

HACIA UNA NUEVA TIPOLOGÍA LOCATIVA: ARRENDAMIENTO
DE BIENES MUEBLES, RENTING Ó LEASING OPERATIVO,
ESPECIAL ESTUDIO DE SUS CARACTERES ESENCIALES

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES: CONCEPTO Y RÉGIMEN
JURÍDICO

La doctrina romanista ha legado al Derecho moderno un concepto excesivamente amplio del contrato de arrendamiento, englobando dentro de él: el de cosas, obras y servicios (*locatio rei, operum y operis*).

Siguiendo esta concepción unitaria del arrendamiento, podemos definirlo como contrato consensual, por el que a cambio de un precio o remuneración, una persona se obliga a procurar a otra el uso y disfrute o simplemente el uso de una cosa o a prestarle temporalmente sus servicios o a hacer por cuenta de ella una obra determinada.

Pero este concepto unitario es totalmente inadecuado para el Derecho moderno ante la continua creación de nuevas modalidades locativas de gran importancia social, económica y jurídica que nos llevan de la tradicional máxima romanista *res movilis res vilis* a la aparición de una nueva tipología locativa (1) como el *renting* o *leasing* operativo que se muestra especialmente relevante en el sector del equipamiento industrial, los contratos y los servicios.

Vamos a estudiar en este trabajo el arrendamiento de bienes muebles que en la actualidad tiene gran trascendencia práctica motivado por el gran valor de algunos bienes muebles como la maquinaria industrial unido a la contratación en masa que tiene por objeto estos bienes con la finalidad de utilizarlos evitando los inconvenientes inherentes a la titularidad dominical.

La importancia del arrendamiento mobiliario contrasta con la falta de regulación jurídica de esta materia, tanto desde el punto de vista legislativo como doctrinal y jurisprudencial. El Código Civil de 1889, a diferencia de sus precedentes legales, no lo regula expresamente y al dedicar el capítulo II del título VI del libro IV al arrendamiento de cosas, se centra en el arrendamiento de inmuebles, sólo hay dos artículos específicamente dedicados al arrendamiento mobiliario: el 1.545 y el 1.582, todo ello sin perjuicio de una posible aplicación analógica de los artículos 1.543 y siguientes del Código Civil al arrendamiento de bienes muebles como posteriormente veremos.

Tampoco el Código de Comercio ni la legislación mercantil han paliado esta omisión, entre ellos el proyecto de Ley General sobre Navegación Marítima de noviembre de 2006, que contenía una regulación sobre el arrendamiento de buques y que no ha llegado a buen puerto.

(1) La aparición de nuevas modalidades arrendaticias en contraposición con los estrechos moldes del arrendamiento clásico ha sido descrita muy gráficamente por el TS en sentencia de 27 de octubre de 1995 como moderna «sociología locativa».

A) CONCEPTO

El artículo 1.543 del Código Civil dice: «En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y por precio cierto».

De esta definición descriptiva se deduce la existencia de tres elementos esenciales que delimitan el perfil de esta figura jurídica: el goce o uso, tiempo determinado y precio cierto, a lo que se añade el carácter de derecho personal o de crédito conferido al arrendatario.

No obstante, destacamos dos omisiones:

El artículo 1.543 no concreta la cosa objeto del contrato de arrendamiento, por lo que podemos entender que están comprendidos tanto los bienes muebles como los inmuebles, ya que sólo se excluyen expresamente, *ex* artículo 1.545 del Código Civil, los bienes fungibles que se consumen por el uso.

Por otro lado, el artículo 1.543 no especifica cuáles son los caracteres diferenciales de este goce locativo que permita diferenciarlo del goce dominical, así como del goce que proporcionan otros derechos. En concreto, se trata de un goce temporal (2), oneroso (3) y conforme al destino o finalidad de la cosa.

B) RÉGIMEN JURÍDICO

El Código Civil no contiene una regulación expresa del arrendamiento de bienes muebles decantándose la doctrina por la aplicación analógica de las normas del arrendamiento de cosas (art. 1.543 y sigs.), salvo los artículos que impliquen como condición esencial la existencia de un inmueble (4). Sólo hay dos artículos que hacen referencia expresa al arrendamiento de bienes

(2) La idea de temporalidad hay que entenderla en el sentido de que el arrendamiento sea temporal y no perpetuo, ya que el propio Código Civil admite el supuesto de que no se pacte tiempo determinado como lo demuestran los artículos 1.577 y 1.581 al establecer reglas sobre duración del contrato para aquellos casos en que las partes no hayan fijado plazo. De esta idea se deducen dos obligaciones fundamentales del arrendatario: la restitución de la posesión y la conservación de la cosa que posee *in nomine alieno*.

