización de operaciones de arrendamiento financiero, si bien, no cabe predicar que deba tratarse de entidades dedicadas con carácter exclusivo a esta actividad, se permite la realización de otras actividades complementarias. Las operaciones de arrendamiento financiero tendrán que ser desarrolladas no como objeto único pero sí principal. Este tipo de establecimientos están sujetos a un régimen especial de autorización y registro (artículo 9), a la supervisión del Banco de España (artículo 12) y al régimen sancionador (artículo 14) y fiscal (en la disposición adicional primera) de las entidades de crédito.

El régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito vendrá estipulado en Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, donde se definen los mismos como “entidades dedicadas a la realización de operaciones de crédito en un ámbito específico: crédito al consumo, arrendamiento financiero, factoring... ”.⁵⁵

Cabe mencionar el reciente Real Decreto 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito, por el que se actualiza el régimen jurídico de estos y de los grupos o subgrupos consolidables de establecimientos

⁵⁴ Artículo 1 de la LOSSEC.

⁵⁵ Artículo 6 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (BOE 28 de abril de 2015).

financieros de crédito con matriz en España en materia de requisitos de solvencia, acceso a la actividad y régimen de supervisión⁵⁶.

La principal diferencia entre esta figura y la entidad de crédito radica en que esta última, además de otorgar créditos a terceros podrá captar depósitos del público, cosa que en ningún caso podrá realizar el establecimiento financiero de crédito.

1.2 El usuario

El usuario del bien objeto del contrato de leasing deberá ostentar necesariamente la condición de empresario o profesional (Disp. Ad. Tercera LOSSEC). Por ello, debido a la finalidad económica del contrato, no se exige únicamente la capacidad legal general para la celebración de un contrato de leasing, sino que nos encontramos ante un usuario que podrá ser cualquier persona física o jurídica que posea la facultad de explotar un negocio en nombre propio.

Siguiendo la doctrina mercantil, por empresario entendemos: aquella persona física o jurídica que por sí misma o por medio de un delegado, desarrolla y ejercita en nombre propio una actividad económica, pasando a ser titular de derechos y obligaciones procedentes de esa actividad. La delimitación del concepto de profesional, sin embargo, no es tan sencilla, ya que jurídicamente la profesionalidad no se refiere exclusivamente a ciertas actividades colegiadas, sino también empresariales.

En virtud de lo dispuesto en la norma anteriormente citada, parece clara la imposibilidad de que el arrendatario financiero sea un consumidor, dando de esta manera un uso personal al bien objeto del contrato. Parte de la doctrina, sin embargo, entiende que el seguimiento de los requisitos expuestos en la ley únicamente tiene trascendencia para poder disfrutar de las ventajas de orden fiscal y contable que el ordenamiento reconoce al usuario de este contrato, por lo tanto, desde un punto de vista material, la condición de usuario puede recaer sobre cualquier persona física o jurídica con voluntad de celebrar el mismo⁵⁷.

⁵⁶ Real Decreto 309/2020, de 11 de febrero, sobre el régimen jurídico de los establecimientos financieros de crédito (BOE 25 de febrero de 2020).

⁵⁷ GONZÁLEZ VÁZQUEZ, J. C., “Contrato de arrendamiento financiero o leasing”, op. cit., pág.1300.

2. Objeto

Los contratos de leasing financiero deben cumplimentar los requisitos exigidos por el Código Civil para las obligaciones y contratos en general, no obstante, existen elementos que concurren en la operación de leasing financiero de una forma esencial, permitiendo de esta manera configurar un contenido propio. Entre estos elementos esenciales se encuentran el bien y el precio.

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.

2.1 El bien de equipo

Los bienes que integran el objeto del contrato de arrendamiento financiero, de acuerdo con la normativa legal, deberán quedar sujetos a una actividad empresarial o profesional, así como respetar los plazos mínimos de duración establecidos para cada uno en orden a beneficiarse de las ventajas fiscales inherentes al contrato. Podrán ser tanto bienes muebles como bienes inmuebles, siempre y cuando queden sujetos a las exigencias citadas, posibilitando de este modo su inscripción en el registro que corresponda⁵⁸.

El bien de equipo o capital productivo, es aquel que facilita la producción de otros bienes, deben ser, pues, bienes corporales muebles o inmuebles, como ya hemos especificado anteriormente, y no consumibles. Este aspecto permite afirmar a determinados autores el hecho de que el leasing sea una fórmula financiera de disponibilidad de bienes de equipo⁵⁹. La diversidad de bienes que por su destino son idóneos para constituir el objeto del arrendamiento financiero fundamenta la dificultad que tienen las empresas de leasing para asumir la responsabilidad del buen funcionamiento de las mismas o su mantenimiento.

Podrá tratarse de bienes de segunda mano o usados, como ocurre en los lease-back, en consecuencia, los bienes objeto del contrato de arrendamiento financiero no tienen por qué ser nuevos. A pesar de ello, debido al desgaste genérico que sufren los bienes

⁵⁸ ORTUÑO BAEZA M. T., “Arrendamiento financiero (“leasings”)", en GALLEGO SANCHEZ E. *Contratación Mercantil Vol II. Contratación Bancaria*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, p. 1216.

⁵⁹ CARVAJO VASCO. D, *Arrendamientos Financieros y Operativos Tras la Niif 16: Perspectivas Contable, Jurídica y Fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p.35.

productivos y los bienes de equipo, las sociedades de leasing estructuran las operaciones con reservas y reforzando las garantías complementarias de las mismas⁶⁰.

2.2 El precio

El usuario tiene como obligación principal el pago del precio a la empresa de leasing, constituyendo un elemento real del contrato. Este incluye la recuperación del precio que la empresa arrendadora pagó al proveedor, los impuestos que deben correr a cargo del usuario, la carga financiera y otros costes que la empresa de leasing suele agregar, incorporándolos al precio o asignándolos individualmente al usuario⁶¹.

Consiste, por tanto, en un precio único dividido en cuotas periódicas, las cuales generalmente quedan fraccionadas mensualmente, comprendiendo a su vez el importe específico para la opción de compra. El pago de dichas cuotas no implica que se esté retribuyendo con cada una de ellas el uso del bien en cada periodo, sino que hablamos de una misma obligación fraccionada para facilitar al usuario el pago del precio⁶². Las cuotas normalmente se calculan en base a la amortización del bien cedido, resaltando el carácter residual del precio fijado para el ejercicio de la opción de compra. La financiera queda totalmente satisfecha al recibir la integridad del pago como suma de todas las cuotas.

3. Causa

Existen varios enfoques en cuanto a la causa del contrato de financiación: a) la concepción unitaria, que entiende que la causa de financiación involucra a las tres partes del contrato, siendo así una sola para toda la operación y creando a su vez un solo contrato trilateral; y b) la concepción bipartita, considerando que la causa de financiación únicamente concurre en el contrato de leasing, siendo el usuario el único financiado en la operación, considerando el contrato entre el proveedor y la empresa de leasing como una compraventa mercantil común, con causa propia. Me centraré en esta última concepción al ser la que más se adecua a la tesis del arrendamiento financiero como contrato atípico.

