

Consideraciones sobre el contrato de *renting** *Considerations on renting contract*

Pedro Alfonso Labariega Villanueva**

RDP

Cuarta Época,
Año I, Núm. 2,
Julio-Diciembre
de 2012

No es la propiedad de un bien, sino su utilización lo que engendra ganancias**.*** En la sociedad actual —sociedad de las finanzas— la tecnología contractual ha suplantado a la tecnología industrial.****

* Otro gerundio anglosajón. *Arrendamiento empresarial* lo ha calificado la jurisprudencia española. Entre otras, las sentencias del Juzgado de Primera Instancia de Santander, (núm. 3), del 31 de mayo de 2003, *Aranzadi Civil* 2003\943; de la Audiencia Provincial de Orense, núm. 404/2002 (Sección 2a.), del 18 de diciembre, en *Westlaw JUR* 2003\78256. El *renting* también se conoce como *contrato de alquiler con mantenimiento*, expresión utilizada por la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 195/2002 (Sección 2a.), del 18 de julio, *Westlaw JUR* 2002\246064 y 2003/78256. También se le conocen como *arrendamiento mercantil de bienes*. Cuesta Rute (“Reflexiones en torno al *leasing*”, *RDM*, Madrid, núm. 118, 1970, pp. 540 y 541) subraya que en estas materias no es fácil desterrar un término perfectamente admitido y reconocido en el tráfico universal, que además añade la brevedad que el idioma inglés imprime. Este autor califica el término *renting* como esnobismo lingüístico al distinguirlo de otro anglicismo, el *leasing* operativo.

Quizá deba su éxito publicitario al desconocimiento de su contenido contractual y a la novedad de su denominación: los bancos que intervienen en su comercialización hablan de un “producto joven”, por contraste al de *leasing*, más “maduro”.

** Investigador por oposición en el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

*** Quiroga, “Leasing: un medio jurídico al servicio de una necesidad económica”, *Boletín de la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito*, núm. 30, junio de 1969, p. 18.

**** En la sociedad actual, expresa Galgano (Diritto ed economis alle soglie del nuovo millennio, *Contrato e Impresa*, Padua, núm. 1, 2000, p. 196), calificada como sociedad de las finanzas, la tecnología contractual ha suplantado a la tecnología industrial, de manera que los productos financieros toman cuerpo y vida únicamente en virtud del sabio uso de la técnica jurídica. En un primer momento, los contratos desempeñaban la función de hacer circular las cosas; actualmente, sirven además, para producir, para crear productos financieros (los *new properties*).

RESUMEN

Hoy en día, somos testigos del surgimiento paulatino de nuevos tipos de arrendamiento de cosas que nos trasladan del tradicional proverbio romanista *res mobilis res vilis* (cosa movable, cosa inservible) a la figura del *renting*, cuya resonancia económica, jurídica y social halla campo fértil en el ámbito del equipamiento industrial, los contratos y los servicios. El *renting* es un sistema que en sus diferentes modalidades ha de experimentar —en un futuro cercano— un incremento notable, impulsado, desde luego, por las buenas condiciones macroeconómicas que hoy en día vive nuestro país. Este contrato ha sido importado de Estados Unidos a Europa y quizá dentro de poco a Latinoamérica. En el derecho mexicano no tiene un equivalente, aunque el contrato de arrendamiento de cosas (*leasing* operativo) es una figura bastante cercana que se ha venido utilizando en la renta de maquinaria e instrumental de muy distinta índole.

¿Por qué debería rentar equipo en vez de comprarlo? Porque un arrendamiento evita que usted se quede con equipo obsoleto, porque le permite mantener libres otras líneas de crédito, etcétera. Varias, pues, son las ventajas económicas, financieras, laborales y fiscales que sugieren su implementación entre nosotros. Sabemos, claramente, que no se trata de una operación de adquisición de un automóvil, sino de un arrendamiento o alquiler con un conjunto de peculiaridades relevantes.

Este ensayo explica que el *renting* es un contrato atípico, con peculiaridades propias que lo diferencian de otros arrendamientos de cosas, por eso es que hacemos referencia a distintos aspectos como concepto, elementos personales, reales, formales y temporales, funcionamiento, características, modalidades, distinción con otras figuras jurídicas afines y sus ventajas.

PALABRAS CLAVE: alquiler, arrendamiento financiero, arrendamiento operativo, bienes de capital, bienes de equipo, bienes instrumentales, maquinaria, ofimática, renta, *renting*.

ABSTRACT

Today, we witness the gradual emergence of new types of leases, that take us away from the traditional roman adage *res mobilis res vilis* (movable thing, useless thing) and bring us closer to a new form of *renting*, whose economic, legal and social repercussions are welcome in the ambit of industrial suppliers, contracts and services. *Renting* is a system that in its various forms shall experience —in the near future— a significant increase, driven, of course, by the favorable macroeconomic conditions prevailing today in our country. This contract has been imported from the U.S. into Europe and perhaps soon will arrive to Latin America. Mexican law has no

equivalent, although operative leasing is a figure quite well known in the rental of various types of machinery and industrial equipment.

Why should I lease equipment instead of buying it? Because a lease prevents from keeping obsolete equipment, and allows to free other credit lines, etcétera. Many rationales, such as economic, financial, labor and fiscal benefits, suggest its adoption.