(3) Respecto al goce oneroso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado que el precio es un elemento esencial del contrato bastando con que sea determinable aunque *ab initio* no esté determinado.

(4) CÁMARA LAPUENTE, S., en *El arrendamiento de bienes muebles*, ed. Aranzadi, 2008, págs. 208 y 211, entiende que no cabe calificar el arrendamiento mobiliario como contrato atípico, ya que lo anima la misma causa que al arrendamiento de cosa, por tanto si no es atípico tampoco es preciso el recurso a la analogía, sino que se le aplica la normativa del Código Civil sobre arrendamiento de cosas, puesto que la calidad de derecho subjetivo es idéntica. Llega a la siguiente conclusión: «por una parte, son de aplicación directa y no analógica al contrato típico de arrendamiento de bienes muebles todos los preceptos del Código Civil que se refieren al arrendamiento de cosa que por su teleología no se ciñan al uso propio de un bien inmueble; en definitiva, cuando sean compatibles con las particularidades que la naturaleza mobiliaria del bien introduce en el uso o goce cedido. Por otra parte, pueden resultar de aplicación analógica algunos de los artículos (no todos) que se refieren específicamente a fincas, bienes raíces o predios rústicos o urbanos cuando concorra identidad de razón y exista una laguna en el régimen general que pueda resolverse con dicho método analógico».

muebles: el 1.545, ya citado y al que me remito, y el artículo 1.582 que dice: «Cuando el arrendador de una casa o parte de ella, destinada a la habitación de una familia o de una tienda o almacén o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada».

En Derecho Comparado destacamos «Los Principios Europeos sobre el Arrendamiento de Bienes Muebles» inserto en el borrador del «Marco Común de Referencia» sobre Derecho Contractual Europeo publicado, de momento con carácter provisional en 2008, y que se convertirá en definitivo a finales de este año, el cual ha tenido en cuenta los ordenamientos jurídicos de los Estados miembros de la Unión Europea.

Dentro del ámbito del Derecho de Consumo es importante la aplicación al arrendamiento de bienes muebles del TR de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de noviembre de 2007, que representa una manifestación más del principio *pro consumatore* del artículo 51 de la Constitución (5), sobre todo los preceptos reguladores de las cláusulas abusivas; a los efectos que nos interesan, los Notarios y los Registradores, en el ejercicio profesional de sus respectivas funciones públicas, no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.

La Ley de Condiciones Generales de la Contratación, de 13 de julio de 1998, también se aplica a los contratos de arrendamiento de bienes muebles celebrados entre un profesional (predisponente) y cualquier persona física o jurídica (adherente) con condiciones generales, siendo más discutible la aplicación a esta materia de las garantías en las ventas de consumo reguladas en la actualidad en los artículos 114 a 125 del TR de 2007 (antes en la Ley de 10 de julio de 2003), a diferencia de países como Italia, cuyo Código de Consumo de 2005 sí extiende expresamente el régimen de garantías a los alquileres de bienes muebles.

II. CARACTERES ESENCIALES

Sus rasgos definitorios podemos exponerlos como sigue:

1. Consensual, ya que el arrendamiento se perfecciona por el mero consentimiento (dado el juego del art. 1.543 con el 1.258). La importancia de la entrega no lo convierte en un contrato real.
2. Bilateral, ya que las obligaciones del arrendador y del arrendatario son recíprocas, de manera que si al arrendatario le corresponde pagar la renta convenida, el arrendador debe procurarle el goce de la cosa arrendada durante toda la duración del contrato.
3. Oneroso, ya que en todo arrendamiento hay un cambio entre su utilidad y su precio correspondiente. En caso de pactarse la gratuidad, no sería un arrendamiento sino un comodato de bienes muebles.
4. Temporal, como hemos indicado antes, ya que los perpetuos constituirían más bien una enajenación.

(5) Hay que tener en cuenta que esta normativa no es aplicable a los arrendamientos entre empresarios o entre profesionales, ya que éstos, en su posición jurídica de arrendatarios, no responden al perfil legal de consumidor o usuario.

5. De tracto sucesivo, ya que su ejecución se prolonga durante un tiempo determinado, lo que debe tenerse en cuenta en determinados aspectos como el saneamiento por vicios ocultos y la posible resolución del contrato.
6. Conmutativo, porque la idea de riesgo no le es inherente y la ventaja patrimonial es cierta para los contratantes desde el momento de la conclusión del contrato.
7. Dicotomía entre el carácter civil o mercantil del arrendamiento de bienes muebles.