En cuanto a la dualidad de causa en la concepción bipartita, parece clara la existencia de dos contratos, por un lado el contrato de leasing y, por otro el de compraventa. El criterio

⁶⁰ BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M., *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p. 95.

⁶¹ GARCÍA GARNICA, M.C., *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, Aranzadi, Navarra, 2001, p. 120.

⁶² GARCÍA GARNICA, *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, op., cit., p. 115.

mayormente aceptado para reconocer en una misma operación la existencia de varios contratos radica en la dualidad de causa, siendo consecuente con ello, cada uno de los contratos que forman parte de la operación tendrían una causa propia. En lo que respecta a la causa del leasing, existen diferentes posiciones: aquellos que estiman una causa de carácter financiero y aquellos que consideran una causa de cambio.

En el leasing financiero la causa de cambio ha sido entre otras concebida como un cambio de dinero por el goce de un bien, planteamiento que hace referencia a la tesis del arrendamiento financiero⁶³, o bien como una causa de cambio atípica⁶⁴. Aquellos que se muestran partidarios con esta postura no pasan por alto la función financiera, sin embargo, opinan que no puede formar parte de la causa del contrato propiamente dicha, pues lo consideran un mero presupuesto económico sin influencia jurídica.

Por otro lado, se encuentran aquellos que resaltan el carácter financiero de la operación a través de la explotación del bien, considerándose como causa del contrato tanto para la financiera como para el usuario⁶⁵.

IV. CONTENIDO DEL CONTRATO: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. Obligaciones del arrendador

Todas las obligaciones del arrendador proceden de un mismo principio: El arrendador está obligado a procurar el goce de la cosa arrendada al usuario conforme a los términos convenidos, por el tiempo de duración del arrendamiento. Nos referimos a una obligación de hacer y de tracto sucesivo, ya que se prolonga en el tiempo en función de la duración del contrato⁶⁶.

⁶³ Ver STS de 20 de noviembre de 1999 (RJ 1999/8615), donde se dice expresamente que tanto en el leasing financiero como en el lease-back la causa es el cambio de uso de la cosa por precio.

⁶⁴ STS de 1 de marzo de 2011 (RJ 2011/2615), califica el contrato de leasing como un contrato complejo de cesión de uso con opción de compra.

⁶⁵ CUESTA RUTE, J. M. "El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después", en EPrints Complutense, Madrid, 2010, p.11. Texto disponible en: http://eprints.ucm.es/11691/1/Leasing-Versi%C3%B3n_E-print.pdf. (última consulta 20/05/2020).

⁶⁶ CARVAJO VASCO. D, *Arrendamientos Financieros y Operativos Tras la Niif 16: Perspectivas Contable, Jurídica y Fiscal*, op., cit., p.38.

1.1 Entrega del bien de equipo

La principal obligación de la entidad financiera es la entrega de la cosa al usuario. Para el cumplimiento de esta obligación, la sociedad de arrendamiento financiero debe adquirir del proveedor el bien previamente seleccionado por el arrendatario, cediéndole su utilización durante cierto periodo de tiempo a cambio del pago de unas cuotas periódicas. Llegados a este punto podemos constatar la existencia de una segunda obligación, en este caso indirecta, sobre la cual se han planteado ciertas discusiones, nos referimos a la exigencia de la financiera sobre la previa adquisición del bien al proveedor.

Esta obligación instrumental se materializa en el contrato de compraventa celebrado entre el arrendador y el proveedor. La sociedad de leasing compra en nombre propio, adquiriendo de este modo la propiedad del bien, pero lo hace por cuenta e interés del usuario, otorgando así al contrato una peculiaridad especial. Aunque se trate de contratos bilaterales, entre el usuario y la sociedad de leasing, se genera una relación trilateral en la que se incluye al proveedor. Este último suscribe el contrato de compraventa con la empresa de leasing, pero el usuario interfiere en su ejecución pues se subroga en los derechos y acciones que conciernen a la sociedad frente al vendedor, en virtud de lo pactado entre estos dos últimos⁶⁷.

Realmente, la entidad de crédito no llega a poseer físicamente el bien, puesto que el proveedor directamente se lo entrega al usuario. Siendo esto así, puede surgirnos la duda sobre cómo la empresa de leasing puede ser realmente dueña del objeto, pues si bien hay título, no hay entrega de posesión. Para solucionar este problema, en el clausulado contractual se redacta una estipulación afirmando que el usuario recibe físicamente, bajo dos títulos legitimadores, el bien de equipo. Asimismo, entre las obligaciones del arrendador aparece recogida la entrega de la documentación legalizadora de su explotación. Por tanto, la ausencia de entrega jurídica del objeto contractual al faltar la entrega de los títulos de pertenencia del bien arrendado, priva al usuario del uso normal del objeto, por resultar imposible su matriculación. Ello provoca la declaración de nulidad del contrato⁶⁸.

⁶⁷ GALLEGO SANCHEZ. E, “*Derecho mercantil parte segunda*”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p. 239.

⁶⁸ STS de 25 de enero de 2001 (RJ 2001/1001).

Respecto al riesgo, la empresa de leasing solamente asumirá aquellos que son propios de su actividad financiera, es decir, la falta de solvencia del usuario, quedando al margen otro tipo de riesgos derivados de las cualidades del objeto, que se desplazarán al usuario según las condiciones pactadas. Gran parte de la doctrina afirma que la responsabilidad por el incumplimiento o cumplimiento tardío de la obligación de entrega no debe recaer sobre la sociedad de arrendamiento financiero⁶⁹. La jurisprudencia también se ha pronunciado en este ámbito, afirmando que en los contratos de leasing financiero, la sociedad de arrendamiento carece de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del cumplimiento irregular en que incurra la parte vendedora, pues la usuaria se subroga en las acciones correspondientes a la empresa de leasing⁷⁰. Para evitar esta aparente desprotección del usuario, la empresa de leasing le cede todas las acciones que le pudieren corresponder frente al proveedor del bien, siempre en base a lo pactado en el contrato de compraventa.

Esta exoneración de responsabilidad de la sociedad financiera, sin embargo, posee tres excepciones⁷¹: a) la intervención de la sociedad de leasing para la selección del vendedor del objeto o que entre ellos exista un contrato de exclusiva como proveedor⁷²; b) dolo o culpa grave por parte de la parte arrendadora; y c) en los supuestos en los que no se ejercita la opción de compra del arrendatario y nueva cesión del mismo bien a un nuevo usuario, en cuyo caso la compañía de leasing se convierte en proveedor, y con ello responsable frente al nuevo arrendatario.

