

APROXIMACIÓN AL CONTRATO DE RENTING*

An Approach to Operative Leasing

Dr. Anselmo MARTÍNEZ CAÑELLAS**

SUMARIO:

I. Introducción. II. Tipificación social. III. Concepto y clases: 1. Concepto. 2. Concepto según la jurisprudencia. 3. Clasificación de los arrendamientos empresariales y los contratos de renting. IV. Naturaleza del contrato de renting y los problemas de calificación: 1. El renting como contrato mixto de arrendamiento con prestación de servicios. 2. Los problemas de calificación del contrato de renting. 3. Influencia de la normativa fiscal y contable en la concepción de la naturaleza jurídica del renting. V. Características. VI. Régimen jurídico: 1. Contrato de renting como contrato mixto de arrendamiento empresarial y prestación de servicios. 2. El contrato de renting y los contratos conexos. VII. Contenido de derechos y obligaciones del contrato: 1. Obligaciones del empresario de renting. 2. Obligaciones del usuario. VIII. Extinción: 1. Ordinaria por cumplimiento del plazo. 2. Extraordinaria. Vencimiento anticipado.

I. INTRODUCCIÓN

La celeridad de las innovaciones tecnológicas, y la necesidad de ahorrar costes para crear productos a precios competitivos, han hecho que las empresas sustituyan la propiedad de los medios de producción por su arrendamiento, si bien adaptando este a sus necesidades creando el contrato de *leasing* operativo o *renting*, lo que les permite usarlos y renovarlos en cuanto alcancen su obsolescencia, contratando además prestaciones complementarias, como la de servicios de mantenimiento del bien arrendado o el seguro aparejado al uso del mismo.

* Este trabajo fue galardonado con accésit al premio Melchor Almagro Díaz otorgado por la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada en el año 2007.

** Prof. TU de Derecho mercantil. Universidad de las Islas Baleares.

II. TIPIFICACIÓN SOCIAL

Cuando se analizan detenidamente los distintos contratos y operaciones publicitados como contratos de *renting*, se observa que, bajo una misma denominación publicitaria, se encuadran contratos con un clausulado diverso que comparten un mismo contenido de derechos y obligaciones, generando un contrato socialmente típico¹. En todas sus condiciones generales aparece una cesión temporal del uso de un bien y su servicio de mantenimiento y otros servicios complementarios (seguros y gestión), a cargo del cedente del bien, a cambio de un precio. La jurisprudencia así lo está entendiendo y, partiendo de la autonomía de la voluntad como fuente creadora de nuevos contratos, ha definido el contrato atípico de *renting* y configurando su régimen jurídico².

III. CONCEPTO Y CLASES

1. *Concepto*

Aclarar el concepto de *renting* es necesario para determinar su naturaleza y régimen jurídico, y porque las empresas arrendadoras suelen incluir en su objeto social esta denominación³. Atendiendo a las expectativas de las partes según aparecen socialmente tipificadas, el *renting* es una cesión temporal de uso de un bien mueble, que se completa, en la misma operación y con la misma parte, con un contrato de prestación de servicios, que incluye los derivados de las obligaciones propias de todo arrendatario (entrega, saneamiento y evicción de la cosa arrendada, mantenimiento en su goce pacífico y su reparación), además de otros complementarios, como la contratación de un seguro⁴. Se diferencia del *leasing* financiero en que no existe intención del usuario del bien de adquirir su propiedad, sino de

¹ SAP Cantabria, nº 380/2004, 27 septiembre, AC 2004\286625.

² En un sentido similar, pero refiriéndose a los contratos bancarios, Cfr. V. CUÑAT EDO/ R. MARIMÓN DURA/ F. GONZÁLEZ CASTILLA, "El análisis de la jurisprudencia en materia bancaria", en *Estudios sobre jurisprudencia bancaria*. Ed. Aranzadi. Elcano (Navarra), p. 43.

³ La inclusión del término *renting* en la determinación del objeto social de sociedades o en la concreción del ámbito de protección de marcas y nombres comerciales hace necesaria la concreción de su significado. En la STS nº 618/1997, 4 julio, RJA 1997\5573, la parte actora tenía registrada desde 1971 su propia denominación social "Interleasing, SA" como marca, como nombre comercial y como rótulo de establecimiento para servicio de promoción y realización de operaciones de *leasing*, *renting* y *factoring* sobre bienes de equipo y efectivo fijo.

⁴ Un estudio de 12 contratos de *renting* de vehículos de la revista de Ausbanc, *Mercado de Dinero*, 8 junio 2000, p. 8, indica que las cláusulas generalmente incluidas como servicios complementarios al arrendamiento son la de mantenimiento, pago del impuesto de matriculación, seguro a todo riesgo, y asistencia en carretera.

una parte de su vida útil, es decir, de su uso, de ahí que los contratos de *renting*, no incluyan necesariamente una opción de compra⁵, siendo la intención del arrendador poner el bien de nuevo en alquiler o revenderlo a la distribuidora, una vez finalizado el contrato⁶.

2. Concepto según la jurisprudencia

La mayor parte de la jurisprudencia califica el contrato de *renting* como un contrato de arrendamiento mercantil de cosa mueble⁷ o arrendamiento empresarial⁸, por ser contratos celebrados entre empresarios en el seno de su actividad. Algunas sentencias definen en parte el contenido del contrato para diferenciarlo del *leasing* financiero⁹, o para identificarlo con el *leasing* operativo¹⁰.

La primera sentencia que incluyó una definición de *renting* en su *ratio decidendi* fue la SAP Barcelona, 28 marzo 2001¹¹. Señala esta sentencia

⁵ La opción de compra incluida en algunos contratos de *renting* no tiene la misma naturaleza que la del *leasing* financiero, pues en este, el valor residual del bien por el cual se ejercerá tal opción, se concreta en el momento de perfección del contrato, y será inferior al precio de mercado, al haber sido financiado en parte por el arrendatario en las cuotas de alquiler, mientras que en el *renting*, tal opción será ejercitada por un precio de mercado o a negociar al final de la ejecución del contrato. Sentencia Juzgado 1ª instancia de Cantabria, Santander, 2 junio 2005, AC 2005\1184.

⁶ Las compañías de *renting* suelen vincular la compra de los vehículos a los fabricantes o distribuidores con su recompra, por el valor residual del mismo al final del *renting*. F. GARCÍA SOLÉ/ F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Derecho de los Bienes Muebles. Financiación y garantías en la contratación mobiliaria*. Madrid, 2002, p. 112.

⁷ SAP La Coruña nº 131/2003, 1 abril, JUR 2003\228267. SAP Sevilla nº 369/2004, 6 septiembre, JUR 2004\293145.

⁸ Sentencia Juzgado 1ª Instancia Santander, (nº 3), 31 mayo 2003, AC 2003\943. SAP Orense, nº 404/2002, y 18 diciembre, JUR 2003\78256. SAP La Coruña nº 218/2004, 30 junio, JUR 2004\270965. SAP Cádiz, 17 marzo 2003, JUR 2003\158400.

⁹ SAP Madrid, 15 junio 1997, en *Revista Europea de Derecho*, 1997, p. 2724. Afirma que en 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”. En el mismo sentido, SAP Orense nº 404/2002, 18 diciembre, JUR 2003\78256, SAP La Coruña, nº 84/2007, 27 marzo, AC 2007\1561.

¹⁰ STS, nº 11/2000, 19 enero, RJA 2000\139. *Obiter dicta*, identifica *renting* con *leasing* operativo, diferenciándolo del *leasing* financiero. Así en el *leasing* operativo – “*renting*” – “la sociedad de *leasing*, asume el riesgo de la inversión, ya que su finalidad es ceder única y exclusivamente el uso de lo adquirido”. SAP Cantabria nº 380/2004, 27 septiembre, JUR 2004\286625, distingue el *leasing* del “*leasing* operativo-*renting*”. SAP Asturias nº 268/2004, 13 julio, JUR 2004\196668, identifica *renting* con *leasing* operativo, mencionando la STS 10 abril 1981, que señala que en el “*leasing* operativo (...) la entidad arrendadora afronta el riesgo técnico prestando los servicios de mantenimiento y asistencia”. SAP Zaragoza, 14 diciembre 1993, AC 1993\2377, diferenció el *renting*, del *leasing* operativo y del *leasing* financiero. SAP Madrid, nº 405/2007, 20 junio, EDJ 2007/123102, diferencia entre *renting* y arrendamiento operativo.

¹¹ SAP Barcelona, 28 marzo 2001, AC 2001\1811.

que el contrato de *renting* es “un arrendamiento empresarial, en el que la entidad arrendadora no realiza función mediadora y financiera, sino que cede temporalmente el bien, mediante unas cuotas que retribuyen exclusivamente el uso, pues la finalidad es arrendaticia siendo por tanto las principales obligaciones de las partes la de entrega del objeto y el pago de precio en que consiste la contraprestación del arrendatario.” Aunque esta definición no manifiesta explícitamente si el *renting* es sólo un arrendamiento o implica algo más, añade que en la misma fecha se suscribió un contrato de servicios complementarios y adicionales de mantenimiento, reparación, asistencia técnica y seguros.

La sentencia del Juzgado de 1^a Instancia de Santander (Núm. 3), 31 mayo 2003¹², define el *renting* o “arrendamiento empresarial”, como el contrato que “tiene por objeto la adquisición por la arrendadora de bienes previamente especificados por el arrendatario para seguidamente ceder su uso aquél a éste, por tiempo y precio cierto, abonable mediante mensualidades, sin opción de compra final y con obligatoria devolución de lo arrendado al finalizar el contrato”. Por tanto, el arrendador no tiene por qué ser el propietario del bien en el momento de celebración del contrato, sino comprometerse a adquirir su propiedad. La SAP Sevilla núm. 369/2004, 6 septiembre, señala que junto al arrendador y al arrendatario, en los contratos de *renting* aparece el suministrador del bien¹³.

Otras sentencias definen el contrato de *renting* como un contrato de alquiler con mantenimiento¹⁴. La SAP Asturias núm. 159/2004, 29 abril¹⁵, califica al contrato de *renting* como “contrato mercantil que integra las características esenciales del arrendamiento de cosas y de la prestación de servicios, por cuanto se asegura el mantenimiento del bien cedido, siendo definido como aquel contrato por el que una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso de un bien, por tiempo determinado, a cambio del pago de un precio, siendo de cuenta del arrendador el mantenimiento”. Añade la SAP de Asturias núm. 237/2004, de 10 junio, que “integran así este contrato, junto a las obligaciones propias del arrendamiento, de cesión temporal de uso del bien mediante precio, 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 contrato, garantizando su permanente disponibilidad al arrendatario, de ahí que se

¹² Sentencia Juzgado 1^a Instancia de Santander, (nº 3), 31 mayo 2003, AC 2003\943.

¹³ SAP Sevilla nº 369/2004, 6 septiembre, JUR 2004\ 293145.

¹⁴ SAP Murcia nº 195/2002, 18 julio, JUR 2002\246064. SAP Asturias nº 268/2004, 13 julio, JUR 2004\196668. SAP Valladolid nº 363/2004, 19 noviembre, JUR 2004\ 312030. SAP Sevilla nº 369/2004, 6 septiembre, JUR 2004\293145.

¹⁵ SSAP Asturias nº 159/2004, 29 abril, JUR 2004\ 147910; nº 237/2004, 10 junio, JUR 2004\192643; nº 285/2004, 13 septiembre, JUR 2004\ 274594 y nº 361/2004, 2 noviembre, JUR 2005\ 7353.

incluya su reemplazo por otro similar, bien de modo definitivo o mientras dure el arreglo del primero”¹⁶. Mantenimiento que se integra en la misma naturaleza del contrato típico de *renting*¹⁷. Los servicios complementarios incluyen también el pago de los seguros por parte del arrendador¹⁸.

Son pocas las sentencias que indican que el contrato de *renting* implica una cesión del uso del bien mueble a medio o largo plazo¹⁹. En algunos casos el elemento temporal no es decisivo ni siquiera para la extinción del contrato²⁰.

3. Clasificación de los arrendamientos empresariales y de los contratos de renting

El arrendamiento empresarial implica la cesión de uso de bienes de equipo, como ocurre en el *renting*, pero este arrendamiento puede realizarse con diferentes finalidades. Así, cabe que la finalidad del arrendamiento sea la financiación de la adquisición del bien. Se tratará de un *leasing* financiero, que, como manifiesta la doctrina²¹ y la jurisprudencia²², es un

¹⁶ SSAP Asturias nº 237/2004, 10 junio, *JUR* 2004\ 192643; nº 359/2004, 19 octubre, *JUR* 2004\ 291872.

¹⁷ SAP Cantabria nº 380/2004, 27 septiembre, *JUR* 2004\ 286625.

¹⁸ SAP Ávila nº 88/2004, 19 mayo, *AC* 2004\ 914. SAP Barcelona, 15 noviembre 2006, *JUR* 2006\113374.

¹⁹ SAP Ávila nº 88/2004, 19 mayo, *AC* 2004\ 914; SAP Asturias nº 159/2004, 29 abril, *JUR* 2004\147910; nº 359/2004, 19 octubre, *JUR* 2004\291872. SAP Murcia nº 195/2002, 18 julio, en *JUR* 2002\246064. SAP Barcelona, 15 noviembre 2006, *JUR* 2006\113374.

²⁰ El contrato analizado por la SAP Madrid, nº 567/2004, 23 septiembre, *JUR* 2004\300392, permitía la extinción del contrato alternativamente por el cumplimiento de un plazo de 48 meses o por superar el uso del vehículo los 160.000 Km. Opción que, aunque impuesta por el arrendador, permitió al arrendatario extinguir el contrato.

²¹ En el *renting* no existe finalidad financiera, ya que es un contrato de alquiler que pretende dar respuesta a necesidades urgentes y ocasionales de bienes de equipo. J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *El régimen tributario del leasing y del renting con finalidad financiera*. Madrid, 2000, p. 65.

²² STS, 10 abril 1981, aprovecha un pleito sobre la simulación de una compraventa a plazos disimulada en un contrato de *leasing* financiero para aclarar las diferencias entre este y el *leasing* operativo. L. ROJO AJURIA, *Leasing mobiliario*. Madrid, 1987, p. 306. Afirma que el *leasing* operativo no se diferencia sustancialmente de un arrendamiento, mientras que el *leasing* financiero, “o *leasing* propiamente dicho”, se usa como medio de financiación de las empresas, que recae sobre bienes de equipo que quedan integrados en el círculo de producción del usuario, con duración calculada en función del tiempo de la vida económica y fiscal del bien de que se trata, y el cómputo del precio se hace de tal suerte que el importe total de las mensualidades satisfechas al término del contrato, más el llamado valor residual, rebasa el *quantum* de la suma dineraria desembolsada como precio por la arrendadora, pues obviamente ha de abarcar la totalidad de los gastos causados por la operación, el pago de los impuestos y el correspondiente margen de beneficios para la Compañía de *leasing*, que ha desembolsado un capital importante. Mientras que en el *leasing* operativo, la entidad arrendadora afronta el riesgo técnico, prestado los servicios de mantenimiento y asistencia, reparaciones, servicios técnicos, conservación, seguros,... del bien financiado. Afirma la sentencia que en el *leasing* financiero todos estos gastos corresponden al usuario, que por pacto suele asumir todos los

contrato distinto al de arrendamiento, pues su causa no es exclusivamente la cesión del uso por un tiempo determinado, sino la financiación de su adquisición, lo que implica la necesaria inclusión de una opción de compra a favor del usuario²³ (que no se prevé en los contratos de *renting*)²⁴, y se refleja en su duración²⁵, en la cesión de los derechos del propietario al usuario, o en sus obligaciones contables²⁶. Si la finalidad sea exclusivamente la cesión temporal del uso del bien mueble, sin asunción de prestaciones complementarias por el arrendador, en cuyo caso será un arrendamiento mercantil²⁷.

En principio, la duración del contrato debe ser irrelevante para su calificación, de tal forma que pueden existir contratos de *renting* a corto

riesgos, desde los derivados de la idoneidad del material para la explotación, funcionamiento y resultado (por subrogación convencional del usuario para el ejercicio de las acciones de saneamiento frente al vendedor), hasta el de pérdida por caso fortuito, que suele cubrirse por vía de seguro, en cuya póliza figure como beneficiario el arrendador, o mediante la entrega de una cantidad en garantía del buen uso del bien. SAP Orense, nº 404/2002, 18 diciembre, en *JUR* 2003\78256, y la sentencia Juzgado 1ª Instancia Santander, (nº 3), 31 mayo 2003, AC 2003\943, confirman la ausencia de una finalidad financiera en el *renting*.

²³ La posibilidad de que un bien sea sucesivamente alquilado en *renting* es alta. En el caso del *leasing*, es inusual que un bien pueda ser nuevamente arrendado, de no verificarse el ejercicio de la opción de compra. A la entidad de *leasing* no le interesa recuperar la posesión del bien, conserva su propiedad como garantía de pago.

²⁴ El *leasing* financiero se ha definido legalmente en el apartado primero de la DA 7ª Ley 26/1988, 29 julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito (definición que se mantiene en el art. 115 del RD Legislativo 4/2004, 5 marzo, por el que se aprueba el TR de la Ley del Impuesto sobre Sociedades), como el contrato que tenga “por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas (...) Los bienes objeto de cesión habrían de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, a favor del usuario”.

²⁵ En el *leasing* financiero de bienes muebles el objeto del contrato no se puede sustituir antes del plazo mínimo fijado por la ley (DA 7ª Ley 26/1988 establece una duración mínima de dos años cuando tengan por objeto bienes muebles, el *renting* se puede cancelar anticipadamente para sustituir el bien por otro que cubra las necesidades de manera inmediata, sin límites temporales exigidos por ley imperativa.