Esta cuestión podemos examinarla distinguiendo las siguientes posiciones:

- a) El arrendamiento de bienes muebles es siempre un contrato civil, cualquiera que sean las personas que lo celebran y la finalidad pretendida. Su principal argumento sería que el Código de Comercio no regula el arrendamiento de cosas mientras que el Código Civil sí lo hace.
- b) La segunda postura sería entender que el arrendamiento mobiliario es mercantil por combinación de sus elementos subjetivos y objetivos, es decir, cuando su finalidad sea adquirir las cosas muebles con ánimo especulativo o cuando uno de los contratantes sea empresario y se dedique habitualmente a este negocio.
- c) Entender que puede tener carácter mercantil o civil, pero que en último término, ante la ausencia de regulación en el Código de Comercio, hay que aplicar el régimen tipificado en el Código Civil.

En mi opinión, el hecho de que el Código de Comercio no contenga una regulación específica de esta materia, no nos puede llevar a aplicar, sin más, el régimen del Código Civil, ello sería un criterio muy simplista, pues hay que tener en cuenta que el Código de Comercio sí establece especialidades para las obligaciones y para los contratos mercantiles en general, sin obviar el juego de los usos mercantiles.

III. ASPECTOS REGISTRALES

Los arrendamientos que recaigan sobre bienes muebles registrables o identificables son inscribibles en el Registro de Bienes Muebles creado por Real Decreto de 3 de diciembre de 1999; es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, así como de condiciones generales de la contratación, por ello nos tenemos que plantear qué efectos produce la inscripción sobre el arrendamiento.

Este Registro tiene la eficacia propia de un Registro jurídico, nace con auténtica vocación de «Registro de Propiedad Mobiliaria» regido por principios semejantes a los de éste, así lo indica la DGRN en Resolución de 11 de abril de 2000 y en la Instrucción de 26 de abril de 2001. Esta normativa se complementa con la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de 19 de julio de 1999, en cuyo artículo 2.2 dice: «En el Registro se inscribirán separadamente: los contratos de arrendamiento, con o sin opción de compra, y cualesquiera modalidades contractuales de arrendamientos sobre bienes muebles que cumplan lo dispuesto en esta Ordenanza», y en el artículo 4.d) tipifica que: «Podrán ser objeto de inscripción: los contratos de arrendamiento financiero regulados en la Disposición Adicional 7.^a de la Ley 26/1998, de 29 de julio, sobre

Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, arrendamientos con opción de compra no comprendidos en los anteriores, arrendamientos de retro y cualesquiera modalidades contractuales de arrendamiento sobre bienes muebles corporales no consumibles e identificables, si bien, dada su naturaleza distinta de las ventas a plazos, se inscribirán en asientos separados de éstas».

Por tanto, al quedar el arrendamiento reflejado en el Registro, junto a la publicidad posesoria aparece también una publicidad tabular como requisito de oponibilidad frente a terceros de buena fe.

Entre los efectos jurídicos que atribuye el Registro al arrendamiento destacamos los siguientes:

1. El principio de legitimación del cual se derivan tres reglas: 1. A todos los efectos legales, se presume que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que resulte del Registro. 2. Se presume, salvo prueba en contrario, que los contratos calificados e inscritos son válidos, como consecuencia de ello no puede ejercitarse acción contradictoria del dominio del bien mueble o de los derechos inscritos sin que previamente, o a la vez, se estable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. 3. Se presumirá que el arrendador con contrato inscrito y el favorecido con la reserva de dominio, sea el vendedor o el financiador, tiene la propiedad del bien.
2. Se regula también la llamada tercería registral, de manera semejante a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, ya que en caso de ejecución forzosa contra bienes muebles, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto a ellos en el momento en que conste en autos por certificación del Registrador que esos bienes están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento.
3. Principio de prioridad que se traduce en la preferencia legal para el cobro por razón de la presentación en el Registro y en un derecho de separación de la masa en caso de concurso del vendedor (amparados los dos en el art. 16.5 de la Ley 28/1998). El artículo 30 de la Ordenanza dice: «Las inscripciones producirán todos sus efectos desde la fecha del asiento de presentación».
4. Presunción de conocimiento general de los derechos inscritos y de inoponibilidad de lo no inscrito frente al que inscribe (arts. 28 y 31 de la Ordenanza).
5. Principio de fe pública registral regulado en el artículo 29 de la Ordenanza, señalando GÓMEZ GÁLLIGO que en la práctica deja sin efecto, respecto de los bienes muebles identificables, lo dispuesto en el artículo 464 del Código Civil: «La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes. No obstante, quien adquiera a título oneroso y de buena fe algún derecho susceptible de inscripción en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, de quien, según el propio Registro, sea titular con facultades de disposición, será mantenido en su adquisición aunque posteriormente se anule o resuelva el derecho del transmitente por causa que no conste en el Registro. La buena fe se presume».
6. En último término, el Registro sigue la técnica de folio real, ya que deja de ser un Registro de gravámenes y se convierte en un Registro de titularidades, siendo de aplicación el principio de tracto sucesivo.