El leasing como tal, no comienza hasta que el objeto no le es entregado al usuario o es puesto a su disposición⁷³, suele pactarse la obligación del usuario de reclamación de la entrega de la cosa al proveedor y, del mismo modo, se hace responder al cliente de los daños y perjuicios que provengan de la falta de entrega dada su elección, y dado que la no entrega del bien es causa de resolución del contrato⁷⁴.

⁶⁹ GARCÍA SOLÉ, F., *Derecho de los bienes muebles. Financiación y garantías en la contratación inmobiliaria*, Marcial Pons, España, 2002, p. 84.

⁷⁰ STS de 8 de Julio de 1992 (RJ 1992/ 6190).

⁷¹ ROJO AJURIA, L., *Leasing mobiliario*, op., cit., p. 247-251.

⁷² Art. 15 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo (BOE 25 de junio de 2011).

⁷³ STS de 3 de febrero del 2000 (RJ 2000/621).

⁷⁴ DE LA CUESTA RUTE, J. M. *El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después*, op., cit., p.22.

1.2 Cesión del uso pacífico del bien

Desde el momento en que se adquiere el bien y se entrega el mismo al usuario, la propiedad de este pertenecerá a la empresa de leasing durante todo el periodo de vigencia del contrato, recalcando que la prestación fundamental del contrato de leasing en relación con la empresa financiera es la de procurar la explotación pacífica al usuario del bien por el tiempo de duración del contrato, absteniéndose de realizar cualquier acto que obstaculice el goce del bien por parte de este⁷⁵. Por ello, es de interés indagar sobre las vicisitudes que puede alcanzar la cosa constante el arrendamiento.

La sociedad de arrendamiento financiero queda liberada de toda responsabilidad por el estado, idoneidad, funcionamiento o cualquier otra circunstancia que afecte a los bienes cedidos, exonerando así a la arrendadora de la obligación de saneamiento⁷⁶. De hecho, en numerosas ocasiones a la firma del contrato de leasing se establece expresamente que, la empresa cumple con sus obligaciones una vez que el usuario ya posee la cosa, siendo esto así, el deber de uso y conservación de la cosa será un deber inherente al propio contrato de arrendamiento financiero, sin posibilidad de considerarlo una obligación específica de la arrendadora y por cuyo incumplimiento se le pudiera atribuir responsabilidad. Ante esto, cabe preguntarse qué ocurrirá con los vicios que pudieran surgir sobre el bien, así como sobre el funcionamiento del mismo.

Si la cosa presenta vicios, en base a la subrogación, el usuario podrá hacer uso de las facultades que el artículo 1486 del Código civil confiere al comprador, es decir, desistir la venta recibiendo la cantidad satisfecha por la arrendadora o una rebaja proporcional del precio. Sin embargo, para evitar un enriquecimiento injusto deberá seguir satisfaciendo las cuotas periódicas pactadas. No obstante, la jurisprudencia no siempre opta por esta opción, declarando la conexión entre el contrato de arrendamiento financiero y el de compraventa que, simultáneamente o con anterioridad, es celebrado entre la entidad arrendadora y el proveedor de los bienes, la resolución del contrato de compraventa implicara necesariamente la del arrendamiento financiero⁷⁷; lo cual exoneraría al usuario de su responsabilidad frente a los gastos derivados de los vicios del objeto, así como del pago de las cuotas a la entidad financiera en virtud del contrato de leasing concertado con la misma. No siendo esta, según mi parecer la solución más

⁷⁵ PURCARO. D, *La locazione finanziaria. Leasing*, CEDAM, Padova, 1998, p. 89.

⁷⁶ CARVAJO VASCO. D, *Arrendamientos Financieros y Operativos Tras la Niif 16: Perspectivas Contable, Jurídica y Fiscal*, op., cit., p.95.

⁷⁷ STS de 26 de febrero de 1996 (RJ 1996/1264).

acertada, pues se penaliza a la sociedad de leasing sin haber incumplido obligación alguna.

1.3 Cesión de las acciones del propietario contra el vendedor

Esta cesión de acciones se convierte en obligatoria como consecuencia del traslado contractual de todos los riesgos derivados de los vicios ocultos. La jurisprudencia se manifiesta en este sentido, exigiendo el pacto de una incondicional cesión de derechos y acciones del arrendador a favor del usuario, todo ello en aras de proteger la aparente desprotección del arrendatario, quedando esta superada en cuanto que se ceden todas las acciones que correspondan al arrendador. Todo esto implica que aunque se excluya al arrendador de su obligación, no queda el arrendatario indefenso pues puede ejercitar cuantas acciones le sean ejercibles en defensa de su derecho y, de hecho, cuando el arrendador no es fabricante de los bienes arrendados y estos son directamente elegidos por el arrendatario, esa aparente desprotección de este último queda superada cuando se faculta al arrendatario para elegir la empresa de mantenimiento y se cede al arrendatario los derechos del arrendador derivados de la adquisición de los bienes al proveedor, lo que implica la eliminación de un supuesto desequilibrio entre las prestaciones recíprocas de los contratantes⁷⁸.

En este sentido, cabe señalar que si la entidad de crédito introduce en la póliza contractual una cláusula por la que esta quede exonerada de la responsabilidad de todo arrendador en materia de vicios de la cosa, sería abusiva si no se acompañara de la posibilidad del usuario de ejercitar acciones contra el proveedor⁷⁹.

El usuario puede, de igual modo, solicitar la resolución de la compraventa llevada a cabo entre el proveedor y la entidad de crédito⁸⁰, y posee legitimación activa para la reclamación de la resolución no solamente de la primera compraventa, sino del contrato de arrendamiento en caso de que los bienes cuyo uso se adquiere sean inservibles para el fin que se indicó en la relación contractual⁸¹.

⁷⁸ STS de 21 de enero de 2002 (RJ 2002/19).

⁷⁹ FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3867.

⁸⁰ STS de 26 de junio de 1989 (RJ 1989/4786).

⁸¹ STS de 24 de mayo de 1999 (RJ 1999/3927); y STS de 26 de febrero de 1996 (RJ 1996/1264).

1.4 Soportar la opción de compra por parte del cliente

La opción de compra es considerada como elemento fundamental por la jurisprudencia⁸², de igual manera la ya derogada Ley 26/1988 de 29 de julio sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y en los mismos términos la Ley 10/2014 de 26 de junio, establecen que la introducción de una cláusula que reconozca al usuario la posibilidad de ejercitar la opción de compra del bien debe considerarse un elemento esencial del contrato de arrendamiento financiero. La incorporación de esta opción de compra en el contrato implica que la empresa de leasing no pueda disponer de la cosa para evitar frustrar el derecho de opción del usuario.