²⁶ El carácter financiero del *leasing* se traduce en su contabilidad, que debe distinguir la parte que corresponda a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora, excluido el valor de la opción de compra, y la carga financiera, todo ello sin perjuicio de la aplicación del gravamen indirecto que corresponda. La carga financiera se considera como gasto del arrendatario, mientras que el coste de recuperación del bien sólo se considera como gasto en determinadas circunstancias. Según la DA 7ª Ley 26/1988, y el art. 115 del RD Legislativo 4/2004, la recuperación del coste del bien sólo se considerará como gasto deducible, en la parte en que el arrendamiento financiero no por tenga por objeto terrenos, solares u otros activos no amortizables. En el *renting*, la totalidad de la cuota es deducible como gasto.

²⁷ El caso más visible de la diferencia entre un contrato de *renting* y uno de arrendamiento de bienes lo encontramos en el arrendamiento de vehículos por parte de las empresas de *rent a car*. En estos, es el arrendatario quien asume obligaciones tales como el pago de las primas de los seguros, a diferencia de lo que ocurre con el *renting*.

plazo²⁸. Aunque en ocasiones la jurisprudencia ha tenido en cuenta el elemento temporal para la determinación del régimen jurídico del contrato, la esencial diferencia entre el contrato de *renting* y un contrato de arrendamiento de bienes muebles es la existencia en aquel de una causa mixta de cesión de uso temporal junto con la de prestaciones accesorias (de mantenimiento, reparación, aseguramiento) por parte del arrendador, que mantiene una verdadera intención de recuperar el uso una vez finalizado el contrato²⁹.

Una vez delimitado el concepto de *renting* y diferenciado del arrendamiento empresarial, conviene distinguir dos clases, atendiendo a la forma de operar en el mercado, y teniendo en cuenta el operador que toma la iniciativa³⁰:

El *renting operativo* es aquel en el que el empresario de *renting*, bien directamente o bien a través de una filial suya o de una entidad financiera, cede en uso bienes de equipo de su propiedad, por ser él mismo el fabricante o distribuidor (o por pertenecer fabricante, distribuidor y empresa

²⁸ Como los de cesión de uso de maquinaria especializada para las obras públicas y los vehículos para el transporte también especializado que pueden necesitarse para la ejecución de una obra, de un transporte concreto, más allá de los cuales puede no volver a sentirse tal necesidad y en los que servicios como el mantenimiento y los seguros sean asumidos por el arrendador. En un sentido similar, J. M. DE LA CUESTA RUTE, "Reflexiones en torno al "leasing"", *Revista de Derecho Mercantil*, nº 118, 1970, p. 537. "En la práctica comercial" (la de 1987), el *renting* era un arrendamiento de bienes muebles por necesidades ocasionales o temporales, de pocos meses, semanas, días o incluso horas, o bien durante el tiempo imprescindible para la finalización de la parte de la obra en la que la maquinaria cedida sea necesaria. L. ROJO AJURIA. *Cfr.* nota 22, p. 26.

²⁹ El arrendador suele disponer de un *stock* amplio de bienes. PÉREZ-SERRABONA GONZÁLEZ, "Arrendamientos mercantiles", en *Derecho Mercantil*, Barcelona, Ariel, 1990, p. 942. O incluye en el contrato de compra del bien un pacto de recompra a menor precio por parte del comprador. Bienes estándar, duraderos, bastante asequibles y cuyo empleo está asegurado por suficiente demanda. VIDAL BLANCO, *El leasing*. Madrid, 1977, p. 147-148.

³⁰ No compartimos la distinción realizada por Medina de Lemus entre el *leasing operativo* y *renting*. Indica que en el primero es el fabricante quien ofrece sus productos, mediante la cesión de su uso, a cambio de unos cánones que comprenden una cuota fija en función de la amortización de los bienes, y una cuota variable que sirve para recuperar los costes y las costas de beneficio bruto operado, correspondiendo el entretenimiento de los bienes al fabricante. En el *renting*, en cambio, el arrendador es una empresa que mantiene un parque propio de bienes, que no fabrica, y previamente debió adquirir de un fabricante determinado. Esta figura comporta la cesión de uso de unos bienes a cambio de un precio cierto, pero aquí la necesidad de utilización de los bienes es circunstancial, concretamente para realizar una obra o servicio determinado. M. MEDINA DE LEMUS, "El contrato de *renting*", en F. SÁNCHEZ CALERO, *Jornadas sobre productos financieros*. Universidad Complutense, Madrid, 1994, p. 84. Nada impide que la empresa de *renting* no adquiera *stocks* sino que los arriende para subarrendarlos conjuntamente con los servicios, o que los ofrezca antes de adquirirlos. Entendemos que cabe un *renting* de mediación en el que un tercero aporte recursos para llevarlo a efecto.

de *renting* a un mismo grupo)³¹, o bien por haber llegado a un acuerdo con el fabricante o distribuidor³². Esta modalidad de *renting* coincide con *leasing* operativo³³.

El *renting de mediación* es aquel en el que el usuario, previa puesta en contacto con el fabricante o distribuidor del bien que necesita, acuerda con el empresario de *renting* que este lo adquiera y se lo arriende durante un plazo. A diferencia del anterior, en este tipo de *renting*, el empresario de *renting* carece de *stock* previo, pues adquiere el bien en atención a las indicaciones del usuario. Algunas decisiones se han hecho eco de este tipo de *renting* al diferenciar tres tipos de sujetos: usuario, arrendador y suministrador (distinto del arrendador)³⁴. La doctrina y los operadores del mercado han reconocido esta clase de *renting*³⁵.

Esta clasificación es necesaria para aclarar lo que la jurisprudencia no aclara: el contrato de *leasing* operativo es una especie del contrato de *renting*. En los supuestos de *leasing* operativo la intención de cesión

³¹ Algún autor califica como *leasing* operativo únicamente el contrato en que el arrendador es fabricante o distribuidor de un bien estándar, y la finalidad del arrendador es la promoción de ventas. CHULIÁ VICENT/ BELTRÁN ALANDETE, *Aspectos jurídicos de los contratos de leasing*. Barcelona, Librería Bosch, 1989, p. 34-35.

³² Algunos autores identifican *leasing* operativo y *renting*. J. FERNÁNDEZ INGLÉS, *El renting de bienes muebles*. Madrid, 1996, p. 9; F. GARCÍA SOLÉ, / F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Cfr.* nota 6, p. 99. Otros autores, insisten en que si las partes dan una gran importancia a la permanencia de los bienes en la empresa, se hablará de *leasing* operativo, mientras que si la utilización de los bienes se precisa solamente de forma transitoria se tratará de un *renting*. M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 866. Pero esta afirmación identifica al *renting* como contrato a corto plazo, lo que no se corresponde con la realidad contractual.

³³ Por *leasing* operativo se entiende “aquel contrato en virtud del cual una persona (arrendador), que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario) el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar, contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como los gastos de entretenimiento y reparación, y durante un período de tiempo generalmente corto (uno a tres años), revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al arrendador, quien soporta todos los riesgos técnicos de la operación”. C. VIDAL BLANCO, *Cfr.* nota 29.

³⁴ SAP Madrid, nº 567/2004, 23 septiembre, *JUR* 2004\300392.

³⁵ Fernández Inglés define el contrato de *renting* como “un contrato mercantil en virtud del cual el arrendador, siguiendo instrucciones expresas del arrendatario, compra en nombre propio determinados bienes muebles con el fin de, como propietario, alquilárselos al arrendatario para que este los utilice por un tiempo determinado, pudiendo estos ser sustituidos o ampliados durante el periodo contractual”. J. FERNÁNDEZ INGLÉS, *Cfr.* nota 32, p. 21. Definición que olvida la prestación de servicios complementarios. Más correcta es la definición del manual del Banco Central Hispano define el *renting* como “un contrato de naturaleza mercantil en virtud del cual una persona (arrendatario) se compromete al pago de una renta fija durante un período de tiempo determinado, a la compañía de *renting*, empresa arrendadora, por el alquiler de determinados bienes muebles, designados, expresa y previamente por el arrendatario, comprometiéndose la arrendadora a prestar una serie de servicios entre los que podemos señalar: facilitar el uso del bien durante todo el plazo contractual, mantener el bien en el estado conveniente para su utilización y asegurar el bien a todo riesgo”. BANCO CENTRAL HISPANO. *Cuestiones sobre leasing, renting, factoring, confirming y forfeiting*. Madrid, 1998, p. 99.

temporal del bien por parte del arrendador es más clara, pues como fabricante o distribuidor, suele interesarle la recuperación del bien incluso antes de la finalización del contrato, para fidelizar al cliente, ofreciéndole, vía novación del contrato, el cambio del bien obsoleto por un nuevo modelo, manteniendo la cuota de mercado de los productos que fabrica o distribuye, además de tener servicios técnicos propios y un control del mercado de bienes usados³⁶. En el *renting* de mediación, el arrendador suele ser una filial no financiera de una entidad de crédito que no pretende mantener los bienes en *stock*, ni realquilarlos, una vez finalizado el plazo previsto del *renting*. En el *renting* de mediación, el arrendador puede tener concertado un contrato de recompra por parte del proveedor, o puede incluso carecer de la propiedad de los bienes, por haberlos adquirido en su momento gracias a un contrato de *leasing* financiero. En los casos en que no existe un contrato de recompra o la obligación de devolución del bien por parte del arrendador a un tercero (*v. gr.* cuando el bien arrendado ha sido comprado por el arrendador siguiendo las instrucciones específicas del usuario) suelen generarse conflictos de calificación, pues es fácil que el arrendador no tenga intención de recuperar el uso del bien, por lo que la intención financiera puede llegar a ser causa.

IV. NATURALEZA JURÍDICA DEL RENTING Y LOS PROBLEMAS DE CALIFICACIÓN

1. *El renting como contrato mixto de arrendamiento con prestación de servicios*

Determinar la naturaleza jurídica del contrato es esencial para concretar su régimen jurídico. Para ello, y a falta de normas que explícitamente regulen el contrato de *renting*³⁷, debemos atender no sólo a la denominación que las partes han dado al contrato, sino, sobre todo, al significado jurídico-económico que las partes pretenden darle, amparadas en el principio de autonomía de la voluntad del art. 1255 CC, atendiendo al clausulado socialmente típico del mismo, así como a las decisiones judiciales que han resuelto conflictos referentes a los contratos de *leasing* operativo, de

³⁶ La finalidad de la empresa de *leasing* operativo es la de controlar el mercado, “cuando un mercado se basa en la sistemática introducción de nuevos modelos, esta se ha de hacer calculando perfectamente los costes, para que el nuevo modelo no desvalorice de forma excesiva los anteriores”. L. ROJO AJURIA, *Cfr.* nota 22, p. 27.

³⁷ La primera mención del *renting* de vehículos se da en el art. 28.1 R.D. 2.822/1998, Reglamento General de Vehículos, a efectos de matriculación, pero no existe regulación del contenido del contrato.

renting, y de *leasing* financiero, distinguiendo este de aquellos según las condiciones que se pacten³⁸.

Con estos materiales interpretativos podemos afirmar que el contrato de *renting* es un contrato mixto de arrendamiento de bienes muebles entre empresarios junto con la prestación de servicios de mantenimiento, aseguramiento de los mismos y cualesquiera otros que impliquen la exoneración de cualquier tipo de riesgo o responsabilidad del usuario sobre el bien³⁹. Así se observa en los contratos de *renting*⁴⁰ y en el concepto dado por la jurisprudencia a estos contratos⁴¹.

La regulación contractual de los servicios complementarios no sólo se refleja en el clausulado, sino que suele generar contratos separados de mantenimiento, de seguro... La explicación de la existencia de estos contratos distintos al de *renting* pero conexos con el mismo la encontramos, por un lado, en la normativa supletoria, el Código Civil, pensada para el arrendamiento de inmuebles, que hace que determinados artículos, no sean apropiados para los bienes muebles⁴²; y por otro lado, en que las prestaciones accesorias contenidas en estos contratos muchas veces exceden el mero

³⁸ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 82.

³⁹ Lo que caracteriza al *leasing* operativo y lo diferencia del *leasing* financiero es que la empresa arrendadora asume los riesgos financieros y los riesgos técnicos, por lo que debe soportar la conservación del bien y mantenerlo en condiciones de uso, así como soportar los riesgos de su pérdida y destrucción. L. ROJO AJURIA, *Cfr.* nota 22, p. 27.

⁴⁰ Algunos contratos se titulan “arrendamiento operativo” (BNP Paribas), “Contrato marco de arrendamiento y gestión de servicios de los vehículos” (BBVA Finanzia).

⁴¹ SAP Cantabria nº 380/2004, 27 septiembre, *JUR* 2004\286625, recuerda que las resoluciones judiciales referidas al *renting*, “enfatan la finalidad arrendaticia, no de adquisición de bienes, y la no asunción de riesgos por el arrendatario. SAP Navarra, 28 septiembre 2000 declara que es “consustancial a tal figura el que el arrendador se haga cargo de la obligación de mantenimiento del bien arrendado, por lo que no cabe admitir una cláusula en cuya virtud se exonere al arrendador de dicha obligación”. SAP Orense, 18 diciembre 2002 entiende que “dentro del *renting* las obligaciones asumidas por la arrendadora, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.554 del CC, son las de entregar el bien arrendado, hacer en él las reparaciones correspondientes y mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada”. SAP Asturias, 29 abril 2004 considera que al contrato de *renting* “es consustancial el que el arrendador se haga cargo del mantenimiento de los equipos, afrontando los gastos que ello conlleva, además de seguros e impuestos, obligación que conlleva la reparación del bien cedido”. SAP Asturias nº 237/2004, 10 junio, *JUR* 2004\ 192643, califica como típico contrato de *renting* “también denominado de arrendamiento empresarial” al contrato denominado por las partes “cesión sistema de *renting* de diferentes vehículos”. SAP Orense, nº 404/2002, 18 diciembre, *JUR* 2003\78256, aserta que el contrato de *renting* o arrendamiento empresarial carece de regulación en nuestro ordenamiento jurídico, si bien resulta indudable su enorme similitud con el arrendamiento de cosas. SAP La Coruña, nº 131/2003, 1 abril, *JUR* 2003\228267, afirma que un contrato de *renting* presenta grandes analogías con el arrendamiento de bienes.

⁴² Determinadas cargas que en el arrendamiento regulado en el CC corren a cargo del arrendador, en el *renting* corren a cargo del arrendatario, tales como llevar los bienes contratados en *renting* al concesionario para su reparación.

mantenimiento del bien, al incluir prestaciones propias del arrendamiento de servicios, figura también regulada en los arts. 1583 y ss. CC⁴³.

Otras peculiaridades se dan en la entrega del bien, en los casos de *renting* de mediación, en el que la entidad de *renting* después de recibir la factura *pro forma* de la empresa proveedora referente al bien elegido por el usuario, y después del análisis de la solvencia de este y de las características del bien, lo compra, pero encarga que la entrega y, en su caso, la instalación del bien, la realice la directamente empresa proveedora, que actúa como representante de la entidad de *renting*⁴⁴.

Siendo esta la esencia del contrato, la práctica presenta variantes tales como los contratos de *renting* con opción de compra o los contratos de *renting* a largo plazo, con agotamiento del valor económico del bien, que los acercan al *leasing* financiero.

2. Los problemas de calificación del contrato de renting

El principal problema que plantea el contrato de *renting* en especial en el *renting* de mediación, es el de su calificación y distinción con el contrato de *leasing* financiero. Y ello porque si bien existe en este contrato una intención de ceder el uso temporal del bien por parte del arrendador, dicha cesión esconde una segunda intención (motivo, que no causa del contrato) de ambas partes: convertirse en alternativa a la financiación de la adquisición del mismo⁴⁵, aprovechando una parte importante de su “propiedad económica”. Si el plazo es de meses o incluso de años, la finalidad de uso puede confundirse con la de financiación. La motivación “financiera” puede apreciarse en la formación de los precios del *leasing* operativo o del *renting*. En ambos contratos, las rentas “resultan de la suma de una cuota fija para la amortización de los bienes y una cuota variable para la recuperación de los costes y obtención de un beneficio”⁴⁶. Este carácter

⁴³ El encabezamiento de la sección 1^a del Capítulo III, manifiesta la inadecuación de la regulación civil al arrendamiento de bienes muebles. Los antecedentes históricos del CC explican que se centre en el arrendamiento de inmuebles y en el de obra y servicios. J. SOLÉ RESINA, *Arrendamiento de obras o servicios*. Valencia, 1997.

⁴⁴ SAP La Coruña, nº 84/2007, 27 marzo, AC 2007\1561.

⁴⁵ Se trata de una finalidad financiera, supone un ahorro en la financiación de la adquisición de activos que se manifiesta por las ventajas fiscales, de *cash flow*, contables (al no incorporar los bienes arrendados al balance), y ahorros en costes de personal técnico y burocrático que ofrece al usuario, mientras que el empresario de *renting* obtiene unos ingresos superiores a un contrato de *leasing*, y el suministrador, que ve cómo se reduce el precio unitario del bien, obtiene mayores beneficios al vender un mayor número de estos. SAP Madrid, 12 junio 1997, AC 1997\1326, describe la finalidad económica de los diferentes contratos de *leasing*.