IV. LEASING FINANCIERO: DIFERENCIAS CON EL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

El denominado *leasing* financiero es un contrato de procedencia anglosajona a través del cual se ofrecía a los empresarios la posibilidad de disponer de los bienes que necesitaban para el ejercicio de su actividad económica, sin necesidad de proceder a su adquisición durante un determinado periodo de tiempo; transcurrido el cual, el usuario podía adquirir los bienes por un precio residual, devolverlos o renovar el contrato por un nuevo plazo. En un primer momento, esta nueva técnica de financiación se entendió exclusivamente aplicable a bienes muebles y más específicamente a aquellos de uso empresarial o profesional, pero posteriormente se consagra su aplicabilidad tanto a muebles como a inmuebles.

La diferencia objetiva entre ambos repercute en su significación jurídica, como señala COLLOR en frase muy gráfica: «en el *leasing* de bienes muebles, el uso aventaja a la propiedad, mientras que en el de bienes inmuebles, la propiedad vence siempre al uso».

Se consolida el contrato de *leasing* financiero desde el momento en que los empresarios, tradicionalmente apegados al dominio de los bienes de producción, descubren que lo importante no es el capital sino el valor en uso.

La RDGRN de 29 de enero de 2005 lo configura como un contrato complejo de contenido no uniforme, donde la finalidad práctica perseguida por las partes no es una mera cesión de uso por tiempo determinado y precio cierto, con posibilidad añadida de devenir propietario del vencimiento de aquel plazo, sino la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida.

La causa del *leasing* es la financiación empresarial, en la intermediación financiera radica la función económico-social de esta figura jurídica, en el cual se retribuye no solamente la cesión del uso del bien, sino también la financiación de su futura adquisición cuando se ejercite la opción de compra; es precisamente ésta una de las principales notas que lo diferencian del arrendamiento de bienes muebles.

Para diferenciar ambas figuras, vamos a distinguir los siguientes puntos:

1. En el *leasing* la causa es de financiación para el uso y posterior adquisición, mientras que en el arrendamiento la causa consiste en la cesión del uso a cambio del precio, sin fines de mediación financiera.
2. La opción de compra es un elemento esencial del *leasing*, pero no se da en el arrendamiento puro. Así destacamos las RDGRN de 12 de mayo y de 21 de junio de 1994, que señalan: «La relación entre el derecho de uso y la opción de compra es absolutamente necesaria para que nazca el *leasing* como figura con contornos propios, no puede haber entre ellos posible separación, por lo que debe sostenerse que el contrato de arrendamiento financiero no es verdadero arrendamiento ni el derecho de opción ligado a él verdadera opción, sino que el todo es un contrato unitario que faculta para usar el bien y en el cual va insita una facultad potestativa de adquisición».
3. En el arrendamiento, la renta retribuye la cesión de uso, mientras que en el *leasing* financiero, las cuotas no sólo tienen en cuenta este concepto sino que se atiende al coste total del bien.

4. En el *leasing* sólo pueden ser arrendadores financieros las entidades de crédito y los establecimientos financieros de crédito, limitaciones subjetivas que no existen en el arrendamiento de bienes muebles.

V. LEASING OPERATIVO O RENTING

Tanto la doctrina (6) como la jurisprudencia han venido identificando el *leasing* operativo y el *renting*, ya la STS de 19 de enero de 2000 considera que ambos contratos son meros arrendamientos de cosas muebles en los que no se da la función mediadora y financiera característica del *leasing*. Se han intentado señalar dos diferencias entre el *leasing* operativo y el *renting*: en el primero, es el propio fabricante el que ofrece los productos cediendo su uso, en el *renting* el arrendador es una empresa que adquiere los bienes de un fabricante determinado para cederlos en uso; el *leasing* operativo responde a la idea de estabilidad en el tráfico jurídico de la empresa, mientras que el *renting* se basa más en la transitoriedad, en la realización de obras o servicios determinados; en mi opinión estas diferencias en la actualidad difícilmente se dan, ya que el *renting* se practica para atender necesidades estables de la empresa y por periodos de tiempo más o menos largos.