La obligación de la financiera de soportar el derecho de opción de compra posee un carácter instrumental, pues por definición legal cumple fundamentalmente una función formal, si bien no por ello deja de tener consecuencias materiales en el contrato de leasing. Pero, en caso de que el usuario ejerza el derecho de opción de compra, pues tiene carácter potestativo, supondría una nueva declaración de voluntad de este, originando así un nuevo negocio entre él y la empresa arrendadora⁸³. Como ha señalado acertadamente la jurisprudencia, el pacto sobre una posible opción de compra al fin del contrato puede ser accesorio a un contrato bilateral con obligaciones recíprocas⁸⁴, lo cual entraña el cumplimiento de una relación jurídica que ya se estableció, comportando el cumplimiento de las obligaciones ya asumidas por las partes cuando se pactó la opción⁸⁵.

Es interesante remarcar que el derecho del optante se somete a un plazo de caducidad, y no de prescripción. En este sentido será necesario determinar el momento en que puede ser válidamente ejercido, lo más usual es que este derecho se ejercite una vez que la financiera ya ha visto satisfechas todas las cuotas periódicas del leasing, es decir, al término del contrato. Sin embargo, cabe la posibilidad de que el usuario ejerza este derecho en cualquier momento dentro del periodo de vigencia, aunque en este caso deberá practicarse una liquidación tendente a garantizar la satisfacción del interés contractual positivo de la entidad financiera. Esto explica la consideración de que el comienzo del plazo para ejercitar la opción de compra se produzca a partir del momento en el que se

⁸² STS de 7 de febrero de 1995 (RJ 1995/1226).

⁸³ DE LA CUESTA RUTE, J. M. *El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después*, op., cit., p.5.

⁸⁴ STS de 29 junio de 2016 (RJ 2016\3159); STS de 12 septiembre de 2015 (RJ 2015\4184); STS de 12 noviembre de 2014 (RJ 2014\5905).

⁸⁵ STS de 23 de abril 1991 (RJ 1991/3021).

haya satisfecho el interés financiero de la sociedad de leasing⁸⁶. En el momento en el que el usuario ejerza la opción de compra la empresa de leasing tendrá obligación de transferirle la propiedad del bien.

Así mismo, cabe resaltar que debido a las semejanzas existentes entre el derecho de opción de compra en el leasing y el derecho de opción de compra en el Registro de la Propiedad, todo ello a partir de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles, queda justificada la aplicación por analogía de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario.

2. Obligaciones del usuario o cliente

Debido a la exoneración de responsabilidad de la empresa de leasing respecto del bien objeto de contrato, será el usuario quien cargue con las vicisitudes económicas que afecten al mismo durante la vigencia del arrendamiento financiero⁸⁷.

Esta exoneración de responsabilidad encuentra su lógica teniendo en cuenta la posición que adquiere la entidad arrendadora durante la vida del contrato de leasing. El arrendador financiero actúa como un mero intermediario garantizando al usuario el uso y explotación del bien arrendado durante cierto periodo de tiempo. Debido a su posición, la sociedad financiera muestra una menor preocupación respecto de la operación que lleva a cabo con el proveedor del bien, operación realizada con anterioridad al contrato de leasing. Siendo de este modo justificable, desde un punto de vista económico, la introducción de cláusulas de exoneración de responsabilidad para la empresa.

Sin embargo, dichas cláusulas deberán cumplir una serie de presupuestos para poder ser de aplicación, siendo su responsabilidad no exonerable cuando la sociedad financiera haya actuado con dolo⁸⁸ y, en todo caso, disponiendo el usuario de todos los derechos y acciones que pudieran asistir a la entidad financiera frente al proveedor del bien⁸⁹.

⁸⁶ GUTIERREZ GILSAINZ. A., “El contrato de leasing financiero”, *La Contratación Bancaria*, Dykinson S.L, Madrid, 2007, p.898-902.

⁸⁷ GARCÍA CRUCES, J.A. Y CURTO POLO, M. *Los contratos de leasing y factoring, Derecho bancario y bursátil*, Colex, Madrid, 2012. p. 467-468.

⁸⁸ Artículo 1102 del Código Civil.

⁸⁹ STS 24 de enero de 2002.

2.1 Pagar las cuotas

La obligación principal del usuario consistirá en el abono de las cuotas pactadas previamente en el contrato, por el importe estipulado y en los plazos convenidos. Junto a esta, se encuentra la obligación instrumental de recepción del bien, la cual deberá ser exigida por el usuario frente al proveedor, evitando de este modo incurrir en responsabilidad frente a la empresa del leasing derivada de la falta de entrega. Una vez que el bien es entregado al usuario este deberá cumplir con dicha obligación en su integridad⁹⁰.

En caso de retraso por parte del usuario en el pago de las cuotas, la sociedad financiera podrá exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, incluyendo en ambos casos el resarcimiento de daños y el abono de intereses, por aplicación del artículo 1124 del CC. En este mismo sentido se ha manifestado la jurisprudencia a lo largo de los años⁹¹. Es así, práctica habitual, el acuerdo por el que la entidad de crédito, en caso de incumplimiento del usuario, pueda exigir en concepto de reparación de daños y perjuicios, el pago anticipado de las cuotas pendientes.

En caso de que la financiera, ante el incumplimiento parcial en el pago por el usuario, opte por la reclamación de la totalidad de las cuotas, tanto las vencidas como las que están pendientes de vencimiento, se produce la exigibilidad anticipada de las cuotas pendientes de vencimiento. Por lo que respecta al plazo, por aplicación del artículo 1966.2 del CC, la prescripción de estas acciones se producirá a los 5 años, la jurisprudencia se ha manifestado del mismo modo⁹². Por otro lado, si optase por la resolución anticipada del contrato, el bien deberá ser devuelto por el usuario, y deberá abonar las cuotas que al momento de la resolución resulten vencidas y no satisfechas⁹³.

2.2 Realizar un uso correcto del bien.

Esta diligencia a la hora de utilizar el bien no solamente engloba el deber general de protección de los intereses del propietario, sino que también influye sobre la obligación de adecuación de la cosa a las necesidades de la explotación de su negocio.

⁹⁰GONZÁLEZ VÁZQUEZ, J. C., “Contrato de arrendamiento financiero o leasing”, *Contratos Mercantiles*, Bosch S.A, Barcelona, 2009, p. 1313-1315.

⁹¹ STS de 10 de abril de 1981 (RJ 1981/1532).

⁹² STS 24 de mayo de 1997 (RJ 1997/4886).

⁹³FLORES SGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, op., cit., p. 3869.

El usuario tiene la obligación de conservar el bien cedido con verdadera diligencia, manteniendo el bien en el estado en que lo recibió, de acuerdo con su naturaleza, sin perjuicio del desgaste que por su uso pueda producirse. En caso de pérdida o daño del bien atribuible a la actuación del usuario, la empresa de leasing podrá seguir exigiendo el pago de las cuotas, optar por la resolución del contrato, o la reparación o sustitución de objeto. En estos contratos es muy usual que el riesgo de destrucción de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor corresponda al usuario, viéndose así el usuario obligado a la satisfacción de las cuotas pactadas⁹⁴.