⁴⁶ R. LOZANO ARAGÜÉS, “Criterios de contabilización sobre “leasing”, “renting” y “confirming” a la luz de las consultas del ICAC”, en *Quincena Fiscal*, nº 21, diciembre 1999, p. 41. Yerra parcialmente la SAP Madrid, de 15 de junio de 1997, en *Revista Europea de Derecho*, p. 2724, cuando afirma que, en el *renting*, la entidad de *renting* “cede temporal-

“financiero” también se manifiesta en las operaciones preparatorias a la formalización de contrato de *renting*, que implican un estudio previo de la solvencia del usuario (normalmente por una entidad financiera del mismo grupo que el empresario de *renting*), y se incluyen elementos de coste propios de operaciones financieras en el cálculo interno que realiza el arrendador para el cálculo de la cuota periódica a pagar por el uso del bien y de sus servicios complementarios⁴⁷. Este elemento financiero no debe trascender la esfera interna y debe traducirse en un precio más o menos fijo de cara al arrendatario, de tal forma que los riesgos financieros sean asumidos por la empresa de *renting*, so pena de que el contrato pueda calificarse como contrato de *leasing* financiero.

3. *Influencia de la normativa fiscal y contable en la concepción de la naturaleza jurídica del renting*

En ocasiones sí existe una intención de verdadera financiación de los bienes de equipo, lo que se da cuando las partes pretendan que el uso del bien durante el período del arrendamiento agote su valor económico. De ahí que algunos autores⁴⁸ declaren que el contrato de *renting* en determinadas circunstancias adquiere un régimen similar al del *leasing* que justifica un tratamiento contable y fiscal similar. Este supuesto lo resolvió, si bien sólo a efectos contables, la respuesta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas a la consulta n.º 6, “Sobre la contabilización de los contratos denominados por el consultante como *renting*”⁴⁹, en la que se incluye una definición del contrato similar a la que defendemos en este escrito⁵⁰. Señala el ICAC que el tratamiento contable de las operaciones de

mente 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”. En el contrato de *renting*, la cuota no retribuye exclusivamente el uso, ya que incluye los servicios complementarios.

⁴⁷ En este cálculo el empresario de *renting* incluye una cuota de financiación que se determina aplicando un tipo de interés al valor resultante de la diferencia entre el valor del bien en el momento de perfección del contrato y su valor residual a la finalización del contrato; una cuota de servicios que incluye los gastos necesarios para disponer del vehículo (mantenimiento, seguros y demás servicios contratados), y una “comisión” de gestión que percibe el arrendador.

⁴⁸ M. PITA GRANDAL, Prólogo de la obra de J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 10.

⁴⁹ Boletín Oficial del ICAC n.º 38 y analizada por R. LOZANO ARAGÜÉS, *Cfr.* nota 46, p. 41-45.

⁵⁰ Para el ICAC “Los denominados contratos de *renting* no están regulados en nuestra normativa, si bien, se suelen configurar como contratos de arrendamiento de bienes muebles, por un tiempo y precio cierto, contratando el arrendatario además del uso del bien, una serie de servicios complementarios (mantenimiento, seguro, sustitución en caso de avería...), y en los que no existe opción de compra, si bien en ocasiones los bienes objeto de estos contratos son adquiridos por el arrendatario al final de los citados contratos por un precio aproximado al valor residual del bien”.

renting depende de la naturaleza económica que subyace en las mismas. Según la norma 8^a del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, Plan General de Contabilidad, si mediante el contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. Los contratos de *renting* que incluyen cláusulas de opción de compra, no tienen por qué contabilizarse necesariamente como contratos de *leasing* financiero⁵¹, esto sólo ocurrirá cuando, por las condiciones económicas de los contratos, no existan dudas razonables de que se vaya a ejercitar la opción de compra⁵², en cuyo caso el tratamiento contable será el del arrendamiento financiero o el de la compraventa a plazos. Según el PGC, “también se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aunque no exista opción de compra, entre otros, en los siguientes casos: “a) Contratos de arrendamiento en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento. b) Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso. El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción. c) En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado. d) Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario. e) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arren-

⁵¹ Algunos autores señalan que la diferencia está en que en el *renting* no existe opción de compra. J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 66. La diferencia entre el *leasing* operativo y el arrendamiento (*renting*) se encuentra en la economía, ya que el usuario renuncia a la compra del bien a la vista de su rápida obsolescencia producida tanto por el progreso técnico como por las variaciones de demanda del bien producido por el usuario. L. ROJO AJURIA, Luis. *Cfr.* nota 22, p. 26; J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 28-29; y DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 538-539. Pero se trata de una afirmación matizable, pues un pacto que incluya un derecho de opción en el *renting* no lo convierte necesariamente en un contrato de *leasing* financiero. Todo dependerá de los términos de la cláusula de opción y de la importancia de las prestaciones accesorias asumidas por el arrendador.

⁵² La NIC n° 1 de la IASC da prioridad al fondo, al contenido económico, a la propiedad económica, sobre la forma jurídica, la propiedad jurídica, a la hora de contabilizar el patrimonio y la situación financiera de la empresa. En la NIC número 17 se sigue este criterio, diferenciando el arrendamiento financiero del arrendamiento operativo, de manera similar a la seguida en la recomendación y las normas del ICAC.

dador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario. f) Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario. g) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.”

Si bien la calificación económica no tiene porqué coincidir con la jurídica, ni manifestar necesariamente la existencia de contratos simulados, sí debe tenerse en cuenta cuando afecte a la causa del contrato. La jurisprudencia así lo ha entendido al tratar sobre la simulación de los contratos de *leasing* financiero y la compraventa de bienes muebles a plazos⁵³. Por ello, estas presunciones contables pueden servir como indicios de que el contrato concertado por las partes no es de *renting*. Indicios, porque tanto el PGC como las resoluciones del ICAC no tienen mayor relevancia que la contable, pero añadidos otros factores, como la cesión de acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos al usuario, aclararán la causa del contrato calificado por las partes como *renting*.

V. CARACTERÍSTICAS

La SAP Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre⁵⁴, caracteriza al contrato de *renting* como un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, de adhesión, atípico y mercantil, que integra las características esenciales del arrendamiento de cosas y una prestación de servicios, por cuanto se asegura el mantenimiento del bien cedido.

Como contrato de adhesión, en el *renting* operativo el empresario de *renting* impone el contenido del contrato y el usuario se limita a aceptarlo. En el *renting* de mediación el empresario de *renting*, después de recibir la oferta presentada por el futuro arrendatario en virtud de un modelo previamente redactado por el empresario de *renting*, le presenta un modelo contractual redactado unilateralmente, que el cliente debe aceptar o rechazar, si bien las características del bien arrendado son establecidas por el usuario. El que sea un contrato de adhesión permite la aplicación de la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de Contratación, en especial

⁵³ El TS se ha pronunciado en varias ocasiones al respecto, declarando la simulación relativa del primero (en ocasiones mediante sentencias aparentemente contradictorias: STS 28 marzo 1978, RJA 1978\852, 10 abril 1981, 18 noviembre 1983, 28 mayo 1990). En este sentido, para calificar el contrato, ha sido determinante, junto con otras de las cláusulas pactadas (como la libre disposición de la opción de compra), el valor residual consignado como precio de la opción de compra, para advertir que si el precio es puramente nominal o simbólico no cumple la función económica de precio autónomo y deducir de ello que lo realmente querido y pactado por las partes no puede tener la consideración de arrendamiento financiero, sino de compraventa (STS 10 abril 1981 y 28 mayo 1990).

⁵⁴ SAP Cantabria nº 380/2004, 27 septiembre, JUR 2004\ 286625.

en cuanto a su interpretación⁵⁵, si bien no entendemos que sea aplicable el RD Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el TR de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ni siquiera en materia de nulidad de cláusulas abusivas, ya que los arrendatarios son empresarios cuyo consumo es industrial, quedando fuera del ámbito de esta norma⁵⁶. En cualquier caso, la protección del empresario arrendatario se conseguirá vía los arts. 1255, 1256 y 1258 CC (pues suelen ser cláusulas que dejan el contenido del contrato a merced del arrendador predisponerte o bien contrarias a la buena fe contractual por desequilibrio de las prestaciones) y 1154 CC (de moderación judicial de las cláusulas penales)⁵⁷.

El contrato de *renting* es un contrato mercantil: las entidades de *renting* son empresas cuyo objeto social es este tipo de actividad con una organización técnica y empresarial, y los usuarios son, empresarios o profesionales que pretenden aprovechar sus ventajas fiscales. El objeto es mercantil, pues son bienes de equipo. La finalidad de las partes también es mercantil, ya que el arrendador pretende obtener un lucro, y el arrendatario incorporar los equipos a una actividad mercantil o industrial, incluyéndose el coste de su uso como gasto que grava directamente su cuenta de resultados y aprovechando dicho uso para obtener un lucro. La jurisprudencia y la doctrina se han pronunciado sobre la mercantilidad de los contratos de *renting*, calificándolo como contrato de arrendamiento empresarial. Es perfectamente legítimo a efectos de calificación de la mercantilidad de los contratos, considerar que existe una identidad de razón entre la compraventa de los bienes de equipo para incorporarlos a un proceso productivo y el arrendamiento con la misma finalidad. Identidad de razón que se manifiesta en la aplicación supletoria de algunas normas de la compraventa a los contratos de arrendamiento, y en el reflejo contable del uso de los bienes tanto del comprador como del arrendatario, reflejándolo contablemente en la cuenta de resultados respectivamente como amortización, y como gasto de alquiler. Por ello, si la compraventa de bienes de equipo se califica de mercantil⁵⁸, análogamente se ha de calificar su alquiler como mercantil. Además, algunos contratos de *renting* incluyen cláusulas de mercantilidad,

⁵⁵ SAP Cantabria nº 380/2004, 27 septiembre, *JUR* 2004\ 286625.

⁵⁶ Aplican la LGDCU las SAP Girona, nº 177/2006, 27 abril, *JUR* 2006\261707, SAP León nº 263/2005, 30 noviembre, *AC* 2005\2399. En contra, las sentencias Juzgado 1ª Primera Instancia Santander, (nº 3), 2 junio 2005, *AC* 2005\1184, y 31 mayo 2003, *AC* 2003\943 y SAP Asturias nº 177/2000, 12 abril, *AC*, 2000\3408.

⁵⁷ SAP Barcelona, 28 marzo 2001, *AC* 2001\1811. El Tribunal no consideró abusivas ni la cláusula de duración de cuatro años del contrato de *renting* de un coche, ni entendió abusiva la existencia de una cláusula penal para el caso de incumplimiento de la obligación de pago, que era del 50% de las cantidades que se dejaran de cobrar por el arrendador en caso de terminación anticipada del contrato. Ejerció la facultad moderadora de la cuantía de la cláusula penal, amparada en el art. 1154 CC, y la redujo notablemente con respecto a la solicitada por la arrendadora.

⁵⁸ STS 3 mayo 1985 califica la compraventa de bienes para uso empresarial como mercantil.

indicando expresamente que en defecto sus cláusulas, se regirá por lo establecido en el Código de Comercio, los usos mercantiles y, supletoriamente, por el Código Civil, conforme al sistema de fuentes del art. 2 CCO.

VI. RÉGIMEN JURÍDICO

1. *Contrato de renting como contrato mixto de arrendamiento empresarial y prestación de servicios*

El contrato de *renting* es un contrato atípico cuyo régimen jurídico-privado será, en primer lugar, el que corresponda a lo pactado por las partes en el contrato, siempre que no sea contrario a la ley, a la moral o al orden público. Que el contrato de *renting* lo hayamos calificado como contrato de arrendamiento mercantil tiene trascendencia al determinar la normativa aplicable al mismo, ya que, a falta de regulación expresa, se aplicará el sistema de fuentes del art. 2 CCO, aplicable a los actos de comercio por analogía. Así, la regulación aplicable será, en primer lugar el Código de Comercio u otras leyes mercantiles, en su defecto, los usos de comercio (cláusulas que suelen recogerse en otros contratos de *renting*) y, finalmente las normas de Derecho común. A falta de reglas sobre arrendamiento empresarial, le serán aplicables las normas de los arts. 50 a 63 CCO. En cuanto a las cláusulas del contrato relacionadas con los seguros o con relaciones de representación, se les aplicará la Ley del Contrato de Seguro y las reglas del contrato de comisión del Código de Comercio.

Ante la laguna contractual y de la ley mercantil, el art. 50 permite la integración del contrato acudiendo a las normas de Derecho común, en todo lo que afecte a los requisitos, modificaciones, interpretación y extinción del contrato, así como a la capacidad de los contratantes. Derecho común es el Derecho civil, es decir, se aplicará el régimen de los contratos regulados en el CC que compartan causa con el de *renting*: esencialmente el contrato de arrendamiento de cosa, y, en menor medida, peculiaridades del de arrendamiento de servicios⁵⁹. El intérprete deberá aplicar al contrato

⁵⁹ Derecho común no es necesariamente el Código Civil, ya que existen normas de Derecho foral o especial que constituyen Derecho común en sus respectivos territorios: Navarra y Cataluña. En consecuencia, en caso de que al contrato se le tenga que aplicar la ley Navarra, la remisión al Derecho común se entiende a las leyes 588 y siguientes del Fuero Nuevo de Navarra (pensadas para el arrendamiento de inmuebles, y que no difieren en gran medida del Código Civil). La remisión al Derecho común foral o especial sí es trascendente en la prescripción de la exigibilidad de las obligaciones derivadas del contrato. La reforma catalana en materia de prescripción de la Llei 29/2002, 30 de setembre. Primera Llei del Codi civil de Catalunya, *Diari Oficial del a Generalitat de Catalunya*, n° 3798, 13-01-2003, establece un plazo de prescripción para los arrendamientos de tres años (art. 121-21.a) en lugar de los cinco años del art. 1966.3 CC, lo que es importante teniendo en cuenta que gran parte de los contratos de *renting* (26,12% del total español en 2007) se concluyen en Cataluña. Por

de renting los arts. 1542 y siguientes CC sobre arrendamiento de cosas, en lo referente a la cesión temporal del bien, y sobre arrendamiento de servicios, en lo referente a las prestaciones accesorias del contrato de renting. En ambos casos, las normas del Código son de difícil adaptación: las referentes a arrendamiento de servicios por desfasadas, y las referentes al arrendamiento de cosas por referidas esencialmente al arrendamiento de inmuebles. Así, el intérprete tendrá que adaptarlas dispositivas a la esencia del contrato de renting y al carácter mueble de los bienes arrendados, en especial en cuanto a la entrega del bien, la obligación del arrendatario de usar la cosa, la obligación de reparación, la tácita reconducción o la extinción del contrato por venta de la cosa arrendada.

La remisión del art. 1553 CC a las normas de la compraventa en materia de saneamiento debe tener en cuenta el carácter mercantil del contrato de *renting*, como acto de comercio por analogía del art. 2.2 CCO. En consecuencia, no cabe aplicar las reglas de la compraventa civil sino las del Código de Comercio⁶⁰. Ahora bien, las reglas de la compraventa mercantil reguladas en los art. 327 y ss CCO no son apropiadas, pues regulan la compraventa especulativa de mercaderías definida en el art. 325 CCO, mientras que en el *renting* los bienes arrendados, si bien son muebles, no son mercaderías, sino bienes de equipo que se incorporan a un proceso productivo. La especial diligencia que se exige al comprador en la denuncia de los vicios ocultos en 30 días desde la entrega (art. 342 CCO) para la compraventa de mercaderías, es imprescindible para proteger la seguridad jurídica de las partes en el tráfico mercantil, mucho más ágil que el civil, y es apropiada dado el especial conocimiento que el comprador debe tener sobre una cosa que tiene intención de revender, pero no está pensada para los bienes de equipo propios de la actividad industrial, que son los que son objeto del contrato de *renting*. En consecuencia, ante la falta de normativa específica para la compraventa mercantil de bienes de equipo, estaremos a lo dispuesto en los arts. 50 y ss. CCO en materia de contratos mercantiles⁶¹. El art. 50 CCO nos remite al Derecho común, a la regulación civil de la compraventa, que establece un plazo de denuncia

su parte, el Fuero Nuevo de Navarra, no menciona un plazo prescriptivo especial para los arrendamientos ni para las prestaciones periódicas, por lo que aplicará el plazo general de prescripción de las acciones personales que es de 30 años (en vez de los 15 años del Código Civil).

⁶⁰ El problema podría complicarse en caso de que el contrato de compraventa conexo con el contrato de arrendamiento fuera internacional, de las comprendidas en el ámbito de aplicación de la Convención de Viena de 1980, dado que en esta, si bien no se distingue entre la naturaleza civil o mercantil de la compraventa, sustituye el concepto de saneamiento por el de entrega conforme y regula acciones diferentes a las del CC y del CCO.

⁶¹ La compraventa de bienes para uso empresarial fue considerada civil por el Tribunal Supremo, hasta la STS 3 mayo 1985, que la calificó como mercantil al amparo del art. 325 CCO. Seguimos en este trabajo la certera opinión de ALCOVER GARAU, que considera tal compraventa como mercantil ex art. 2 CCO, y distinta de la definida en el art. 325, por lo que no le es de aplicación su régimen legal. G. ALCOVER GARAU, "La mercantilidad de

de vicios ocultos de seis meses desde la entrega (artículo 1490 CC), más adecuado para el arrendatario, que aunque sea comerciante, no tiene porqué tener un especial conocimiento del bien arrendado. Es más, lo normal es que no lo tenga, de ahí que no lo haya comprado, ni alquilado sin más, sino que lo haya contratado en *renting*, lo que supone su despreocupación total respecto al bien, tanto en su instalación, como en su mantenimiento o en su renovación periódica, dado que ha sido asumida íntegramente por el arrendador, que no sólo conoce el bien, sino también las innovaciones técnicas de nuevos productos dentro del mismo mercado.