El *renting* podemos definirlo como un arrendamiento de cosa mueble a medio o largo plazo, por el que el arrendador cede el uso del bien al arrendatario a cambio de una renta determinada, por tiempo fijo y sin opción de compra que lleva inherente la prestación de diferentes servicios como el mantenimiento y reparación del bien, entre otros. En definitiva, implica un arrendamiento mobiliario duradero con servicios que nos llevan a configurarlo como un contrato de arrendamiento complejo, en el que es esencial la conexión causal entre la cesión locativa y la prestación de servicios.

Son por tanto sus notas definitorias las siguientes:

1. Es un tipo de arrendamiento de bienes muebles, en la actualidad el *renting* sólo recae sobre bienes muebles, sin perjuicio de que en un futuro pueda recaer también sobre inmuebles, en el cual no existe finalidad de intermediación financiera.
2. Normalmente se concluye para una duración a medio o largo plazo, que suele variar entre dos y cinco años.
3. La posición jurídica de arrendador puede recaer en cualquier persona, física o jurídica, con facultades suficientes para ceder el uso aunque no tenga la titularidad dominical, ya que no se lleva a cabo una actividad de intermediación financiera, pudiendo serlo por tanto sociedades mercantiles con o sin la consideración legal de establecimientos financieros de crédito.
4. La posición de arrendatario puede recaer tanto en un empresario o profesional para la explotación económica de su empresa como en usuarios particulares que son sólo consumidores.
5. Normalmente el precio queda determinado de forma global y unitaria comprendiendo tanto el uso del bien como los servicios prestados, consistiendo en una cuota fija periódica generalmente mensual.

(6) Véase GARCÍA SOLÉ, F. y GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., *Derecho de bienes muebles. Financiación y garantía en la contratación mobiliaria*, Marcial Pons, Madrid, 2002, pág. 99.

6. Es elemento esencial de este contrato la prestación de servicios como obligación fundamental del arrendador, entre los que se encuentra el mantenimiento y reparación del bien.
7. No lleva consigo opción de compra a diferencia del *leasing*, si el usuario, al finalizar el contrato, quiere adquirirlo, se le ofrecerá dicha posibilidad, pero ello no sería un elemento integrante del contrato de *renting* sino un contrato autónomo y posterior a éste, lo cual es acorde con la finalidad del contrato y al mismo tiempo elimina posibilidades de incurrir en un *leasing* financiero encubierto.

De estas notas resulta claro la configuración jurídica del *renting* como un arrendamiento duradero de bienes muebles con prestación de servicios, lo que lo convierte en un arrendamiento complejo al que le podemos aplicar la normativa del Código Civil sobre arrendamiento de cosas (art. 1.542 y sigs. del CC) junto con las reglas relativas al contrato de servicios que en cada caso sea procedente.

RESUMEN

ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES

*Asistimos en la actualidad a una creciente aparición de modalidades locativas que nos llevan de la tradicional máxima romanista *res movilis res vilis* a las figuras de *renting* o *leasing* operativo de gran importancia social, económica y jurídica que se muestran especialmente relevantes en el sector del equipamiento industrial, los contratos y los servicios.*

*En este trabajo pretendemos analizar el arrendamiento de bienes muebles cuya trascendencia contrasta con la falta de regulación jurídica de la materia, tanto desde el punto de vista legislativo como doctrinal y jurisprudencial. Hemos examinado sus caracteres esenciales, sus aspectos registrales y su régimen jurídico analizando sus diferencias con otras figuras arrendaticias como el *leasing* financiero, *renting* o *leasing* operativo.*

ABSTRACT

CHATTEL LEASES

*More and more modes of rental are appearing nowadays, causing a shift in views from the traditional Roman maxim, *Res movilis res vilis*, to concepts of operational leasing that are accruing great social, economic and legal importance and proving themselves especially meaningful in the sector of industrial equipment, contracts and services.*

In this paper we attempt to analyse the leasing of personal property. The importance of the chattel leasing business contrasts with the lack of legal regulation on the matter. From the legislative standpoint, the doctrinal standpoint and the standpoint of case law, we have examined the essential features of chattel leases, the registration-related aspects of chattel leases and the laws applying to chattel leases, analysing the differences between these and other kinds of leases, such as financial leases and operating leases.