2.3 Informar al arrendador de las reparaciones que precise el bien.

El arrendatario, durante el leasing, posee la obligación de avisar al arrendador de las reparaciones que resulten necesarias y de las novedades dañosas que afecten a la cosa. Además, la sociedad financiera suele imponer otras obligaciones que tienen como fin cautelar su derecho de propiedad sobre el bien⁹⁵, como informar a la empresa de leasing acerca de cualquier acto de terceros que pudieran perjudicar su derecho, o comunicar la titularidad del dominio a terceros que tengan intención de embargar el bien.

Es importante remarcar que dada la exoneración de responsabilidad de la financiera respecto de los vicios o averías que afecten al bien objeto de arrendamiento, esta impone al usuario la obligación de contratar un seguro para cubrir los riesgos de pérdida, destrucción o avería del bien mediante indemnización que sustituya en pago de las cuotas.

2.4 Restitución del bien al arrendador en caso de no ejecución de la compra.

Una vez finalizado el tiempo de duración pactado, el usuario carga con la obligación de entrega del bien al arrendador financiero, salvo que se prorrogue el contrato, se convenga un nuevo contrato de leasing o se ejercite el derecho de opción de compra. En caso de que el cliente opte por ejercer la opción de compra deberá haber abonado el total de las cuotas periódicas, coincidentes con el valor residual del bien, convirtiéndose así en propietario del bien⁹⁶. Por el contrario, en caso de no ejercer el derecho de opción de compra, finalizado el contrato de leasing el usuario estará obligado a la entrega del bien,

⁹⁴ CARVAJO VASCO, D., *Arrendamientos Financieros y Operativos Tras la Niif 16: Perspectivas Contable, Jurídica y Fiscal*, op., cit., p.99.

⁹⁵ GARCÍA-CRUCES GONZÁLEZ, J., “*Los contratos de leasing y factoring. En AA.VV., “Lecciones de Derecho Bancario y Bursátil”*”, Fernando Zunzunegui (coord.), Colex, Madrid, 2001, p.325.

⁹⁶ GALLEGO SANCHEZ, E., “*Derecho mercantil parte segunda*”, op., cit., p. 240.

a no ser que se prorrogue el contrato o se decida crear uno nuevo por el valor residual, y conseguir así cuotas más bajas.

V. PROBLEMÁTICA DEL LEASING EN EL CONCURSO DE ACREEDORES

1. Efectos de la declaración de concurso sobre los contratos bilaterales.

El concurso es entendido como una situación anómala nacida de la insolvencia del deudor que no es capaz de cumplir regularmente con las obligaciones que le son exigidas⁹⁷. Una vez que el concurso es declarado, serán muchas las obligaciones que puedan verse alteradas, entre ellas destacan los efectos que la declaración concursal produce sobre los contratos bilaterales.

A pesar de la numerosa normativa existente sobre la materia que nos acontece, el actual Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, permite la regularización, la aclaración y la armonización de unas normas legales, facilitando así la regulación de contratos bilaterales pendientes de cumplimiento afectados por el concurso. Dentro del Título III de los efectos del concurso del Libro I, el capítulo IV se dedica a los efectos sobre los contratos, comprendido entre los artículos 156 a 191, que viene a sustituir los anteriores artículos 61 a 70 de la LC. Este Capítulo se divide en secciones y subsecciones antes inexistentes, que implican una mejora sistemática. Permite atenuar los efectos que tradicionalmente venía provocando el procedimiento, facilitando así la continuación de los contratos pendientes mediante la sustitución de la inhabilitación del concursado (salvo en el concurso culpable: artículos 443 y 444 TRLC) por la intervención o suspensión de sus facultades patrimoniales, atribuyendo estas a la administración concursal⁹⁸.

Como ya hemos señalado anteriormente, esta nueva normativa dedica sus artículos 157 a 159 a regular los efectos que la declaración de concurso provoca sobre los contratos con obligaciones recíprocas o sinalagmáticas, diferenciándolas en función de si en el momento en que se declara el concurso el cumplimiento de estas obligaciones está

⁹⁷ANTÓN SANCHO, M., *Efectos de la declaración de concurso sobre los contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, p. 23.

⁹⁸MORENO SÁNCHEZ, A., *Los efectos de la declaración de concurso en los contratos bilaterales*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010, p. 22-23.

pendiente por una o por ambas partes contratantes (art 157-158 TRLC). De la citada regulación se derivan ciertas normas:

En primer lugar, la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes total o parcialmente de cumplimiento no se verá afectada por la declaración de concurso de una de las partes. Por lo tanto, el principio que es de aplicación es el de vigencia y conservación de los contratos, garantizando de esta forma la continuidad de la actividad empresarial del concursado, conseguir frenar el pasivo y adaptar el proceso concursal a los fines de la ejecución colectiva⁹⁹. Sin embargo, esta declaración no impide la facultad de resolución de contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes, siempre que sea incumplimiento posterior de cualquiera de ellas, excepto en contratos de tracto sucesivo, pudiendo ejercitarse también por un incumplimiento anterior a la declaración de concurso.

En segundo lugar, la resolución del contrato a instancia de la administración concursal o del concursado queda justificada por el interés del concurso, aun sin haber incumplimiento por ninguna de las partes¹⁰⁰; pero el mantenimiento del contrato incumplido por el concursado puede justificarse si el juez decide mantener el contrato ante la acción ejercitada por el contratante *in bonis*.

Finalmente, se tendrán por no puestas todas las cláusulas de extinción o resolución del contrato por la mera declaración de concurso de cualquiera de las partes, sin que esto impida la aplicación de normas legales que permitan su extinción o faculden a las partes para su pacto.

Por lo tanto, la aplicación de las normas generales del derecho contractual común solo será excluida cuando resulte incompatible con los principios del derecho concursal, o con las prescripciones establecidas para el caso de concurso¹⁰¹.

2. La calificación de las cuotas del leasing posteriores al concurso.

Esta calificación ha sido objeto de debate en numerosas ocasiones, existiendo posturas muy diferentes al respecto. Por regla general, las cuotas a cargo del concursado en

⁹⁹ BLASCO GASCÓ, F., *Declaración en concurso y contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, p. 11.

¹⁰⁰ AZNAR GINER, E., "la resolución del contrato en interés del concurso", n.º.29, 2009, p. 25 y ss.

¹⁰¹ BONARDELL LENZANO, R., *Régimen de los contratos sinalagmáticos en el concurso*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2006, p. 46.

obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento que sigan en vigor tras la declaración de concurso tendrán la consideración de créditos contra la masa.

Con anterioridad a la reforma de la Ley Concursal el arrendamiento financiero no era generalizado como un contrato de tracto sucesivo, del mismo modo, se afirmaba equívocamente el total cumplimiento de las obligaciones correspondientes al arrendador financiero por el simple hecho de entregar la posesión de los bienes al arrendatario financiero, calificando así las cuotas vencidas post-concurso como concursales con privilegio especial del artículo 270 TRLC, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 157 TRLC¹⁰².