Finalmente, las lagunas del contrato no cubiertas, se integrarán con las normas de los arts. 1254 y ss. CC, sobre contratos en general, entre los que destaca el art. 1255, que, consagra el principio de autonomía de la voluntad de las partes, siempre que no sea contraria a la ley⁶², la moral o el orden público, y eleva a las cláusulas contractuales pactadas en el contrato de *renting* a principal norma rectora del mismo, derogatoria de cualquier norma dispositiva supletoria que pueda alegarse en su contra.

Como cláusula de cierre, en caso de lagunas en la ley y en su aplicación analógica, podríamos entender aplicables los usos de comercio, en virtud del art. 2 CCO, entendidos como las condiciones generales usualmente contenidas en los contratos de *renting*.

2. *El contrato de renting y los contratos conexos*

Los arts. 2 y 50 CCO son aplicables al arrendamiento mercantil y remiten a la normativa civil sobre arrendamiento de cosas, aunque adaptándola al carácter mueble del bien, en materia de cumplimiento de las obligaciones de entrega, mantenimiento y reparación, así como la carga del arrendador de asumir un mayor riesgo de pérdida del bien, en comparación con las normas sobre arrendamiento de bienes inmuebles. En el *renting* el arrendador puede asumir todas estas obligaciones directamente, aunque es más habitual que lo haga contratando con otras empresas: En la práctica el riesgo derivado del uso de la cosa siempre se cubre con un contrato de seguro, lo cual obliga a las compañías de *renting* a contratar con aseguradoras. La entrega, en el que hemos denominado *renting* de mediación, se realiza por un proveedor diferente del empresario de *renting*, en virtud de un contrato de compraventa celebrado en consideración al contrato de

la compraventa de bienes para uso empresarial. En torno a la STS de 3 de mayo de 1985", en *Revista Jurídica de Catalunya*, nº 2, 1987.

⁶² No debemos olvidar que existen normas imperativas que imponen restricciones a la libertad contractual, bien para proteger a la parte adherida en los contratos de adhesión, como la LCGC, o bien por motivos de control administrativo, como en el *renting* de determinados objetos. Como los vehículos. Ley 16/1987, 30 julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, Tít. IV, el RD 262/1987, 13 febrero, la OM 30 diciembre 1988, y el RD 1211/1990, 28 septiembre, Cap. IV Tít. V.

renting⁶³. El mantenimiento y las reparaciones se articulan, bien con el arrendador, bien con un tercero (mediante contratos de outsourcing), en un contrato separado cuya causa es el contrato de renting.

En el contrato de renting, la incorporación al contrato de arrendamiento, de cláusulas o contratos conexos referentes a la compra del bien, la prestación de servicios de mantenimiento y el contrato de seguro, obedece a una misma motivación: que el arrendatario disfrute el uso de la cosa sin asumir ningún tipo de riesgos ni de costes. Si se celebran distintos contratos, uno por el arrendamiento, otro de compra, otro por los servicios de mantenimiento y otro por el contrato de seguro, cada uno de ellos tiene su propia causa, aunque obedezcan a una misma motivación⁶⁴. El principio de relatividad de los contratos (art. 1257 CC) obliga a tratarlos independientemente unos de otros, por lo que, por ejemplo, la extinción del contrato de renting no daría lugar a la extinción de sus contratos anejos, salvo que tal circunstancia haya sido prevista expresamente en dichos contratos. La principal consecuencia para el arrendatario es que el incumplimiento total o parcial del contrato de renting sólo dará lugar a acciones contra el arrendador, pero no a acciones directas contra el vendedor, contra los prestadores de los servicios de mantenimiento o contra la compañía de seguros⁶⁵; salvo que en el contrato de renting exista una cesión de las acciones del arrendador. En caso de cesión, el arrendador será responsable solidario con aquellos. El problema de la cesión de acciones es que suele ir acompañada

⁶³ Discutible es la STS, 16 febrero 1990, en *Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi* 1990\694, que califica de civil la compraventa de flota de coches para alquilar del arrendador al proveedor.

⁶⁴ A. LÓPEZ FRÍAS, *Los contratos conexos*. Barcelona, 1994, p. 235 a 239, sobre contratos informáticos.

⁶⁵ La jurisprudencia ha aplicado el principio de relatividad del contrato a la relación existente entre los contratos de *renting* y los anejos de servicios, seguros y compraventa, considerando al arrendador único responsable frente al arrendatario en caso de incumplimiento de cualquiera de los contratos coligados (en los que el arrendatario no es parte): El seguro suele contratarse a todo riesgo, por lo que incluye las prestaciones que el arrendador debe cumplir con el arrendatario, (reparaciones, mantenimiento, vehículo de sustitución...). Pero estas prestaciones contenidas en el contrato de seguro son independientes del contrato de *renting*, de tal forma que la compañía de *renting* será responsable frente al arrendatario del incumplimiento de las obligaciones en caso de que la compañía de seguros o el taller de reparación. SAP Madrid nº 237/2003, 7 abril 2003, *JUR* 2003\203689, siguiendo el principio de relatividad de los contratos, resolvió que el arrendatario no tiene acción directa contra el taller ni la compañía aseguradora en caso de retraso en la reparación del vehículo, y que los daños y perjuicios derivados del mismo son imputables al arrendador. La vendedora del bien arrendado tampoco es parte del contrato de *renting*, por lo que la acción interpuesta por el arrendador frente al arrendatario, para exigir el cumplimiento del contrato de *renting*, no tiene porqué dirigirse además contra la empresa vendedora del bien objeto del arrendamiento. SAP Navarra nº 224/2000, 28 septiembre. En un *obiter dicta*, destaca que “en el contrato litigioso no se contiene la cláusula habitual en este tipo de contratos, por cuya virtud el usuario del bien se subroga en todas las acciones que ostenta el arrendador frente al proveedor”, lo que hubiese creado un vínculo contractual entre ambos contratos y hubiese justificado la aceptación de la excepción de *litis consorcio* pasivo necesario.

de una cláusula de exoneración de responsabilidad del arrendador⁶⁶, lo que es válido, pero refuerza el carácter financiero del contrato.

VII. CONTENIDO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATO

Tomando como referencia la regulación del arrendamiento civil, el contrato y los intereses de las partes, podemos deducir el régimen de derechos y obligaciones propios de este contrato atípico⁶⁷.

1. *Obligaciones del empresario de renting*

Las obligaciones esenciales del empresario de *renting* son entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554 CC).

A) Entrega

La entrega al arrendatario puede realizarse de manera directa por el arrendador, si este es el fabricante o distribuidor, en los casos de *renting* operativo. En los casos de *renting* de mediación, en el que el arrendador no es el fabricante, la entrega suele ser indirecta, realizando la entrega material el fabricante, vendedor o arrendador del bien al arrendatario, en vez de a la empresa de *renting*.

El lugar de entrega lo determina el usuario. Si los bienes están destinados a un lugar del establecimiento del usuario y se ha pactado que éste sea el lugar de entrega, el lugar designado deberá ser adecuado para el buen funcionamiento, conservación y asistencia técnica del bien. Para modificar posteriormente el emplazamiento el usuario deberá notificarlo a la sociedad de *renting*. Si el arrendatario realiza el cambio por su cuenta, el empresario de *renting* se reserva el derecho de cargarle los costes adicionales motivados por el cambio, o resolver el contrato de arrendamiento.

Es habitual el pacto de que la obligación de entrega lleve incorporada la instalación del bien por parte del proveedor. De no pactarse nada, será suficiente la puesta a disposición del bien en el lugar designado por el arrendatario en el contrato, siempre que los bienes estén debidamente identificados. Entendemos que la *ratio iuris* de la obligación de entrega en

⁶⁶ SAP Barcelona, 12 mayo 1995, AC 1995\1142.

⁶⁷ SAP Orense, nº 404/2002, 18 diciembre.

la compraventa mercantil es la misma que la del arrendamiento mercantil, por lo que es más adecuada esta regla que la de entrega material. No hay que olvidar que la entrega material no siempre la realiza el arrendador, con lo que, aceptando la puesta a disposición como forma de entrega, sería suficiente que el arrendador identificara los bienes a disposición del arrendatario en los almacenes del vendedor o fabricante proveedor⁶⁸. En estos casos se suele conceder al arrendatario un plazo breve para la recogida material, contado a partir de la notificación de la puesta a disposición. Si el arrendatario se retrasa en la recepción, el arrendador le podrá repercutir los gastos de custodia. De no establecerse tales cláusulas, es aplicable el art. 62 CCO, estando obligado a recoger el bien en un plazo de diez días desde que se generó la obligación de recepción por parte del arrendatario, o sea, desde la notificación de la puesta a su disposición efectuada por el arrendador o por el vendedor en su nombre.

La entrega del bien debe ir acompañada de la entrega de los elementos necesarios para su correcta instalación y el correspondiente mantenimiento⁶⁹, ya que todos van incluidos en el precio⁷⁰. Especialmente importante es la entrega del plan de mantenimiento recomendado por el fabricante, puesto que será decisivo su seguimiento para que el usuario pueda reclamar al arrendador las reparaciones que requiera el bien. Por el mismo motivo, el arrendador debe instruir al arrendatario en los conocimientos técnicos que sean necesarios para el uso de los bienes⁷¹.

El arrendatario debe expresar en la entrega del bien, que ésta se realiza a su entera satisfacción, que ha sido correctamente instalado y que su funcionamiento es correcto. Se suele incluir una cláusula por la que, caso de existir deficiencias, deban manifestarse en el momento de la entrega, so pena de entenderse que el bien estaba en perfectas condiciones⁷². En los

⁶⁸ La entrega usual de vehículos por el empresario de *renting* se realiza con la puesta a disposición a través del concesionario oficial más próximo a la localidad señalada por el cliente.

⁶⁹ Art. 1097 CC.

⁷⁰ J. FERNÁNDEZ INGLÉS, *Cfr.* nota 32, p. 54.

⁷¹ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 107. Según las características del bien, su entrega no se entiende realizada sin su puesta en funcionamiento. SAP Orense, nº 404/2002, 18 diciembre, afirma que, cuando el problema que impide el correcto funcionamiento del bien arrendado es un problema de poca importancia, fácilmente subsanable debe entenderse que la entrega al arrendatario ha sido válidamente realizada.

⁷² Estas cláusulas son innecesarias, ya que de no establecerse entendemos aplicable la presunción del art. 1562 CC que presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado. Tal cláusula no tiene tanta importancia para el arrendatario como la que podría tener en otros contratos como el *leasing*, donde es él el que corre con los gastos de reparación. No obstante, no deja de ser importante para el arrendador que no fabrique o distribuya los bienes él mismo, pues no interviene en la entrega material del equipo y sólo puede enterarse de los vicios a partir de la denuncia del usuario. Precisamente esta falta de conexión física habitual entre el arrendador y el bien arrendado hace que el arrendador requiera el correspondiente certificado del mantenedor, que en estos casos siempre es una empresa externa al arrendador y contratada por este, visado por el arrendatario, en el que se afirma que el bien

casos de entrega indirecta, el arrendatario suele firmar un documento denominado “acta de recepción”, en el que tanto proveedor como arrendatario manifiestan que la entrega se ha producido a su conformidad⁷³.

La entrega indirecta supone la ejecución de dos obligaciones simultáneamente: la obligación del proveedor de entrega al comprador, la sociedad de *renting*, y la entrega del uso del bien de esta al arrendatario. El arrendatario, al recibir el bien, está actuando como representante del arrendador, en virtud de un mandato mercantil especial incluido en la cláusula de entrega del contrato de *renting*. Este mandato se agota con la entrega del bien por parte del vendedor-proveedor, con lo que la *traditio* se entiende realizada y el arrendador adquiere la propiedad del bien. Precisamente por el carácter de mandatario especial, el arrendatario deberá recibir el bien, que reunirá las mismas características que las que consten en el contrato de *renting*. En la recepción deberá actuar como un ordenado comerciante de acuerdo con los intereses del arrendador, que además coinciden con los suyos. El mandato lo es en nombre del arrendador, de tal forma que es este quien tendrá la acción reivindicatoria o las de saneamiento por evicción o por vicios ocultos contra el vendedor. Todo ello sin perjuicio de poder reclamar la indemnización de daños y perjuicios contra el arrendatario si este no fue diligente en la recepción del bien. Por otra parte, el arrendador, en ese mismo acto de entrega, cumple su obligación de entrega del bien arrendado, para su uso por el arrendatario. Por ello, en caso de que existiera un retraso en la entrega, el arrendatario tendría acción contra el arrendador, no contra el proveedor-vendedor, sin perjuicio de que el arrendador pudiera actuar contra el vendedor por el retraso en la entrega y sin perjuicio de la responsabilidad del fabricante por los productos defectuosos. El arrendador podría revocar antes de la entrega ese mandato, *v. gr.* en caso de impago de la primera cuota por parte del arrendatario, si esta debía haberse producido antes de la entrega. No existe en el *renting* la subrogación del usuario en las garantías del comprador (el empresario de *renting*) por lo que corresponderá a este y no al usuario el ejercicio eventual de las acciones de resolución de la compraventa o de las acciones edilicias.

En el contrato de *renting* suele imponerse por parte del arrendador una cláusula que le exime de toda responsabilidad en los casos de que el vendedor incumpla su obligación de entrega, o sea moroso en su cumplimiento⁷⁴. Para evitar que esta cláusula pueda ser calificada como abusiva,

está en perfecto estado de funcionamiento. En un sentido similar, J. FERNÁNDEZ INGLÉS, *Cfr.* nota 32, p. 58.

⁷³ F. GARCÍA SOLÉ/ F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Cfr.* nota 6, p. 107.

⁷⁴ Una cláusula del estilo “El empresario de *renting* no será responsable de ninguna omisión o demora en la entrega de vehículo que sea imputable al suministrador o fabricante”. En el mismo sentido, M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 108; J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 67.

el empresario de *renting* cede las acciones derivadas de la entrega al usuario, que se subroga en la posición de aquel, pero no en todas las demás acciones que se deriven del contrato de compraventa, como las derivadas de evicción y de vicios ocultos. Si se subrogara en todas las acciones de la compraventa, o en todas menos en las de evicción, existiría un indicio de que la causa del contrato es que el usuario adquiriera la propiedad del bien, y podría calificarse como contrato de *leasing*.

B) Saneamiento por evicción

Ya hemos visto que son aplicables al contrato de *renting* las normas sobre saneamiento por vicios ocultos y por evicción de la compraventa civil pasadas por el tamiz de los arts. 2 y 50 y ss. CCO y las peculiaridades propias del arrendamiento.

Independientemente de que toda evicción implique una perturbación de derecho sobre la cosa arrendada, la aplicación de las normas sobre evicción al contrato de *renting* permiten al usuario del bien reclamar contra el arrendador en el caso de que por culpa de un tercero con mejor derecho, el arrendador pierda la propiedad o la posesión del bien, impidiendo al usuario usar el bien en su proceso productivo. Es cierto que el art. 1475.3 CC, permite pactar la exención de la obligación de saneamiento por evicción, pero entendemos que es inaplicable al arrendamiento, pues de admitirse, el arrendatario debería seguir pagando las rentas a pesar de no poder usar el bien porque el propietario habría perdido su titularidad. En realidad, el arrendamiento sería nulo por desaparición del objeto del contrato⁷⁵. En este caso es aplicable el art. 1553.2 CC, debiendo hacerse la disminución del precio proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

Caso distinto, no incluido en tal exoneración, es el supuesto en el que el arrendador venda el bien arrendado, o deje de pagar la renta si tenía el bien, por ejemplo, en virtud de un *leasing* o de arrendamiento que permitiera el subarriendo. En estos casos, más que evicción existiría un incumplimiento de la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por el tiempo del contrato. Tal incumplimiento daría lugar a la resolución del contrato y a una acción de daños y perjuicios contra el arrendador. Con todo, el bien está integrado en un proceso productivo, por lo que, normalmente el usuario estará más interesado en mantenerlo en uso. El art. 1571 CC permite la extinción del contrato de *renting*, a instancias del nuevo propietario, siempre que el contrato no goce de la protección que le da la publicidad tabular, en este caso, la inscripción en el Registro de Bienes Muebles. Si el comprador usare de este derecho, entendemos aplicable por analogía el párrafo segundo del

⁷⁵ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 114.

mismo artículo, pensado para bienes productivos y que otorga al usuario el derecho a ser indemnizado por la cantidad de rentas que correspondan al período no satisfecho sumadas a los perjuicios derivados de la paralización del proceso productivo, en caso de que el nuevo propietario decida extinguir el contrato de *renting*⁷⁶.

C) Mantenimiento en el goce pacífico

El art. 1554. 3º CC establece que el arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Esta responsabilidad se dará tanto frente a las perturbaciones de derecho, como frente a las perturbaciones de hecho. Este último caso supone que el arrendatario tiene una protección superior a la derivada de la evicción. El art. 1560 CC concede acción directa al usuario frente al perturbador de hecho, con lo que se evita el retraso en la paralización de las actuaciones que impiden el uso de la cosa. Dejar tales acciones en manos exclusivas del arrendador, podría perjudicar al proceso productivo del usuario si aquel se retrasara.

El art. 1559 CC se refiere a las perturbaciones de derecho, que deben ser comunicadas por el usuario con urgencia. También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2 del art. 1554. En ambos casos será el arrendatario responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario. Entre las perturbaciones de derecho destacan las trabas o embargos judiciales, y el concurso del arrendatario, que deben ser inmediatamente comunicados al arrendador para que este pueda interponer en tiempo y forma la correspondiente tercera de dominio. En este aspecto el *renting* y el *leasing* reciben un tratamiento idéntico⁷⁷.

D) Saneamiento por vicios ocultos

Es tradicional la jurisprudencia que no realiza distinción entre vicios inherentes y anteriores al arrendamiento y vicios debidos al uso normal de la cosa⁷⁸. Algunos autores afirman que en el arrendamiento no se deben

⁷⁶ Una afirmación parecida cuando el bien sea finca. F. LUCAS FERNÁNDEZ, “Art. 1553”, en MINISTERIO DE JUSTICIA, *Comentario del CC*. Madrid, 1993, p. 1089.

⁷⁷ Un pormenorizado estudio en sede de *leasing* en M. UREÑA MARTÍNEZ, *Tercerías de dominio, tercerías de mejor derecho en el contrato de leasing*. Madrid, Aranzadi, Elcano (Navarra), 2001.

⁷⁸ STS 28 mayo 1907 ya señaló que “las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa, no son de estricta aplicación al contrato de arrendamiento por hallarse subordinadas a la obligación del arrendador de conservar la cosa arrendada en estado de servir, mientras dura el arrendamiento, para el uso a que ha sido destinada, obligación permanente que excluye, además la supuesta distinción entre vicios ocultos y vicios

distinguir entre los vicios ocultos derivados de la entrega de la cosa arrendada, y la obligación del arrendador de hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. Otros autores consideran que la remisión a la regulación de los vicios ocultos de la compraventa sí es adecuada y distinta, de tal forma que, interpretando el art. 1484 CC a la luz del 1553, el arrendador está obligado por los defectos ocultos que tuviere la cosa arrendada, si la hacen impropia para el uso a que se destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el arrendatario no la habría tomado en arriendo o habría pactado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que estuvieren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén si el arrendatario es un perito que, por razón de su oficio o profesión debía fácilmente conocerlos⁷⁹. En los contratos de *renting* operativo, el experto no es el arrendatario, sino el arrendador, que muchas veces es el fabricante, y el arrendatario confía en dicha experiencia. En los contratos de *renting* de mediación, la situación es la inversa, pues quien selecciona el bien es el arrendatario, por lo que éste será el experto y quien deba soportar la carga de tales vicios. En caso de ser manifiestos, el arrendatario, como mandatario del arrendador, deberá rechazar la entrega. Pero en caso de ser vicios ocultos, incluso para la pericia de un empresario del sector, el arrendatario no podría reclamar directamente al proveedor, sino que debería reclamar contra el arrendador en el plazo más breve posible, para que el éste pueda ejercitar en plazo la acción correspondiente contra quien le vendió el bien.

Las acciones que podrá ejercitar el arrendatario contra el arrendador son la acción redhibitoria y la *quantum minoris* en los mismos términos que las que pueda ejercitar el arrendador contra quien le vendiera el bien. En el caso de ejercitar la redhibitoria, la devolución de la posesión al arrendador supondrá la devolución por parte de este de los gastos del contrato, pero no implicará devolución de las rentas que este percibió, salvo en lo que excedan respecto del tiempo disfrutado, puesto que, de según el art. 1553.2, estas cantidades se consideran contraprestación por el uso que ya realizó el arrendatario sobre el bien arrendado, no estando obligado el arrendatario a pagar el resto del precio. Si además, el arrendador obró de mala fe, deberá resarcir al arrendatario de los daños causados.

En los contratos de *renting* de mediación, la sociedad de *renting* suele liberarse de su obligación de reclamar los vicios ocultos mediante una cláusula en la que cede sus acciones contra el comprador al usuario, que se subroga en todos los derechos y obligaciones que correspondan al

manifiestos". J. A. NAVARRO FERNÁNDEZ, "Art. 1543", en M. PASQUAU LIAÑO/ K. J. ALBIEZ DOHRMANN/ A. LÓPEZ FRÍAS, *Jurisprudencia Civil Comentada. CC. Tomo II. Arts. 1088 a 1976*. Granada, 2000, p. 2771-2772.

⁷⁹ F. LUCAS FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 76, p. 1089.

propietario⁸⁰. Esta exoneración, admisible en derecho⁸¹, es un dato más que permite afirmar, en el contrato de *renting*, la separación entre la obligación de saneamiento por vicios ocultos y la obligación de reparación de los vicios generados por el uso del bien, puesto que, respecto de estos, la obligación del arrendador perdura, estando obligado por sí mismo, o bien subcontratando la prestación de servicios de reparación con otra empresa. En otras ocasiones tal exoneración se da en todo caso, desnaturalizando el carácter arrendaticio del contrato de *renting* y acercándolo a una naturaleza meramente financiera en la que la sociedad de *renting* sólo pretende asumir el derecho al cobro de la cuota periódica al arrendatario. La exoneración podría entenderse como abusiva en el caso de que el arrendatario no tuviera responsabilidad alguna en la elección, o no pudiera ejercitar las acciones que permitan defender su derecho. Así, es habitual que, junto con estas cláusulas exoneratorias de toda responsabilidad del arrendador se conceda al usuario la facultad de elegir el bien objeto del contrato de *renting*. Tal exoneración y la facultad de elección se añaden a una subrogación del arrendatario en los derechos y acciones del arrendador contra el vendedor. Con ello se reequilibran las prestaciones del contrato de *renting*, pero se acerca dicho contrato al de *leasing*⁸².

E) Reparaciones, mantenimiento y asistencia técnica

Según el art. 1554 CC, el arrendador está obligado a hacer en la cosa arrendada, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias a fin de conservar la cosa en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. Esta obligación debe reinterpretarse de acuerdo con el contenido típico de los contratos de *renting*. En estos, la obligación de reparación se regula de forma conjunta con el mantenimiento del bien, que también asume el arrendador. Algunos autores afirman el carácter dispositivo de la obligación de mantenimiento en la regulación del contrato de arrendamiento

⁸⁰ J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 68.

⁸¹ F. LUCAS FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 76, p. 1091.

⁸² Estas cláusulas han sido admitidas expresamente por la jurisprudencia en sede de *leasing*. La SAT Valencia, de 2 de diciembre de 1986, las consideró legales las cláusulas de exoneración porque la sociedad concedente no fue libre a la hora de escoger el bien, que fue elegido por el cliente; porque la función económica del contrato era la financiación de bienes de equipo que estaban fuera de la capacidad de compra del cliente, y no el asesoramiento técnico, ni el control de la calidad del bien; y porque la compañía de *leasing* subroga en todas sus acciones frente al vendedor al arrendatario. M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 115. Con todo, lo habitual en el contrato de *renting*, es que el bien esté cubierto por la garantía del fabricante, ya que la duración de esta suele coincidir con el período de duración de dicho contrato, lo cual minimiza las consecuencias de la exoneración de responsabilidad del arrendador. Garantía que además permite una ampliación de los plazos para la denuncia de los vicios, favoreciendo así al comprador-arrendador y al usuario que se subroga en sus acciones, aunque limitando la obligación del vendedor a la reparación o sustitución de las piezas defectuosas. J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 586.

en el Código Civil, calificando esta obligación como natural por parte del arrendatario⁸³. En el contrato de *renting* tal exclusión lo desnaturalizaría, aproximándolo al *leasing*, o a un arrendamiento ordinario⁸⁴.

a) Reparaciones

Las reparaciones a las que el arrendador está obligado son las necesarias para que el bien cumpla la finalidad pactada o, a falta de pacto, la que sea acorde con el modelo, o la habitual en bienes del mismo tipo, además de incluir las derivadas de accidentes⁸⁵. El art. 1558 CC concede al arrendador el derecho a realizar las reparaciones durante el arriendo, lo cual es especialmente importante en bienes de equipo, de vida económica limitada, para que estos no se deprecien más aceleradamente. Para que este derecho sea efectivo, los arrendadores suelen incluir una cláusula que les permite inspeccionar el bien arrendado, cualquiera que sea el lugar donde este se encuentre. El usuario tiene la carga de permitir el libre acceso al lugar en que deba prestar el servicio al personal que vaya a hacer la reparación, siempre conforme al principio de buena fe. Lo habitual es que si el bien requiere reparación, el primer interesado en realizarla sea el arrendatario, puesto que el mal funcionamiento del bien repercutirá en su proceso productivo. Por este motivo, el arrendador deberá procurar diferir hasta el final del arriendo la realización de tales reparaciones. En caso de que se hubiere pactado un bien sustitutivo durante el periodo de reparación, el arrendatario no podrá oponerse a tal reparación alegando que esta le cause perjuicio alguno. En caso de que no se pacte esta entrega de un bien sustitutivo y la reparación sea urgente, cabe acordar que la reparación se

⁸³ F. GARCÍA SOLÉ/ F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Cfr.* nota 6, p. 101.

⁸⁴ SAP Navarra, nº 224/2000, 28 septiembre, *JUR* 2000\309746. Afirma que: “Sabido es que el contrato de *renting* carece de regulación en nuestro ordenamiento jurídico, si bien resulta indudable su enorme similitud con el arrendamiento de cosas. Ello determina que sea consustancial a tal figura el que el arrendador se haga cargo de la obligación del mantenimiento del bien arrendado, por lo que no cabe admitir una cláusula en cuya virtud se exonere al arrendador de dicha obligación”. Sentencia Juzgado 1ª Instancia Santander, (Nº 3), 31 mayo 2003, AC 2003\943, afirmó que es consustancial al contrato de *renting* la asunción por el arrendador de los gastos necesarios para mantener los bienes cedidos en perfecto uso, de tal modo que los gastos de mera conservación y los de sustitución de los bienes que no permitan el uso correcto y señalado en contrato corresponden al arrendador. Insiste que, de excluirse esta obligación se desnaturaliza el contrato de *renting*, puesto que esta figura contractual surge por la necesidad del empresario de contar con medios de producción que no desea comprar ni conservar, contratando meramente su uso y conservación con un tercero, correspondiendo sólo al arrendatario los gastos corrientes de los equipos, pero siempre a costa del arrendador.

⁸⁵ La jurisprudencia y algunos civilistas y mercantilistas encuadran la reparación de los vicios ocultos en esta sede. En este sentido, J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 581. Cita a PUIG BRUTAU. Pero ya hemos expuesto que en estos casos, la ley ampara el ejercicio de las acciones edilicias por el arrendatario frente al arrendador, o frente al vendedor, subrogándose en las acciones de este derivadas de la compraventa.

haga en un plazo determinado por parte del arrendador, pasado el cual se gire una indemnización al arrendatario, o se entregue un bien de similares características si la reparación excede un plazo prefijado, o que la reparación se realice por personal especializado buscado por el arrendatario, reembolsando el arrendador el importe de la misma⁸⁶.

Si existe retraso en la reparación, el arrendatario no puede dejar de pagar la renta por el tiempo que no disfrute del bien⁸⁷, ni tiene derecho a reparar por su cuenta⁸⁸, a no ser que se haya pactado otra cosa o cuando esta reparación sea urgente. En estos casos, el importe de la reparación se descuenta de las rentas subsiguientes o, si existe contrato de mantenimiento, se gira el importe de la reparación al prestador del servicio para que lo abone directamente al arrendatario⁸⁹.

Cuando el contrato permita al usuario realizar las reparaciones, lo hará en los talleres previamente concertados, que suelen ser los del fabricante o concesionarios del bien⁹⁰. Lo habitual es que la reparación la encargue o la haga el empresario de *renting*, o el usuario como su mandatario, y que, en caso de reparación defectuosa, la acción la ejercite el arrendador.

El arrendatario no queda eximido del coste de todo tipo de reparaciones. Corren de cargo del usuario las reparaciones que tengan por causa una avería debida a la negligencia en el uso del bien⁹¹.

b) Mantenimiento

Las obligaciones de mantenimiento son las necesarias para mantener el bien en uso ordinario, realizando el entretenimiento necesario para evitar un deterioro excesivo que se daría de no realizarlas. Vienen indicadas en

⁸⁶ J. C. GONZÁLEZ VÁZQUEZ, “Contrato de *renting*”, en J. M. DE LA CUESTA RUTE/ E. VALPUESTA GASTAMINZA, *Contratos Mercantiles*. Tomo II. Barcelona, 2001, p. 148.

⁸⁷ SAP Barcelona, 28 marzo 2001, AC 2001\1811, dice: “Y otro tanto puede decirse de la tardanza en la reparación, pues amén de no ser imputable al arrendador, como antes se ha expuesto, durante la misma se le facilitó otro vehículo, a lo que ningún reparo se puso y el pago de la pieza ha sido descontado de la reclamación y no consta que lo abonara el arrendatario por negativa a hacerlo la actora, por lo que tal acontecimiento y además por su escasa entidad, tampoco justificaría la falta de pago”.

⁸⁸ Medina de Lemus opina que sí, puesto que se trataría de la gestión de negocios ajenos del art. 1888 y ss. CC. M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 110.

⁸⁹ F. GARCÍA SOLÉ/ F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Cfr.* nota 6, p. 108.

⁹⁰ Es posible que el empresario de *renting* subrogue al usuario en las acciones que le correspondan contra la entidad encargada del mantenimiento y reparación; sólo en este caso, el usuario tendría acción directa contra esta. M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 111. Entendemos que tal cesión podría ser un indicio de que la entidad de *renting* cumple una finalidad más financiera que de arrendamiento empresarial.

⁹¹ Como el uso de combustible inadecuado, reparaciones de accesorios no incluidos en el contrato, las realizadas sin autorización del arrendador, o en talleres no designados por este, las realizadas sin seguir las instrucciones del fabricante o las que sean consecuencia de no haber realizado las operaciones de mantenimiento exigibles.

las instrucciones de uso del bien, elaboradas por el fabricante, conforme un calendario de revisiones periódicas. Se excluye de la obligación de mantenimiento toda operación de entretenimiento de accesorios instalados en el bien arrendado sin el permiso del arrendador, además de otros que se excluyan expresamente en el contrato.

En caso de retraso en la realización de las operaciones de mantenimiento que impida, mientras tanto, el uso del bien por el arrendatario, el retraso no exime del pago de la renta, ni da derecho a su reducción⁹². Si el retraso se da en el cumplimiento del calendario de revisiones, el usuario tiene el deber de comunicar al arrendador la necesidad de que cumpla su obligación, so pena de no poder reclamar posteriormente la subsanación de los defectos⁹³.

La asunción de las prestaciones de mantenimiento por parte del arrendador no da lugar a un incremento de la cuota. En ocasiones se desglosa la parte de cuota correspondiente al mantenimiento del bien en la factura correspondiente⁹⁴. La causa del desglose puede ser la asunción de dicha carga por parte del arrendatario, en cuyo caso, este verá reducido el importe de la cuota por la parte que retribuía el servicio de mantenimiento⁹⁵.

c) Asistencia técnica

El servicio técnico se encarga de las operaciones de entrega e instalación del bien, asesoría para su funcionamiento correcto, mantenimiento y verificación del equipo, y reparaciones de averías⁹⁶. El empresario de *renting*

⁹² Son condiciones impuestas expresamente en los contratos de *renting*, válidas cuando se trate de retrasos razonables, usuales en el mercado. Para evitar la indeterminación de este criterio, en ocasiones se señala expresamente un plazo máximo a partir del que se puede reclamar a la empresa de *renting* los daños causados por el retraso.

⁹³ SAP Orense, nº 404/2002, 18 de diciembre, *JUR* 2003\78256. Afirma que “mal puede ahora la arrendataria imputar a la arrendadora los defectos de mantenimiento cuando no consta acreditada la comunicación de los mismos y el requerimiento fehaciente para su subsanación”.

⁹⁴ La razón del desglose puede ser legal, como en los contratos de *renting* concertados por las Administraciones Públicas. Art. 174 RD Legis. 2/2000, 16 junio 2000, TR Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

⁹⁵ En el caso de que el arrendatario opte por encargarse del mantenimiento, la sociedad de *renting* le exige que en diez días le entregue una copia de un contrato de mantenimiento entre el arrendatario y una empresa de reconocida solvencia o con un Servicio Técnico Oficial, cuya duración coincida con la del contrato de arrendamiento del bien. En este caso, el contrato de *renting* se desnaturaliza. El motivo más frecuente de tal desglose es que la arrendadora haya subcontratado los servicios de mantenimiento a otra empresa cuyo objeto sea la prestación de los mismos, a través de contratos de *outsourcing*. Este contrato de mantenimiento, prestado por terceros o por el mismo arrendador, es un contrato diferenciado del contrato de *renting*, pero complementario al mismo. En él se deben especificar las obligaciones que asume el arrendador, los tiempos de respuesta de reparación, sustitución de piezas averiadas... J. FERNÁNDEZ INGLÉS, *Cfr.* nota 32, p. 56.

⁹⁶ En el caso de que sea necesario para el uso adecuado del bien, la asistencia técnica comprende incluso formación del personal que debe usar el producto. En estos casos, se

presta sin cargo adicional el servicio de asistencia técnica al usuario⁹⁷. Los defectos de funcionamiento del bien arrendado, imputables en principio a la empresa encargada del mantenimiento y asistencia técnica, en virtud de una cláusula contractual, pueden constituir supuestos de incumplimiento de la obligación de entrega por parte del arrendador⁹⁸.

F) Seguro

En el contrato de *renting* la sociedad de *renting* mantiene la propiedad del bien con la intención de seguir explotándolo con posterioridad a la finalización del contrato, bien mediante una prórroga del contrato, bien arrendándolo a otra empresa, bien revendiéndolo⁹⁹. Por este motivo, el arrendador tendrá un interés en la conservación del bien, de ahí que cargue con la obligación de concertar un seguro para el caso de pérdida de la cosa. Seguro en el que el arrendador será tomador y asegurado, con lo que no perderá la totalidad del valor del bien en caso de destrucción total causada por el siniestro¹⁰⁰. Seguro que además, beneficiará al asegurado, en caso de que la destrucción no sea total, puesto que garantizará la reparación del bien.