Actualmente, con la expresa mención que se hace en el artículo 158 TRLC del arrendamiento financiero, no puede negarse que los créditos derivados de contratos de leasing y devengados con posterioridad a la declaración de concurso, tendrán la consideración legal de créditos contra la masa, quedando así integradas en el concepto que el artículo 242. 9º TRLC aporta a los créditos contra la masa.

Se puede observar como la reciprocidad del vínculo contractual es determinante para hacer posible la aplicación del artículo 242 TRLC a la hora de calificar el crédito, la jurisprudencia se ha manifestado al respecto, declarando que: para que conforme al artículo 158 TRLC, los créditos concursales contra el concursado puedan ser considerados con cargo a la masa será necesario que el deber de prestación de éste sea recíproco del asumido por el acreedor y que ambos estén pendientes de cumplimiento al declararse el concurso¹⁰³. Así, si una de las partes cumple íntegramente su prestación antes de la declaración de concurso, no quedando obligaciones pendientes de cumplimiento, el crédito será concursal.

2.1 Créditos contra la masa: leasing como contrato bilateral con obligaciones pendientes de cumplimiento por ambas partes

La existencia de reciprocidad del vínculo contractual se ha convertido en un requisito determinante a la hora de aplicar el artículo 158 TRLC¹⁰⁴, solamente cuando nos

¹⁰² BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ. M., *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, op., cit., p.195.

¹⁰³ STS 19 de febrero de 2013 (RJ 2013/2568).

¹⁰⁴ STS de 19 de febrero de 2013 (TOL3.525.590), y otras posteriores como, STS 11 de julio de 2013 (TOL3.408.101), STS 5 de septiembre de 2013 (TOL3.983.494), STS 24 de marzo de 2014 (TOL4.177.055) precisan: cabe hablar de obligaciones recíprocas cuando, (1.º) con causa en un mismo negocio, (2.º) nazcan deberes de prestación a cargo de las dos partes, que ocupan la doble posición de

encontremos ante un contrato con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes podremos integrarlo en el ámbito de aplicación de las normas especiales de los efectos del concurso sobre los contratos.

Nos encontramos ante una situación en la que al momento de declararse el concurso ninguna de las partes ha ejecutado la prestación o prestaciones que le competen, siendo de aplicación por ello los artículos 158, 160 y 161 TRLC. Resulta así indiferente que ambas obligaciones recíprocas deban de ser cumplidas simultánea o sucesivamente, al igual que el motivo por el que no se haya cumplido el contrato. Sin embargo, se debe tener en cuenta que en caso de ser minúscula la parte pendiente de cumplimiento por uno de los contratantes, el supuesto pasaría a formar parte del ámbito de aplicación del artículo 157 TRLC, y no podrían aplicarse los mecanismos de defensa propios de las obligaciones recíprocas, como la resolución por incumplimiento¹⁰⁵.

El régimen concursal aplicable a los contratos sinalagmáticos no es disponible por los sujetos contratantes. En cuanto a la vigencia del contrato, esta no podrá ser alterada por la simple voluntad de las partes (art 156 TRLC), salvo que se trate de alguna de las excepciones previstas en el artículo 159 TRLC. Debido a esta imposición de vigencia del contrato la contraparte del concursado podría sufrir cargas desproporcionadas frente a otros acreedores, por ello, a cambio de este sacrificio, los créditos que ostentan serán calificados como créditos contra la masa (art 158 TRLC), lo que algunos denominan como “principio de compensación de sacrificio”¹⁰⁶.

acreedora y deudora de la otra, siempre que (3.º) exista entre las prestaciones una interdependencia o mutua condicionalidad, de modo que puedan entenderse conectadas por un nexo causal, determinante de que cada una esté prevista inicialmente y funcione como contravalor o contraprestación de la otra.

¹⁰⁵ MORENO SÁNCHEZ, A., *Los efectos de la declaración de concurso en los contratos bilaterales*, op., cit., p. 100.

¹⁰⁶ SALINAS ADELANTADO, C., “Principios básicos aplicables a los efectos del concurso sobre los contratos”, *Anuario de derecho concursal*, nº 24, 2011, p. 102-103.

2.2 Créditos concursales: el privilegio especial del art. 270. 4º TRLC.

El artículo 270.4º TRLC se encarga de regular los créditos con privilegio especial. Ya en la antigua Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, así como en la normativa actualmente vigente, se corrige la confusión que se originaba entre los créditos derivados del arrendamiento financiero y los derivados de ventas a plazos o su financiación, incluyendo la corrección, ya manifiesta por varios autores¹⁰⁷, de la anterior redacción que decía “bienes arrendados con reserva de dominio” y estableciendo ahora “bienes arrendados o vendidos con reserva de dominio”.

Para que el crédito de la arrendadora financiera frente a la usuaria tenga la consideración de crédito con privilegio especial se exige que la garantía respectiva esté constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para que los mismos resulten oponibles frente a terceros (art 271.1 TRLC). El Tribunal Supremo se ha manifestado en este ámbito estableciendo que este artículo no exige la inscripción del arrendamiento financiero en el RBM o su formalización en póliza para poder ostentar el privilegio del artículo 270. 4º TRLC¹⁰⁸.

Gran parte de la doctrina ha criticado este privilegio especial concedido a los créditos del contrato de arrendamiento financiero, pues el arrendador financiero queda sobreprotegido al poder recuperar el bien o disponer del privilegio para el cobro sobre el mismo, además de esto, no puede existir un privilegio sobre un bien propio¹⁰⁹. La aplicación de este artículo opta por el cumplimiento del contrato, y su aplicación es alternativa a la recuperación del bien por aplicación del artículo 150.3º TRLC.

Para que este privilegio pueda ser ejercido es necesario que el bien sea transmitido al concursado.

¹⁰⁷ HERBOSA MARTINEZ, I. “Tratamiento del leasing financiero en el concurso del arrendatario”, Anuario de Derecho Concursal, nº 26, 2012, p18.

¹⁰⁸ ANTÓN SANCHO, M., *Los efectos de la declaración de concurso en los contratos bilaterales*, op., cit., p.388.

¹⁰⁹ HERBOSA MARTINEZ, I., “Tratamiento del leasing financiero en el concurso del arrendatario”, op., cit., p. 19.

2.3 Evolución jurisprudencial.

La jurisprudencia sobre el leasing en el concurso no fue muy abundante hasta el año 2007, la antigua Ley Concursal, como ya sabemos, es del 2003, si bien no entró en vigor hasta el 1 de septiembre de 2004. Esta escasez de jurisprudencia concursal se debía a que el ciclo económico fue muy favorable durante esos años, produciendo un bajo número de concursos. Sin embargo, esta situación cambió drásticamente con la crisis financiera internacional del año 2007, provocando el surgimiento masivo de los mismos.

Durante el periodo anterior a la crisis económica únicamente existe una sentencia, en la que se admite que el contrato de arrendamiento financiero posee obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento¹¹⁰. Pero, este criterio cambió posteriormente cuestionando el carácter de crédito contra la masa¹¹¹ para los impagos de créditos de leasing surgidos tras la declaración de concurso, así se admite que en abstracto existen obligaciones recíprocas de cumplimiento en el contrato de arrendamiento financiero, bajo el necesario análisis del contrato concreto en cuestión¹¹².

Posteriormente, la jurisprudencia se pronunció en este sentido, pues analizando el concreto contrato se descubren pactos que les hacen considerar que el contrato de leasing no tiene obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento en la fase funcional de la reciprocidad, es decir, la del momento del concurso, admitiendo la existencia de reciprocidad en el momento de perfección del contrato, la fase genética. Las resoluciones aquí incluidas impiden la aplicación de la resolución del contrato por el incumplimiento (art 160 y 161 TRLC) del arrendatario financiero de su obligación, pues de este modo se restituiría al arrendador el bien objeto de contrato extrayendo de la masa pasiva del concurso bienes o derechos y, liberándose así de sus consecuencias frente al resto de acreedores¹¹³.

Finalmente, debemos hacer referencia a otro conjunto de sentencias cuyas pretensiones objeto de debate se centran en la calificación de crédito con privilegio especial (art 157 TRLC) frente a la de créditos contra la masa de las cuotas de leasing devengadas tras la declaración de concurso (art 158 TRLC). Cabe señalar, que a lo largo de la vigencia de la Ley Concursal han existido dos posturas radicalmente opuestas: a) ya que la finalidad de

¹¹⁰ STS de 30 de marzo de 2007.

¹¹¹ STS de 12 de febrero de 2012.

¹¹² STS de 19 de febrero de 2013 (RJ 2013/2568).

¹¹³ STS de 11 de febrero de 2014 (TOL4.124.902) y STS de 29 de junio de 2016 (TOL5.775.191)

la operación va dirigida a la adquisición de bienes para incorporarlos a la actividad productiva del arrendatario a cambio del pago de una cuota que incluye el coste de uso y financiación, y dado que tras la entrega la arrendadora no tiene obligación alguna, el contrato sería unilateral, calificando así las cuotas vencidas y pendientes de vencimiento tras el concurso como créditos con privilegio especial conforme al artículo 157 TRLC ; y b) para otro sector de la jurisprudencia, los créditos derivados del contrato de leasing referentes a las cuotas vencidas tras la declaración de concurso se configuran como créditos contra la masa, pues el contrato tiene carácter sinalagmático y de tracto sucesivo, siendo de aplicación el artículo 158 TRLC¹¹⁴.

Para que este último artículo sea de aplicación es necesario que el deber de prestación del deudor sea recíproco del asumido por el acreedor, y que se encuentren pendientes de cumplimiento. La existencia de reciprocidad en la fase genética es fácil de advertir, pero a efectos de aplicación de este artículo deberá estar presente en la fase posterior, fase funcional. Si esta reciprocidad funcional no existiera, sería de aplicación el artículo 157 TRLC¹¹⁵.

Como conclusión, en caso de no existir obligaciones recíprocas pendientes por el arrendador, la consecuencia será que las cuotas son concursales con privilegio especial, no siendo posible instar la resolución ni por el arrendador ni por la administración concursal o concursado en beneficio del concurso.

¹¹⁴ STS de 25 de marzo de 2014 (TOL4.177.453).

¹¹⁵ STS de 24 de marzo de 2014 (TOL4.177.055).

VI. CONCLUSIONES

1. El leasing se presenta en nuestro ordenamiento como un contrato con causa propia distinta a la del resto de figuras contractuales afines a las que se le ha pretendido equiparar, como por ejemplo, la compraventa de bienes muebles a plazos o el arrendamiento. Hablamos de un contrato de financiación alternativo y más beneficioso para las empresas que los modelos negociales tradicionales, a través de este el empresario evita invertir gran cantidad de capital en inmovilizado, eludiendo así la adquisición definitiva de determinados bienes de equipo, que aunque necesarios, suponen un gasto innecesario para la actividad.
2. El contrato de arrendamiento financiero no tiene regulación sustantiva propia, considerado como contrato atípico donde cobra especial relevancia el art 1255 CC, pues se regirá por lo establecido por las partes. La falta de regulación sustantiva es un problema que debería solventarse ya que es un contrato que se da con mucha frecuencia en la práctica, siendo un instrumento muy interesante para las empresas como medio de financiación.
3. La principal característica que diferencia al leasing del resto de contratos es la opción de compra a su término en favor del usuario, pero no debemos confundir por ello esta figura con un contrato de compraventa, pues no hay parámetros que establezcan cual es la cuantía. Tras el pago de la última cuota, el arrendatario puede decidir si pagar una última cantidad (la opción de compra) y de ese modo obtener la propiedad del bien.
4. La validez de la cláusula de exoneración de responsabilidad estará sometida al cumplimiento de unos límites, pues la sociedad de leasing se exonera de la posible responsabilidad por la idoneidad o buen funcionamiento del bien, siempre y cuando se produzca la subrogación de las acciones que le correspondan a la sociedad de leasing como compradora frente al proveedor del bien. En caso contrario, dicha cláusula sería abusiva, dejando totalmente desprotegido al usuario del contrato de leasing. Lo que se intenta con esto es mantener un equilibrio entre las partes.
5. Este contrato suscita problemas en sede de procedimiento concursal, tanto a la hora de calificar las cuotas de arrendamiento financiero debidas por la usuaria concursada a la sociedad de leasing, como a la hora de determinar la extensión y alcance del privilegio especial que la norma reconoce a esta última. En caso de que ninguna de

las partes haya ejecutado la prestación o prestaciones que le competen, será de aplicación el artículo 158 TRLC, calificando las cuotas como créditos contra la masa, por el contrario, si las partes hubieran cumplido con sus obligaciones declarado el concurso, el crédito pasaría a ser concursal, formando parte del ámbito de aplicación del artículo 157 TRLC.

VII. BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ MARTÍNEZ. G, *Los grupos de contratos en el crédito al consumo*, La Ley, Madrid, 2009.

ANTÓN SANCHO, M., *Efectos de la declaración de concurso sobre los contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018.

AZNAR GINER, E., “la resolución del contrato en interés del concurso”, *Revista jurídica*, nº.29, 2009, p. 25-52.

BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, M. *Arrendamiento Financiero aspectos contractuales y concursales*, Valencia, Tirant lo Blanch, 2017.

BLASCO GASCÓ, F., *Declaración en concurso y contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009.

BONARDELL LENZANO, R., *Régimen de los contratos sinalagmáticos en el concurso*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2006.

BUITRAGO RUBIRA, J.R. *El leasing mobiliario y su jurisprudencia*, Aranzadi, Pamplona, 1998.