Además, el arrendador se compromete a poner el bien en condiciones para que el arrendatario pueda hacer uso de la cosa. Uso que, en determinados bienes, está sujeto a seguros obligatorios, que el arrendador asume como parte de su obligación y cuya duración coincide con la duración del contrato de *renting*. El arrendador debe entregar una copia del contrato de seguro al arrendatario, puesto que el uso del bien obliga al arrendatario a cumplir con determinados requisitos exigidos por la compañía aseguradora para el mantenimiento de la cobertura y el pago de la indemnización¹⁰¹.

En ocasiones se incluyen cláusulas del tipo: “El cliente asume todos los riesgos de daños y pérdidas, incluso de caso fortuito y la fuerza mayor, que no estén cubiertos por la póliza suscrita por el empresario de *renting*”.

suele concertar la obligación de asistencia técnica o la de formación del personal en contratos separados del de *renting*. J. C. GONZÁLEZ VÁZQUEZ, *Cfr.* nota 91, p. 148.

⁹⁷ La prestación de asistencia técnica suele estar sujeta a requisitos como la necesaria solicitud del usuario, o que solamente se prestará asistencia técnica dentro del horario laboral de la empresa que se encargue de la reparación, o el pago de cargos suplementarios si el bien está situado a gran distancia del centro de servicio más cercano.

⁹⁸ SAP Orense, n° 404/2002, 18 diciembre, JUR 2003\78256.

⁹⁹ A diferencia de lo que ocurre en el contrato de *renting*, en el contrato de *leasing* la propiedad no es más que una garantía de cobro de las cuotas, ni el usuario está interesado en perder la propiedad de la cosa ni la empresa financiera lo está sino en la medida que le garantiza su crédito. J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, 1970, p. 598.

¹⁰⁰ La mayoría de las empresas de *renting* ofrecen un seguro a todo riesgo sin franquicia. *Expansión*, martes, 18 marzo 2003. Especial *Renting*. p. 16.

¹⁰¹ La cláusula reza, normalmente, así: “El cliente deberá cumplir las condiciones establecidas en la póliza. En caso de siniestro informará inmediatamente a la compañía aseguradora y al empresario de *renting*”.

Se trata de cláusulas que desequilibran las prestaciones de los contratantes del *renting* a favor del arrendador. La jurisprudencia ha considerado que la formalización de una póliza de seguro por parte del arrendador es la contrapartida de la responsabilidad que este puede haber exigido en el contrato al arrendatario por pérdida, destrucción o sustracción de los bienes. La cláusula de asunción de dichos riesgos por el arrendatario sin la contrapartida de la cobertura del seguro sería nula por falta de causa¹⁰².

2. *Obligaciones del usuario*

El art. 1555 del CC recoge obligaciones esenciales del arrendatario: pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra; y pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. En el contrato de *renting*, deben añadirse las obligaciones de: realizar otros pagos, en su caso (fianza, seguro, derecho de sustitución y otros servicios suplementarios, multas y sanciones); custodiar el bien; comunicar las deficiencias; abstenerse de reparar; no incluir accesorios sin permiso del arrendador; permitir la inspección de éste; reconocer su dominio; y no subarrendar.

A) Pago del precio

La obligación de pago del precio se cumplirá conforme a lo pactado en el contrato y, en su defecto, conforme a los arts. 1157 y ss. CC y el art. 1574 CC. El precio es indivisible, aunque en el contrato pueden desglosarse conceptos en tanto estos correspondan a prestaciones suplementarias no incluidas en el contrato de *renting* básico (como el bien de sustitución). En algunos casos se prohíbe el pago parcial de las rentas, o su pago anticipado, si el arrendador no consiente en ello¹⁰³. El tiempo y lugar de pago se pactan expresamente. A falta de pacto sobre el lugar y el tiempo de pago, los usos de comercio son especialmente importantes ya que se aplican

¹⁰² Sentencia Juzgado 1^a Instancia Santander, (nº 3), 31 mayo 2003, AC 2003\943. Afirma que “conservando el arrendador la propiedad de los bienes y cediendo su uso al arrendatario, la responsabilidad por su uso causados a terceros, hará recaer sobre el arrendador, de conformidad con el art. 1903 CC, acción por responsabilidad directa sobre el arrendador; eventualidad para la cual suele el arrendador contratar póliza de seguros a su costa pues es el favorecido por ello, pudiendo y siendo frecuente extenderse tal aseguramiento a los casos de pérdida o sustracción de la cosa; pero lo que resulta inadmisibles, por alteración injustificada sin contraprestación alguna es hacer recaer sobre el arrendatario la responsabilidad por caso fortuito, fuerza mayor o sustracción sin hacer cobertura de seguro de tales eventos, pues sólo así se mantendría tal equilibrio”.

¹⁰³ Regla reconocida en el art. 1169 CC aplicable al contrato de *renting* aunque no se hubiera especificado.

con preferencia al Código Civil, en virtud de la aplicación del art. 2 CCO. Sólo en defecto de tales usos de comercio será aplicable la regla del art. 1574 CC y se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el art. 1171, es decir, donde la cosa existía en el momento de constituirse la obligación o, en su defecto, el domicilio del deudor, es decir, del arrendatario; y, en cuanto al tiempo, a la costumbre de la tierra, que será el uso de comercio, del que ya hemos predicado su aplicación preferente¹⁰⁴. La mora en el pago es automática, en los términos del art. 63 CCO¹⁰⁵.

B) Fianza

En la cláusula referente al pago, suele incluirse la obligación de entrega de una fianza en garantía de las obligaciones contraídas por el usuario, que no devenga intereses a su favor¹⁰⁶. Se satisface con el primer pago y el empresario de renting no puede destinarla a pago de renta alguna. Si el contrato llega a su término sin cuotas impagadas, una vez regularizado el exceso de uso sobre la previsión inicial y devuelto el bien en perfecto estado, el arrendador procederá a su devolución al arrendatario. En caso contrario, este autoriza expresamente al arrendador para que lo aplique a la cancelación de las responsabilidades pendientes.

C) Uso correcto

La obligación del arrendatario de usar de la cosa arrendada conforme a diligencia de un ordenado comerciante, es decir, con una exigencia de superior diligencia a la del padre de familia. A esta diligencia cualificada se le une la obligación de uso siguiendo las instrucciones de uso del fabricante¹⁰⁷. En los casos en los que haya existido un uso no conforme a las especificaciones técnicas del producto, las piezas y mano de obra empleadas en la reparación del bien corren a cargo del usuario. Esta solución, pactada en los contratos de *renting*, es más adecuada económicamente para las partes que la que ofrece la ley: resolución contractual, o indemnización

¹⁰⁴ Algunos usos son: el cobro de cuotas a los 30 días de la fecha de factura, la facturación por períodos anticipados (J. M. GAY SALUDAS, “*Renting*: ¿Gastos adrede y a secas o activos travestidos? Su *vis* fiscal”, en *Carta Mercantil*, marzo de 2001, nº 22, p. 21) o el ajuste del precio de acuerdo con el uso real que ha sufrido.

¹⁰⁵ Se suele pactar un tipo moratorio de entre el 1,5 y el 2% nominal mensual, que se calcula sobre las partidas impagadas durante el tiempo que medie entre la fecha de vencimiento y el pago efectivo, judicial o extrajudicial.

¹⁰⁶ Otra garantía usual es el contrato de comisión que el empresario de *renting* concierta con una entidad financiera que juzga la solvencia del usuario y asume la mora y los impagos de este frente al empresario de *renting*.

¹⁰⁷ Así se conserva la garantía ofrecida por el fabricante, que al empresario de *renting* le interesa mantener.

por incumplimiento, a la que tiene derecho el arrendador en virtud del art. 1101 CC.

Las cláusulas sobre uso difieren en parte en su desarrollo, según sea el tipo de bien arrendado. Si se trata de bienes destinados a su uso en un lugar fijo se incluyen cláusulas de afectación del bien a dicho lugar y a un uso específico por las que el bien arrendado no podrá ser destinado a uso distinto al pactado, a menos que medie autorización expresa por parte del arrendador.

En ocasiones, el uso incorrecto o el manejo inadecuado del bien arrendado, que puede ser, muchas veces complejo, como maquinaria especializada o equipos informáticos, se entiende como vicios del bien o como averías por el usuario, que reclama su reparación y deja de pagar las cuotas pretendiendo resolver el contrato por defectuosa prestación del servicio¹⁰⁸. La falta de uso también genera responsabilidad del arrendatario si hizo desmerecer física o económicamente la cosa¹⁰⁹.

D) Custodia

La obligación de custodia está íntimamente ligada a la del uso correcto del bien arrendado. Exige al arrendatario no alterar la cosa arrendada, no realizar acto alguno de disposición que varíe la naturaleza o destino de los bienes arrendados y le obliga a la restitución de la cosa arrendada de forma íntegra, salvo el desmerecimiento producido por el tiempo y el uso ordinario. Un uso desmedido disminuye desproporcionadamente el valor del bien, que no estará amortizado al final del *renting*, dando lugar al incumplimiento de la obligación por el arrendatario, sancionable con la reparación del bien o la indemnización por la disminución de valor.

El usuario se obliga a conservar la posesión del bien y asume las obligaciones que la ley impone a los depositarios, en orden a la guarda y restitución de la cosa depositada. La obligación de custodia exige que el bien deba estar en instalaciones adecuadas.

La obligación de custodia implica que determinadas obligaciones de entretenimiento que corresponden al arrendador se asuman por el usuario, aunque las facturas derivadas de tales operaciones las asume el empresario de *renting*.

Suele incluirse una cláusula que establece que cualquier daño debido a la negligencia del usuario deberá de ser abonado por este al empresario de *renting*. Esta cláusula adquiere relevancia si tales daños no están cubiertos por el seguro contratado. El cliente responderá del deterioro o pérdida del equipo que se deriven del mal uso o de su negligencia, de la

¹⁰⁸ SAP Barcelona, 12 mayo 1995, en AC 1995\1142. Entiende que las calificadas “averías” de un *software* informático podrían explicarse como manejo inadecuado de las máquinas.

¹⁰⁹ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 117.

de sus empleados o de las personas que tengan acceso al equipo. Se trata de una cláusula que refleja lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 CC, que trasladan la carga de la prueba del deterioro al arrendatario, que se liberará si demuestra que no ha realizado un uso abusivo ni contrario a lo pactado¹¹⁰.

De la misma manera que un depositario, el arrendatario deberá devolver la cosa al final del período de arriendo, con el único menoscabo derivado del tiempo y del uso, a falta de pacto y de usos de comercio, en los términos del art. 1561 CC¹¹¹. La devolución que se cumple mediante la puesta a disposición del bien a favor del arrendador, al tratarse de un arrendamiento mercantil.

E) Permitir la inspección de la arrendadora

Es un derecho del arrendador congruente con su deber de reparar el bien y con el interés que tiene en la recuperación del bien en condiciones para revenderlo o arrendarlo de nuevo. Se trata de una cláusula idéntica al *leasing* que es contrapartida de la obligación de custodia. La arrendadora se reserva el derecho de inspeccionar los bienes arrendados y su documentación, llegando a establecer la forma y condiciones de la misma, e incluso los plazos. El lugar de realización de la inspección será aquel donde el bien se encuentre, si su uso obliga a que permanezca fijo. Lo contrario podría perjudicar innecesariamente al arrendatario al poder alterar su producción. Si los bienes son móviles, suele pactarse que el lugar de la inspección sea el designado por el arrendador dentro de la misma población en la que se entregó el bien. Las revisiones suelen ser periódicas. La fecha la suele elegir el arrendador, debiendo preavisar al arrendatario con un mínimo días de antelación (entre 5 y 7).

Este derecho de la arrendadora, no sólo implica que el arrendatario omita cualquier acto que impida el acceso, sino también una actitud activa, de obtener la autorización del dueño del mueble o inmueble donde el bien se haya instalado, si este no es propiedad del usuario, para que la arrendadora pueda tener acceso a los mismos por el tiempo que dure el arrendamiento.

Relacionada con esta obligación está la obligación del arrendatario de advertir dónde se coloca el bien y colocar una placa indicativa en el bien que deba permanecer fijo, que indique que no pertenece al arrendatario. La razón de ser de estas obligaciones es la de que el arrendador pueda controlar que el bien está en posesión del arrendatario, y dificultar que este pueda disponer de él a favor de un tercero de buena fe, rompiendo la

¹¹⁰ Sobre la constitucionalidad de la presunción *iuris tantum*, F. LUCAS FERNÁNDEZ, “Cfr. nota 76, p. 1118.

¹¹¹ MEDINA M. MEDINA DE LEMUS, Cfr. nota 30, p. 117.

presunción de propiedad a favor del arrendatario poseedor, contenida en el art. 449 CC, que protege al tercer adquirente¹¹².

F) Comunicación de deficiencias y abstención de reparación

Como contrapartida al mantenimiento, el arrendatario se compromete a comunicar cualquier deficiencia observada en el funcionamiento, absteniéndose de realizar cualquier manipulación o reparación de relativa importancia y dando aviso al arrendador (o a sus servicios técnicos) de la necesidad de la misma. Será de cuenta del arrendatario la responsabilidad derivada del mal funcionamiento del bien por haberla reparado él mismo o haber encargado su arreglo a servicio no oficial. La arrendadora debe autorizar o denegar la solicitud en un breve plazo y de no hacerlo se entiende que lo autoriza. Las reparaciones de menor importancia las paga el arrendador contra factura enviada por el arrendatario¹¹³.

G) Prohibición de subarrendar

Dado que el propietario del bien es el arrendador, suelen incluirse en el contrato cláusulas que impidan al usuario realizar actos de disposición, que serían actos de disposición sobre cosa ajena. Para realizar este tipo de actos, el usuario deberá requerir el consentimiento previo y escrito del arrendador, sin el cual no podrá vender, enajenar, dar en prenda, hipotecar, ceder el material ni subrogar a persona alguna en los derechos y obligaciones que le correspondan. Dentro de la enumeración de los actos que requieren consentimiento del arrendador se incluye expresamente la prohibición de subarrendar. Sin ella el arrendatario sería libre de hacerlo, en virtud del art. 1550 CC.

Las prohibiciones contractuales de cesión y subarriendo se explican por la misma finalidad del contrato de *renting*. El arrendatario busca integrar el bien en su ciclo productivo de bienes o servicios. Si cede los derechos que tiene sobre el mismo o lo subarrienda está dedicando dicho bien a

¹¹² J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 614. Esta misma finalidad se pretende con el reconocimiento de dominio por parte del arrendatario. Al reconocerlo, se quiebra la presunción del art. 448 CC. Por otra parte, esta cláusula cumple la función de reforzar la idea de que la voluntad de las partes es la de arrendar.

¹¹³ SAP Barcelona, 1 abril 2003, *JUR* 2003\203417. Consideró que el arrendatario incumplió el contrato sobre asistencia técnica, mantenimiento y reparación que exigía, solicitud expresa de la arrendadora, conforme al pacto donde se recogía, además, que debían ser realizadas por talleres autorizados; y sólo para supuestos auténticamente excepcionales de que el cliente no pudiera contactar con taller autorizado, se podía realizar reparación de emergencia en otro taller. Según el pacto quedaban expresamente excluidas de la cobertura aquellas reparaciones, mantenimiento y asistencia técnica que traigan su causa en culpa o negligencia del conductor, y negligencia contractual resulta, del hecho de no haber solicitado revisión y mantenimiento perteneciente a la empresa actora.

una finalidad no prevista. Esta es la razón por la que, cuando el usuario sea una empresa dedicada habitualmente al alquiler de dichos bienes, se incluye una cláusula que permite subarrendarlos.

H) Gastos del contrato

Según el art. 1555.3 CC, el arrendatario tiene la obligación de pagar los gastos de la escritura del contrato. En el contrato de *renting* esta obligación se amplía a otros gastos¹¹⁴.

VIII. EXTINCIÓN

1. Ordinaria. Por cumplimiento del plazo

Los contratos de *renting* contienen cláusulas específicas de finalización del contrato al término del plazo fijado en las condiciones particulares, derogando la necesidad de preaviso, con renuncia expresa a lo establecido en el art. 1566 CC. Al término del plazo, el usuario tendrá opción para devolver el material a la sociedad de *renting* en el lugar y condiciones que ésta señale, siendo de cuenta del usuario los gastos que origine la restitución, o para convenir un nuevo contrato de arrendamiento en las condiciones que se establezcan, para lo que deberá estar al corriente de pago.

A) Determinación del plazo

El plazo del contrato de *renting* puede ser libremente pactado por las partes¹¹⁵. El contrato de *renting* se pacta siempre por un plazo determinado, que es el que el arrendatario prevé como útil en un determinado nivel de actividad, y aquel que el arrendador considera máximo para evitar que el bien pierda todo valor en el mercado de bienes usados¹¹⁶. El plazo de

¹¹⁴ Ejemplos: comisiones de apertura, de estudio, seguro, corretajes, gastos de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad Mobiliaria, gastos de devolución, en caso de que el bien se haya entregado en un lugar distinto del pactado sin consentimiento del arrendador... Los gastos de contencioso derivados de accidentes se asumen solidariamente por el arrendador y el arrendatario frente al perjudicado, sin perjuicio de que la empresa arrendadora los repercuta al usuario. Sentencia Juzgado 1ª Instancia nº 1 Toledo, juicio Verbal número 512/1998, 24 febrero 1999.

¹¹⁵ En el contrato de *leasing* se exige un plazo mínimo de 2 años. DA 7ª Ley 26/1988, art. 115 RD Leg. 4/2004.

¹¹⁶ Algún autor ha manifestado que, en un principio, los contratos de *renting* no son superiores a 2 años, dado que su finalidad es que el usuario disponga de bienes actuales, evitar el uso de bienes obsoletos. Si excede de dos años, existe riesgo de que se confunda con el *leasing* financiero. Razona que el *renting* obedece a una necesidad ocasional del usuario y plazos superiores a dos años raramente obedecen a tales necesidades. M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 104. En realidad, el plazo decisivo para apreciar riesgo de confusión

duración del contrato de *renting* es irrevocable y comienza a partir del momento en que el objeto pueda ser usado por el cliente, lo que requiere previa entrega del mismo en condiciones de uso. Esta irrevocabilidad se atenúa al permitir que antes de la finalización del término pueda novarse el contrato ampliando o sustituyendo los equipos arrendados por otros nuevos¹¹⁷.

B) Prórroga y tácita reconducción

Una vez llegado el plazo pactado, el arrendamiento finaliza automáticamente. En este aspecto, se cumple en el arrendamiento el principio de exigibilidad automática de las prestaciones propia de los contratos mercantiles, de los arts. 61 y 62 CCO. Sin embargo, el arrendador permite que se prorrogue el contrato si existe interés del arrendatario de mantener el bien al finalizar el mismo, siempre que ello no implique agotar su valor económico. En este caso se prevé la celebración de un nuevo contrato, que deberá entenderse como prórroga del anterior si su objeto es el mismo bien. La prórroga se dará si el arrendatario está al corriente de sus obligaciones de pago y siempre que se manifieste por el arrendatario en un plazo especificado (que oscila entre los dos meses de antelación a la finalización del contrato hasta los treinta días posteriores a dicha fecha). La prórroga puede ser instada unilateralmente por el arrendatario¹¹⁸.

con el *leasing* dependerá del bien objeto del contrato de *renting*. Por ejemplo, un plazo de cuatro años, en un contrato de *renting* de coches, normalmente agota entre la mitad y dos tercios de su valor, y puede revenderse en el mercado de segunda mano, manteniéndose otros cuatro años. La edad media del parque móvil en España era de ocho años en 2003. Datos de la Asociación Española de Renting.

¹¹⁷ Novación normalmente buscada por las dos partes (a diferencia de los contratos de *leasing* financiero), ya que con ella el usuario mantiene una flota moderna y el arrendador consigue ampliar el contrato y poner en el mercado de segunda mano bienes menos obsoletos.

¹¹⁸ Esto ha llevado a algún autor a afirmar que el contrato de *renting* se puede prorrogar por tiempo indefinido a cambio del pago periódico de una cuota simbólica. Gracias al derecho de prórroga unilateral indefinida y la opción de cerrar la venta del bien a un tercero pudiendo negociar libremente el precio, el arrendatario tiene prácticamente el control económico de la operación de *renting*. J. M. GAY SALUDAS, *Cfr.* nota 104, p. 21. Pero ello podría plantear un problema al arrendador, puesto que si esta prórroga agotara el valor del bien, estaríamos ante un *leasing* financiero que sólo podría concluirse por una entidad de crédito o un establecimiento de crédito, pero nunca por una sociedad de *renting*. En consecuencia, o infringiría las normas de disciplina de las entidades de crédito, o tendría que incumplir el contrato de *renting*. Para evitar esta situación algunos contratos de arrendamiento establecen que el período pactado será de entre 12 y 60 meses en el *renting* de vehículos, aclarando que en el caso de que sea inferior a 60 meses, cabrá la prórroga del contrato, cuando así se haya pactado, por un período no superior al período máximo, es decir que sumados el período inicial más las prórrogas otorgadas, no se supere ese plazo máximo de 60 meses. Otros exigen el consentimiento del arrendador, posterior al preaviso del arrendatario, pero anterior al final del contrato, para que la prórroga se haga efectiva. En estos casos se facilita también la prórroga al arrendatario al presumir que el arrendador consiente tácitamente tal prórroga si

El mismo peligro que implica la prórroga unilateral se da en el caso de las prórrogas tácitas (tácita reconducción), sean pactadas o legales. La diferencia es que en estos casos la sociedad de *renting* tiene la libertad de extinguirla cuando considere oportuno, con lo que el riesgo de que el contrato de *renting* encubra un contrato de *leasing* financiero desaparece. Sobre la aplicabilidad de la tácita reconducción del art. 1566 CC al contrato de *renting*, es razonable la jurisprudencia que la admite para los bienes muebles¹¹⁹, aunque no suele ser aplicable en la práctica porque en los contratos se prevé su exclusión explícita o se prevén reglas específicas para la prórroga¹²⁰.

En algunos contratos no se especifica la periodicidad ni la duración de la prórroga. Entonces, la prórroga se entiende hecha por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario (art. 1581 CC). El uso de comercio es que la prórroga sea mensual, pues prorrogando por meses, se está más cerca de la intención de uso de los contratantes¹²¹.

C) Devolución

Una vez finalizado el contrato, la alternativa más racional en sentido económico, será la devolución del bien contratado en *renting*, puesto que la prórroga del contrato, aunque implique una rebaja de la renta, no será ventajosa para la productividad del usuario. Esta devolución deberá realizarse en el lugar y condiciones que se pacten¹²². Ahora bien, si la determinación concreta del lugar y condiciones no se realiza en el contrato, sino que se establece que será la empresa de *renting* quien señale el lugar al final del mismo, estaremos ante una cláusula nula por contradictoria con el art. 1256 CC al dejar condiciones del contrato al arbitrio de uno de los

a los 15 días del preaviso no ha respondido rechazándola. Ahora bien, las condiciones de tal prórroga se pactan en el contrato y suelen ser disuasorias para el arrendatario, al incrementar las cuotas (cuando el valor del bien es menor) y establecer un plazo máximo de unos pocos meses improrrogables.

¹¹⁹ Aunque el bien mueble sobre la que lo admite es una industria. Cita de ALBALA-DEJO en F. LUCAS FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 76, p. 1126; J. A. NAVARRO FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 78, p. 2791.

¹²⁰ Si el usuario en el contrato de *renting* es una Administración Pública, nunca podrá prorrogarse tácitamente, art. 174.2 RD Legislativo 2/2000.

¹²¹ El problema de esta solución será que se conservará la renta correspondiente debidamente periodificada, respecto de un bien que, sin embargo, ha perdido mucho valor. Por lo que es conveniente la denuncia del contrato, con la antelación debida, por parte del usuario, que se vería perjudicado por dicha reconducción. En cualquier caso no se presume que la prórroga lo sea por un período igual al total del contrato de arrendamiento, pues ello iría en contra de la misma finalidad del *renting*, porque, siendo la vida útil de los bienes muebles de duración limitada, el arrendatario podría adquirir prácticamente toda la vida útil del bien.

¹²² Normalmente, la sociedad de *renting* impone al usuario los gastos que origine la restitución.

contratantes. Sí son admisibles las cláusulas en las que la devolución esté por concretar dependiendo de la voluntad del arrendador, dentro de unos límites, de tal forma que los gastos de devolución cargados al arrendatario sean prácticamente los mismos que los que corresponderían de tener el arrendatario que devolver el bien en el lugar donde debería haberlo entregado en defecto de pacto. En defecto de pacto, se devolverá en el lugar habitual de utilización por el usuario o el de celebración del contrato. Si el empresario de *renting* rehúsa la recepción, el usuario cumple poniendo el bien a su disposición en el lugar inicialmente pactado, exonerándose de cualquier pérdida o deterioro posterior¹²³.

Solamente existe devolución del bien cuando éste se entregue en el lugar pactado. Si existe mora en la entrega por parte del arrendatario, o entrega en un lugar diferente, el arrendador puede exigir una indemnización, normalmente pactada en cláusula penal consistente en el importe mensual correspondiente a la renta total vigente en ese momento, hasta tanto el vehículo sea depositado en el lugar designado por el arrendador y se suscriba la correspondiente Nota de Devolución¹²⁴.

Si el usuario hubiera realizado mejoras, siempre previo consentimiento del arrendador, el art. 1573 le reconoce los derechos del usufructuario sobre las mejoras útiles y voluntarias que sean separables, según el art. 487 CC.

D) Opción de compra

El contrato de *renting* puede incluir una opción de compra, si bien no es una característica del mismo¹²⁵. La inclusión de la cláusula de opción no lo confunde necesariamente con el *leasing* financiero, puesto que este no incluye la prestación de servicios complementarios mientras que el *renting* sí los incluye por naturaleza. En el *leasing* el usuario se subroga en la posición del arrendador en cuanto al ejercicio de las acciones derivadas de la entrega y de los vicios ocultos, lo que no es contenido natural del *renting*. Con todo, la libertad contractual permite contratos de *leasing* con prestación de servicios complementarios, así como contratos de *renting* con derecho de opción¹²⁶. La opción de compra será propia de un contrato de

¹²³ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 127.

¹²⁴ Al tratarse de una cláusula penal contenida en un contrato mercantil, resulta aplicable el art. 56 CCO, por lo que el arrendatario podrá optar por exigir el cumplimiento forzoso de la obligación de entrega o la pena prescrita; pero utilizando una de estas dos acciones quedará extinguida la otra, ya que no media pacto en contrario. No consideramos que en este caso la pena pueda ser moderada por los tribunales. En contra, J. FERNÁNDEZ INGLÉS, *Cfr.* nota 32, p. 60.

¹²⁵ J. M. GAY SALUDAS, *Cfr.* nota 107, p. 21.

¹²⁶ No debemos olvidar que lo fundamental en la calificación del contrato es la determinación de la voluntad de las partes, que en el *renting* nunca es financiera, es decir, de adquisición de la totalidad del bien arrendado. Así, la existencia de una opción de com-

renting cuando se pueda ejercer unilateralmente por el usuario y cuando el valor de la opción sea el de mercado¹²⁷.

Medina de Lemus, coincide en la apreciación de que cabe calificar un contrato de *renting* como tal a pesar de que exista una opción de compra. No obstante, para evitar problemas fiscales, aconseja la sustitución de esta cláusula por otras opciones para eliminar dudas. Estas opciones son atribuir al usuario la facultad unilateral de decidir la prórroga del contrato hasta el fin de la vida útil del bien¹²⁸; o sustituir la opción de compra por un derecho de adquisición preferente que permita al usuario comprar el bien al término del contrato, en caso de que el arrendador decida venderlo, lo que es factible desde el momento que las empresas de *renting* suelen suscribir contratos con pacto de recompra por el proveedor u otra entidad dedicada a la adquisición de bienes usados¹²⁹.

Por otra parte, el que no se incluya una opción de compra en el *renting*, no implica que al final del contrato el usuario no pueda comprarlo por un valor residual, pero esta compra será un contrato de compraventa absolutamente independiente del de *renting*, ya que la entidad de *renting* no está obligada a vender y en la que el precio de venta se tendrá que negociar.

El empresario de *renting* no tiene porqué ser propietario del bien en el momento de celebrar el contrato que incluya la opción de compra. Es frecuente que, si el empresario de *renting* es poseedor gracias a un contrato de *leasing* financiero, haga coincidir la fecha de ejercicio del derecho de opción en este con el que se pacte en el contrato de *renting*, para poder hacer efectiva la opción¹³⁰.

2. *Extraordinaria. Vencimiento anticipado*

Como contrato de tracto sucesivo, el contrato de *renting* se verá afectado por los riesgos de pérdida o robo de la cosa arrendada, que extinguirán el

pra y la cuantía de la misma no es más que un elemento más para determinar tal voluntad, a considerar con otros tales como la duración del contrato o los antes mencionados. Esto no quiere decir que la opción de compra no sea un factor importante en la calificación del contrato. Las condiciones en que se pacte pueden indicar la voluntad de las partes de celebrar un contrato de *renting* o uno de *leasing* financiero o de compraventa a plazos con un servicio de mantenimiento (o garantía) que cubriría la obligación de saneamiento por vicios ocultos.

¹²⁷ En los contratos de *leasing* el valor residual viene determinado a priori, en la celebración del contrato, y es independiente del valor de mercado. En un sentido similar, J. LATORRE TAMBO, "Algunas cuestiones relacionadas con la fiscalidad de las operaciones de *leasing* y de *renting*", en *Impuestos*, 2002, p. 603.

¹²⁸ No nos parece adecuada, pues se trataría de una opción de compra simulada, que podría calificar al contrato de *leasing* financiero si la voluntad de adquirir el valor económico del bien se diera al concluir el contrato.

¹²⁹ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 907-908.

¹³⁰ F. GARCÍA SOLÉ/ F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Cfr.* nota 6, p. 102.

contrato y cuyas consecuencias suelen preverse en las pólizas de seguro a él vinculadas.

Como contrato sinalagmático genera obligaciones recíprocas entre las partes que podrán ser resueltas antes del vencimiento. La resolución se deriva necesariamente del incumplimiento contractual de una de ellas, siempre que este reúna las características del art. 1124 CC. No obstante, la aplicación de este no es inmediata en los contratos de *renting* por dos motivos: porque las consecuencias del vencimiento anticipado por causa de incumplimiento contractual se prevén en el contrato de forma explícita; y porque, en el extraño caso de falta de previsión contractual, la aplicación supletoria de la normativa arrendaticia civil nos remitirá al art. 1556 CC, que regula la “rescisión” de los contratos de arrendamiento en caso de incumplimiento por una de las partes.

A) Por pérdida de la cosa. Transmisión del riesgo

a) Pérdida anterior a la entrega

A la falta de pacto, norma mercantil o uso de comercio, se aplica el art. 1568 CC. Así, si se pierde la cosa arrendada o uno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará lo dispuesto en los arts. 1182 y 1183, quedando extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada cuando esta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse este constituido en mora, con lo que en tales circunstancias el arrendador no estaría obligado a entregar la cosa, mientras que el arrendatario debería seguir pagado las rentas por todo el periodo pactado. Para evitar la injusticia de esta interpretación sobre la transmisión del riesgo en los contratos de tracto sucesivo, el Tribunal Supremo admite que la pérdida por caso fortuito del bien arrendado extingue el arrendamiento si se produce en la entrega del mismo¹³¹. En realidad, en estos supuestos no existirá contrato, dada la ausencia de objeto cierto exigida por el art. 1261 CC¹³². Según estas reglas, la pérdida de la cosa la sufre la sociedad de *renting*.

En ocasiones se incluye una cláusula en la que el arrendador se exime de toda responsabilidad de entrega, pretendiendo que la pérdida de la cosa, antes o en el momento de la entrega, no le impida cobrar el importe de las rentas. La jurisprudencia ha admitido su validez, siempre que se acompañe de una subrogación del usuario en las acciones del arrendador contra quien

¹³¹ J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 578.

¹³² La inexistencia del contrato se da tanto si hay culpa o mora del deudor como si la pérdida deviene por caso fortuito. La diferencia entre ambos supuestos, es que en los casos en los que exista culpa o mora, el deudor de la entrega estará obligado a indemnizar los daños y perjuicios. F. LUCAS FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 76, p. 1131.

le vendió el bien objeto del contrato¹³³. Esta solución jurisprudencial convierte en inválida toda cláusula similar incluida en un contrato de *renting* operativo, pues en este no existe un tercero vendedor y la exoneración de todo riesgo por el arrendador siempre crearía un desequilibrio entre las prestaciones de las partes¹³⁴.

b) Pérdida posterior a la entrega

En el contrato de arrendamiento, una vez entregado el bien, el arrendatario queda obligado a su restitución tal como lo recibió, salvo el desgaste admisible por su uso, según el art. 1156 CC. El art. 1568 CC y su remisión al art. 1182 CC son nuevamente aplicables, pero esta vez cargando los riesgos al arrendatario, por ser este el obligado a entregar de vuelta la cosa al arrendador. El arrendatario será responsable de la pérdida de la cosa, salvo que la misma se deba a caso fortuito o fuerza mayor, y siempre que no se haya retrasado en la devolución. Si la pérdida se ha dado antes de llegar el término del contrato, corresponde al arrendador probar que no tiene culpa en tal pérdida, puesto que se presume su culpa en virtud de los arts. 1183, 1563 y 1564 CC¹³⁵. De nuevo aquí se produce en ambos casos la extinción del contrato, por desaparición de su objeto. Pero la diferencia es sustancial: si el arrendatario prueba que la causa de la pérdida es un caso fortuito, queda liberado de pagar el resto de la renta, mientras que si no lo consigue, deberá pagar el resto de las rentas, pero no como precio, sino en concepto de indemnización de daños y perjuicios¹³⁶.

Esta regla general se modifica en el contrato de *renting*, puesto que en este se pacta siempre la obligación del arrendador de asegurar la cosa arrendada. La distinción con el arrendamiento ordinario es notable, ya que, en virtud del aseguramiento obligatorio del bien, será la compañía de seguros quien asuma el riesgo de pérdida de la cosa¹³⁷, siendo la empresa de

¹³³ Sentencia Juzgado 1^a Instancia Santander (nº 3), 31 mayo 2003, AC 2003\943, admite la exoneración del empresario de *renting* sin que este pierda su naturaleza jurídica, aunque afirma que aproxima al *renting* con el *leasing* financiero. En el mismo sentido, referido al *leasing* financiero, SAP Madrid, 24 septiembre 2001, JUR 2002\9304. El problema que se plantea entonces es de naturaleza jurídica del contrato, puesto que la inclusión de la cláusula de subrogación en un contrato de *renting* de mediación, lo acercará a la figura del contrato de *leasing* financiero.

¹³⁴ SAP Barcelona, 12 mayo 1995, AC 1995\1142. La remisión subrogatoria contra el proveedor –propia del *leasing* financiero–, no es aquí aplicable porque, una vez extinguida la garantía del proveedor, tal subrogación implica la exoneración arbitraria e injustificada de elementales obligaciones del arrendador.

¹³⁵ J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 587. Esta regla es lógica, puesto que el arrendatario es quien tiene la posesión del bien, por lo que está en mejores condiciones que el arrendador para cuidarlo.