CALANDRA BUONAURA, V. “Orientamenti della dottrina sul tema de la locazione finanziaria”, *Rivista italiana de Diritto Civile*”, 1978 tomo II.

CARDOZO ROA. C, *Contratos atípicos*, Tirant lo Blanch, Bogotá, 2019.

CARVAJO VASCO. D, *Arrendamientos Financieros y Operativos Tras la Niif 16: Perspectivas Contable, Jurídica y Fiscal*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

CUESTA RUTE, J. M., “Reflexiones en torno al leasing”, nº 118, Madrid, 1970, p. 533-622.

CUESTA RUTE, J. M. "El contrato de leasing o arrendamiento financiero: 40 años después", en *EPrints Complutense*, Madrid, 2010.

DE NOVA, G. *Manuale del Leasing a cargo de Ruozzi/Carretta*, Giuffrè Editore, Milano, 1984.

DÍAZ ECHEGARAY. J.L, “El contrato de leasing”, *Contratos mercantiles*, Alberto Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), Aranzadi, Cizur Menor, 2004 (2º edición).

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, M. C. “EL leasing frente al pacto comisorio: su vulneración por la modificación que la ley 1/2000 ha introducido en la Ley de ventas de bienes muebles a plazos”, *Revista de derecho mercantil*, nº 239, 2001.

FLORES SEGURA, M. “Financiación, gestión financiera y custodia”, *Contratos mercantiles*, Ediciones Francis Lefebvre, Madrid, 2013-2014.

GALLEGO SANCHEZ. E, “*Derecho mercantil parte segunda*”, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

GARCÍA CRUCES, J.A. Y CURTO POLO, M. *Los contratos de leasing y factoring, Derecho bancario y bursátil*, Colex, Madrid, 2012.

GARCÍA-CRUCES GONZÁLEZ, J., “*Los contratos de leasing y factoring*”. En AA.VV., “*Lecciones de Derecho Bancario y Bursátil*”, Fernando Zunzunegui (coord.), Colex, Madrid, 2001.

GARCÍA GARNICA. M.C, *El régimen jurídico del leasing financiero inmobiliario en España*, Aranzadi, Navarra, 2001.

GARCÍA SOLÉ, F., *Derecho de los bienes muebles. Financiación y garantías en la contratación inmobiliaria*, Marcial Pons, España, 2002.

GONZÁLEZ CASTILLA, F. *Leasing financiero mobiliario. Contenido del contrato y atribución del riesgo en la práctica contractual y la jurisprudencia*, Civitas, Madrid, 2002.

GONZÁLEZ VÁZQUEZ, J. C., “Contrato de arrendamiento financiero o leasing”, *Contratos Mercantiles*, Bosch S.A, Barcelona, 2009.

GUTIÉRREZ GILSANZ, A. *Defensa del usuario en el leasing financiero mobiliario*, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 2003.

GUTIERREZ GILSAINZ. A., “El contrato de leasing financiero”, *La Contratación Bancaria*, Dykinson S.L, Madrid, 2007, p.898-902.

HERBOSA MARTINEZ, I. “Tratamiento del leasing financiero en el concurso del arrendatario”, *Anuario de Derecho Concursal*, nº 26, 2012, p. 51-104.

LÓPEZ FRÍAS. A, *Los contratos conexos. Estudio de supuestos concretos y ensayo de una construcción doctrinal*, Bosch, Barcelona, 1994.

MORENO SÁNCHEZ, A., *Los efectos de la declaración de concurso en los contratos bilaterales*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2010.

ORTUÑO BAEZA M. T., “Arrendamiento financiero (“leasings”)”, en GALLEGO SANCHEZ E. *Contratación Mercantil Vol II. Contratación Bancaria*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2003.

PÉREZ-SERRABONA GONZÁLEZ, J.L, “Arrendamientos mercantiles”, *Derecho Mercantil*, Guillermo Jiménez Sánchez (coord.), Marcial Pons, Madrid, 2010 (14º edición), Tomo II.

PILOÑETA ALONSO. L.M, *Contratos mercantiles*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2020.

PURCARO. D, *La locazione finanziaria. Leasing*, CEDAM, Padova, 1998.

REVERTE NAVARRO, A. *El contrato de leasing*, Murcia, 1968.

ROJO AJURIA, L. *Leasing mobiliario*, Tecnos, Madrid, 1987.

SALINAS ADELANTADO, C., “Principios básicos aplicables a los efectos del concurso sobre los contratos”, *Anuario de derecho concursal*, 2011, P. 99-135.

SANCHEZ-PARODI PASCUAL, J.L. *Leasing financiero mobiliario*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1989.

ZUMALACÁRREGUI CALVO, M. *Financiación de ventas a plazo y su protección registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1971.

VIII. JURISPRUDENCIA

STS del 10 de abril de 1981 (RJ 1981/1532).

STS de 26 de junio de 1989 (RJ 1989/4786).

STS de 23 de abril 1991 (RJ 1991/3021).

STS de 8 de julio de 1992 (RJ 1992/ 6190).

STS de 7 de febrero de 1995 (RJ 1995/1226).

STS de 26 de febrero de 1996 (RJ 1996/1264).
STS 24 de mayo de 1997 (RJ 1997/4886).
STS de 28 noviembre de 1997 (RJ 1997\8273).
STS de 24 de mayo de 1999 (RJ 1999/3927).
STS de 28 de junio de 1999 (RJ 1999/4567).
STS de 19 de julio de 1999 (RJ 1999, 5959).
STS de 3 de febrero del 2000 (RJ 2000/621).
STS de 20 de Julio de 2000 (RJ 801/2000).
STS de 25 de enero de 2001 (RJ 2001/1001).
STS de 21 de enero de 2002 (RJ 2002/19).
STS de 4 de abril de 2002 (RJ 2002, 3114).
STS de 22 de julio de 2002 (RJ 2002/7477).
STS de 14 de diciembre de 2004 (RJ 2004, 8038).
STS de 10 de febrero de 2005 (RJ 2005/1405).
STS de 2 de febrero de 2006 (RJ2006/494).
STS de 30 de marzo de 2007.
STS de 4 diciembre de 2007 (2008/42).
STS de 1 de marzo de 2011 (RJ 2011/2615).
STS de 12 de febrero de 2012.
STS 19 de febrero de 2013 (RJ 2013/2568).
STS 5 de septiembre de 2013 (TOL3.983.494).
STS 11 de julio de 2013 (TOL3.408.101).
STS de 11 de febrero de 2014 (TOL4.124.902).
STS 24 de marzo de 2014 (TOL4.177.055).
STS de 25 de marzo de 2014 (TOL4.177.453).
STS de 12 noviembre de 2014 (RJ 2014\5905).
STS de 12 septiembre de 2015 (RJ 2015\4184).
SAP de 9 de mayo de 2016 núm.238/2016, rec. 360/2015 (EDJ 2016/104042).
STS de 29 de junio de 2016 (TOL5.775.191).