¹³⁶ En un sentido similar, J. M. DE LA CUESTA RUTE, *Cfr.* nota 28, p. 588.

¹³⁷ En virtud de pacto, la compañía de *renting* suele equiparar la pérdida total a supuestos de pérdida económica, empleando términos más propios del contrato de seguro

renting la beneficiaria. El empresario de *renting* suele incluir una cláusula en virtud de la cual el usuario responde frente a la entidad de *renting* del robo del vehículo y los daños derivados del mismo. Tal responsabilidad también se cubre mediante la contratación de un seguro, en cuyo caso solamente responde el usuario del robo en caso de no haber observado las condiciones de utilización del bien, y no haber efectuado la denuncia del robo, devolviendo, en su caso las llaves del vehículo¹³⁸.

La regla general de la transmisión del riesgo al usuario en el momento de la entrega se refleja contractualmente en casos de deterioro o pérdida parcial de la cosa arrendada. Correspondería a la sociedad de *renting* soportar el riesgo de deterioro de la cosa por caso fortuito, estando obligada a repararla en los términos que ya hemos visto, mientras que en los casos de siniestro, accidente, en los que intervenga dolo o culpa por parte del usuario, debería ser este quien asumiera la reparación¹³⁹.

En algunos clausulados los riesgos de pérdida de la cosa se trasladan al usuario, que deberá seguir pagando las cuotas aunque el bien haya perecido por causas ajenas a su voluntad¹⁴⁰. Se incluyen cláusulas en virtud de las cuales si el seguro cubre la pérdida del bien, y se produce un siniestro que destruye totalmente su valor económico, el arrendatario no se exime del pago de las cuotas, y el arrendador, además tendrá derecho a percibir la indemnización del seguro. Es obvio que tal cláusula es absolutamente desproporcionada, desequilibra la posición del usuario, generando un enriquecimiento injusto a favor del arrendador y además convierte al *renting* en un contrato financiero sin causa. Enriquecimiento injusto porque el arrendador será indemnizado de la pérdida de valor de la cosa arrendada doblemente, por la indemnización de la aseguradora y por las rentas del usuario, que no habrán sido rebajadas a pesar de la desaparición o disminución de prestaciones del bien. Debe tenerse por nula, al ser contraria a la ley, la moral y el orden público, y por haberse extinguido el contrato de *renting* por desaparición del objeto¹⁴¹.

que del contrato de arrendamiento. Así, en algunos contratos encontramos cláusulas como las siguientes: "Ante el evento de una gran reparación (que supere el 25% de la suma de las rentas pendientes de vencimiento) no imputable a la negligencia del cliente, el empresario de *renting* se reserva el derecho a cancelar anticipadamente el contrato sin penalización alguna para el cliente".

¹³⁸ SAP Barcelona, 1 abril 2003, *JUR* 2003\203417, sobre un supuesto de reclamación del importe de la reparación realizada por un usuario negligente en la custodia del vehículo que fue robado.

¹³⁹ En virtud de la prestación de servicios aparejada al contrato de *renting*, suele incluirse una cláusula en la que se establece que también en estos casos sea el empresario de *renting* quien proceda a la reparación del bien, aunque luego facturará al usuario tanto las piezas como la mano de obra.

¹⁴⁰ J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 68.

¹⁴¹ Sentencia Juzgado 1 ° Instancia Santander, (n° 3), 31 mayo 2003, *AC* 2003\943, declara que son nulas las cláusulas de exclusión de responsabilidad por parte de la empresa

En este sentido, Medina de Lemus afirma que la exoneración de la responsabilidad derivada de la pérdida o destrucción de la cosa, y la asunción del riesgo por parte del usuario, desnaturaliza el contrato de *renting* y lo convierte en un contrato de pura mediación¹⁴². En realidad se convierte en un contrato de financiación, puesto que gracias a ella, la sociedad de *leasing* asegura el retorno de su inversión, independientemente de las vicisitudes del bien arrendado, manifestando que su voluntad no era tanto la prestación de uso de la cosa como la financiación de la adquisición de parte del valor económico del bien al arrendatario, con lo que nos acercamos al contrato de *leasing* financiero.

B) Por resolución del contrato

En materia de resolución del contrato de *renting* por incumplimiento de una de las partes, se plantea el mismo problema que en el caso de resolución del contrato de arrendamiento para los supuestos de incumplimiento que no estén especificados en el contrato: La aparente contradicción del art. 1556 CC, que regula la resolución del contrato de arrendamiento, frente al art. 1124 CC, sobre la resolución de obligaciones bilaterales y recíprocas, como las del contrato de *renting*, al que además se remite el art. 1568 CC, también en sede de arrendamiento. En realidad los efectos que producirá la resolución serán los mismos si acudimos al art. 1556 o al art. 1124 CC. La diferencia radica en que el art. 1124 CC presupone: 1º) Que las obligaciones sean recíprocas y que la obligación incumplida sea principal; 2º) Que el que ejercita la acción haya cumplido su parte de obligaciones salvo que ello ocurriera como consecuencia de un incumplimiento anterior del otro en cuyo caso resulta liberado del compromiso; 3º) Que se decrete judicialmente la resolución pues no basta la mera declaración de haberse resuelto el contrato por parte de quien lo pretende cuando hay desacuerdo entre los contratantes y 4º) Que el incumplimiento del demandado en cualquier forma de sus obligaciones se haya producido por un hecho imputable o no al deudor, grave, definitivo y total de manera que el mero retraso en el cumplimiento o el incumplimiento parcial o defectuoso no implica resolución salvo que sea de tal entidad que se frustre el negocio jurídico.

El art. 1556 CC exime a las partes de la prueba de la reciprocidad de las obligaciones en juego y de la voluntad deliberadamente rebelde en el incumplidor, siempre que las obligaciones incumplidas sean las esenciales del arrendamiento (arts. 1553 y 1554)¹⁴³. La jurisprudencia ha entendido

arrendadora de la transmisión de riesgos, de los gastos de mantenimiento de los bienes cedidos y de la responsabilidad derivada de caso fortuito, fuerza mayor o sustracción.

¹⁴² M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 122.

¹⁴³ F. LUCAS FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 76, p. 1099. En contra, afirmando la necesidad de que se cumplan en todo caso los requisitos del art. 1124, J. A. NAVARRO FERNÁNDEZ, *Cfr.* nota 78, p. 2780.

que cualquiera de los dos artículos puede fundar la resolución del contrato de *renting*¹⁴⁴. En todo caso, el incumplimiento debe ser grave para que sea resolutorio¹⁴⁵.

a) Por el empresario de *renting*

En ocasiones el usuario, cuando el bien no cumple con el uso para el que se pactó, simplemente deja de pagar el precio, consciente de que este no podría serle reclamado, y en caso de serlo, interponer la *exceptio non adimpleti contractus*. Para evitar esta situación el empresario de *renting* suele incluir una cláusula de exoneración de responsabilidad que establece que si el bien no puede ser utilizado por cualquier razón no imputable al empresario de *renting*, no podrá ser invocado por el usuario como motivo para no cumplir con sus obligaciones de pago. Se trata de una cláusula admisible siempre que su cumplimiento se haga dentro de los límites de la buena fe, por ejemplo, la reparación de un vehículo no puede justificar el impago de la renta. Sin embargo no podrá impedir que el usuario requiera judicialmente la resolución (o la nulidad) del contrato, en el caso de que la imposibilidad de uso del bien la justifique. Una vez interpuesta la demanda se justificaría el impago de las cuotas, pero corriendo el riesgo de que el juez no considere aquel incumplimiento como resolutorio, en cuyo caso, el usuario sería el incumplidor¹⁴⁶.

¹⁴⁴ SAP Madrid, 13 julio 2002, *JUR* 2003\48784, aplicó en art. 1124 CC para resolver un contrato de *renting*, por lo que exigió la prueba de la haber cumplido la prestación y la voluntad rebelde y declarada de incumplimiento a pesar de que la obligación incumplida era la del pago de la renta de una máquina fotocopidora. Sin embargo, la SAP Orense nº 404/2002, 18 diciembre, *JUR* 2003\78256, estableció que en caso de incumplimiento por el usuario de su obligación de pago de las rentas, el empresario arrendador puede exigir la resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios, según el art. 1556 CC, sin exigir los requisitos del art. 1124. En cualquier caso, la jurisprudencia más reciente del TS tiende a objetivar el art. 1124, aproximándolo al 1556 CC y al artículo 25 de la Convención de Viena sobre compraventa internacional de mercaderías. STS, 31 octubre 2006, <http://turana.uc3m.es/cisg/respan56.htm>

¹⁴⁵ Ello no impide que se pacte en el contrato que determinados cumplimientos sean exigidos con especial rigor, y que su incumplimiento dé lugar a la resolución contractual. Así, suele pactarse que la manipulación del equipo por personas ajenas al empresario de *renting* y sin su autorización es causa de resolución a instancias de este. SAP Madrid, 13 julio 2002, *JUR* 2003\48784, señala que un posible retraso puntual en la reparación o mantenimiento del bien contratado en *renting* nunca podría acarrear la resolución del contrato, porque dicho incumplimiento “no tendría la entidad y gravedad suficiente para frustrar el contrato, debiendo recordarse conforme a lo anteriormente expuesto que el incumplimiento parcial o defectuoso no implica resolución contractual”. En casos de retraso del cumplimiento de la obligación de mantenimiento y reparación por la empresa contratada por la arrendadora, cabe la *exceptio rite non adimpleti contractus* que justifica que no se admita la resolución del 1124 y sí la reparación o la reducción del precio.

¹⁴⁶ SAP Orense nº 404/2002, 18 diciembre, *JUR* 2003\78256. Acreditado el cumplimiento por parte de la arrendadora, no cabe hablar de incumplimiento, de forma que la arrendataria, que había dejado de pagar las cuotas alegando tal incumplimiento, queda obligada

b) Por el usuario

En los contratos de *renting* la sociedad de *renting* incluye una cláusula que le permite escoger entre: resolver el contrato cualquiera que sea el incumplimiento del usuario, con la indemnización de daños y perjuicios pactada; o en caso de impago puntual de una o varias cuotas, exigir el pago inmediato, con los intereses de demora pactados, de la suma de las cuotas vencidas y las pendientes, que se considerarán vencidas anticipadamente¹⁴⁷. En el caso de optar por la resolución, la sociedad de *renting* exigirá la devolución inmediata del material, más el pago del importe de las cuotas vencidas hasta el momento de la efectiva devolución, más un interés moratorio y una cláusula penal que oscila entre el 20 y el 30% del importe de las rentas pendientes de vencimiento. Entendemos que tal cláusula penal puede ser moderada por los tribunales, según el art. 1154 CC¹⁴⁸.

La resolución del contrato impide el ejercicio de la opción de compra que pudiera haberse pactado, ya que termina con todos los efectos del contrato. De ser por falta de cumplimiento de la obligación de pago, sería incongruente con su voluntad de pagar una cantidad mayor que supone el ejercicio de la opción, salvo que cumpliera previamente los impagos anteriores¹⁴⁹.

La opción de exigir el pago íntegro del precio, sin preocuparse especialmente por la devolución de la cosa al finalizar el contrato, se ha calificado por algunos autores como pago de una indemnización de daños y perjuicios al arrendador coincidente con la suma de las rentas no vencidas¹⁵⁰. No en-

al pago de las rentas pendientes y a la indemnización de los perjuicios causados (Art. 1108 del CC).

¹⁴⁷ Se trata de una manifestación del principio reconocido en el art. 53 CCO, que permite que la parte perjudicada opte, en caso de pactarse una cláusula penal, entre exigir el cumplimiento del contrato (que aquí se anticipa) o el cumplimiento de la pena sustitutiva, que implica la resolución del contrato.

¹⁴⁸ Los arts. 10 y 11 Ley 28/1998, de venta de bienes muebles a plazos, pueden aportar elementos valorativos de la oportunidad de tal moderación así como de su cuantificación. Su aplicación no puede ser automática, puesto que, salvo en los casos de simulación, la naturaleza propia del contrato de *renting* es la de arrendamiento mercantil. Entre las causas enumeradas *ad exemplum* en el art. 11 de esta ley (desgracias familiares, paro, accidentes de trabajo, larga enfermedad u otros infortunios), pocas justifican la revisión contractual en el ámbito mercantil, salvo en los casos en los que el usuario sea un empresario profesional o un empresario individual, si tenemos en cuenta que la interpretación debe ser restrictiva, dado su carácter excepcional. El art. 10 puede tomarse como referencia de valoración de la indemnización, adaptado a las peculiaridades del *renting*. Por tanto, de optar por la resolución contractual, lo justo será que la sociedad de *renting* tenga derecho a la totalidad de las rentas vencidas (y no a su 10%), dado que el bien ha sido hasta entonces disfrutado por el usuario. Mientras que sí puede ser razonable valorar el precio de obsolescencia del bien en una cuarta parte de su valor, pero no computado sobre el precio de la renta total, sino sobre el precio por el que tal bien fue adquirido por el arrendador al proveedor, en el *renting* de mediación, o el precio de mercado, si es un *renting* operativo.

¹⁴⁹ M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 124.

¹⁵⁰ J. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, *Cfr.* nota 21, p. 69.

tendemos que sea exactamente así como deba calificarse el pago anticipado de tales cantidades. Respecto al pago de las rentas vencidas no satisfechas no cabe duda que se deben como contraprestación al uso disfrutado por el arrendatario. Respecto a las no vencidas, la reclamación del pago de la renta puede entenderse como exigencia de cumplimiento específico, pues la renta es única, aunque se periodifique en plazos mensuales¹⁵¹. Ahora bien, si se opta por el cumplimiento específico de la obligación de pago de la renta es porque el contrato de *renting* se conserva¹⁵², por lo que el arrendador que exija esta solución deberá mantener al arrendatario en el uso de la cosa arrendada, ya que, de lo contrario, se extinguiría el contrato de *renting* por falta de objeto, convirtiéndose el pago anticipado de las rentas en una cláusula penal, susceptible de moderación por los tribunales. De la misma manera podrá moderarse, en todo caso, la cantidad que se prevea expresamente en el contrato como cláusula penal acumulada a la exigencia de estas rentas anticipadas (entre un 5 y un 10% de las cantidades impagadas). Se añaden a esta cantidad los intereses de demora aplicados a la suma de las cuotas vencidas y no pagadas y de las cuotas pendientes, vencidas anticipadamente. Intereses que comparten la misma naturaleza que las cuotas sobre las que recaen. La jurisprudencia considera el cobro de las cantidades pendientes como cláusula penal moderable¹⁵³, o no moderable, según la esencialidad del incumplimiento y el perjuicio económico que cause a la parte perjudicada (y del número de rentas que queden pendientes)¹⁵⁴.

RESUMEN

Este artículo pretende aportar una luz al concepto del contrato comercializado con el nombre de contrato de *renting*. Distinguimos el concepto de *renting* del contrato de *leasing* financiero. Contratos distintos por obedecer a causas diferentes: el contrato de *leasing* financiero pretende financiar la adquisición del bien arrendado, el *renting* tiene como finalidad el uso del bien, pero no su adquisición. Conforme a esta causa y dada la atipicidad formal del contrato de *renting*, entendemos que su naturaleza y régimen jurídico es el propio de los contratos mercantiles, dado su carácter empresarial, aplicando supletoriamente el régimen del

¹⁵¹ El impago de alguno de los plazos es, por tanto, un incumplimiento del pago total del precio. F. GARCÍA SOLÉ/ F. J. GÓMEZ GÁLLIGO, *Cfr.* nota 6, p. 101. Una solución similar se prevé en el artículo 10 LVBMP.

¹⁵² Es admisible la cláusula en la que se pacte que en caso de incumplimiento del pago de una mensualidad se deba devolver el bien arrendado y las mensualidades no vencidas, como indemnización de daños y perjuicios. Se trataría de una cláusula penal (art. 1154 del CC), moderable por el juez. M. MEDINA DE LEMUS, *Cfr.* nota 30, p. 121.

¹⁵³ SAP Barcelona, 28 marzo 2001, AC 2001\1811, aplica el art. 1124 CC.

¹⁵⁴ SAP La Coruña nº 131/2003, 1 abril, *JUR* 2003\228267, admite una cláusula indemnizatoria de daños y perjuicios contenida en el contrato, en virtud de la cual, en caso de incumplimiento del arrendatario se facultaba al arrendador a exigir el pago de las rentas impagadas y de las pendientes de vencimiento. El incumplimiento fue sustancial y quebrantador de las perspectivas económicas de la otra parte (impago de seis cuotas sucesivas).

arrendamiento del Código Civil siempre que sea posible, pues está pensado para el arrendamiento de inmuebles y los contratos de *renting* suponen el arrendamiento de bienes muebles, al que se le añaden obligaciones complementarias del arrendador como la de mantenimiento y aseguramiento del bien arrendado.

Palabras clave: *Arrendamiento de bienes muebles – Arrendamiento empresarial – Leasing financiero – Leasing operativo – Renting*

ABSTRACT

This article tries to throw some light on the concept of the contract known in Spain as the contract of renting, which corresponds to that internationally known as the operative leasing contract. We distinguish the contract of renting from the contract of financial leasing. These contracts are different because they correspond to different objectives: the financial leasing contract aims at financing the acquisition of goods, while the contract of renting allows the use of them, but without anticipating their acquisition. Given this consideration and the lack of specific regulation of the contract of renting, we argue that its nature and legal regulation is that appropriate to commercial contracts given its business character. But the renting regulation of the Civil Code should be applied as a supplementary regulation whenever possible, since it is designed for the renting of real estate, and renting contracts deal with the renting of goods to which have been added complementary obligations such as maintenance and insurance.

Key words: *Commercial lease – Financial leasing – Leasing of goods – Operative leasing – Renting.*