We clearly know that this is not a car purchase operation, but a lease or renting with a relevant set of peculiarities.

This article explains that renting is an atypical contract, with its own peculiarities that differentiate it from other leases, thus we refer to its concept, terms, personal, real, formal and temporal features, performance, characteristics and distinct legal aspects.

KEY WORDS: renting, financial lease, operating lease, capital goods, equipment, machinery.

Sumario

1. Nota introductoria. Antecedentes
2. Concepto
 - A. *Concepto según la doctrina*
 - B. *Concepto según la ley*
 - C. *Concepto según la jurisprudencia*
3. Elementos
 - A. *Personales*
 - B. *Reales*
 - C. *Formales*
 - D. *Temporales*
4. Funcionamiento
5. Principales características de un contrato de *renting*
6. Modalidades
 - A. *Renting de duración*
 - B. *Renting de vehículos*
 - C. *Renting de equipamiento*
7. El contrato de *renting* y las figuras afines
 - A. *Renting y compraventa a plazos*
 - B. *Renting y arrendamiento-venta*
 - C. *Renting y rent a car*
 - D. *Renting y arrendamiento financiero*

8. ¿Qué ventajas tiene el *renting*?

9. Anexos.

1. Nota introductoria. Antecedentes

En los últimos decenios hemos sido testigos de un colosal protagonismo del contrato; tanto que se ha llegado a afirmar que vivimos una etapa de “pan-contractualismo” que predomina el escenario de nuestra época en los distintos ámbitos o sectores.¹

El arrendamiento de bienes muebles y el contrato de *renting*, entendido como un arriendo mobiliario duradero con servicios, vienen adoleciendo de una suerte de “invisibilidad jurídica” que no se justifica con su gran poderío socioeconómico. Estos contratos carecen de una expresa regulación *ad hoc*. En España existe abundante jurisprudencia recaída sobre tales contratos, sin embargo, no es fácil rastrearla por falta de entradas precisas en los tesauros al uso y por su confusión y camuflaje en contratos próximos (*leasing* financiero, arrendamientos de inmuebles o de industria, contratos de servicios); amén de que no han recibido aún el tratamiento doctrinal de conjunto que merecen.²

En esta ocasión vamos a deambular el laborioso pero cautivante sendero de la configuración jurídica del contrato de arrendamiento empresarial, mejor conocido como *renting*.

Desafortunadamente, también en México, la doctrina, la legislación y la jurisprudencia no se han ocupado de este contrato, cuya práctica es bastante frecuente, por lo que hemos tenido que escudriñar en fuentes ajenas a nuestra doctrina nacional.

Según Cogorno, el contrato de *renting* surgió a principios del siglo XX con la compañía telefónica Bell Telephon System, que en lugar de vender los aparatos telefónicos, los rentó a sus abonados. Sin embargo, el verdadero auge de este contrato acaeció en 1945, cuando la United States

¹ Galgano, “La categoría del contratto alle soglie del terzo millenino”, *Contratto e impresa*, Padua, núm. 2, 2000, p. 919.

² En España, los estudios científicos sobre el tema comienzan a aparecer hasta mediados de los noventa, coincidiendo con el desarrollo real de esta actividad: Astorga Sánchez, J. A., 1995; Fernández Inglés, J., *El renting de bienes muebles*, 1995; Pérez López, E., *Contrato de renting*, 1997.

Shoes Machinery Corporation alquiló las maquinarias para fabricar calzado. Su ejemplo se esparció como reguero de pólvora, pues múltiples empresas imitaron la idea, entre ellas podemos mencionar a las más sobresalientes como la International Cigar Machinery, la International Business Machines (IBM) y la Rand Xerox.³

Para Correira, en las décadas de los sesenta y setenta fue cuando este negocio jurídico dejó de ser mero instrumento de comercialización de productos o servicios en el mercado por parte de las propias empresas fabricantes, para devenir como el objeto esencial (producto o servicio) y autónomo de algunas empresas. Es decir, surge un negocio promovido también por sociedades mercantiles que compran parques industriales de bienes para colocarlos en el mercado con el fin de que satisfagan necesidades de otras empresas.⁴

Es más, el perfil específico del *renting* se vio alterado cuando también se comenzó a utilizar, en los noventa por los particulares, más concretamente por los consumidores. Ciertamente, a mayor oferta, mayor mercado, al que concurren no sólo las empresas y los profesionales, sino todos los consumidores. Además, al extenderse la cantidad de contratos de *renting* pactados, también las instituciones financieras comenzaron a incluir este contrato en su “cartera de productos”, incrementando la oferta y transformándola en más competitiva.⁵

Así que la aplicación de la tecnología a la producción de bienes y servicios ha generado la aparición de nuevos equipos que facilitan y potencian los procesos de producción. Y ello ha provocado que la tecnología contractual haya reemplazado a la tecnología industrial.

Efectivamente, se trata de un contrato que permite a cualquier empresario, particularmente, a los micro, pequeños y medianos, poder contar con bienes de capital de última generación sin descapitalizarse, es decir, sin gastar importantes sumas de dinero para disponer de herramientas

³ Cogorno, E. G., *Teoría y técnica de los nuevos contratos comerciales*, Argentina, Eds. Meru, s. f., p. 112. Otros autores asignan estos antecedentes, originalmente, al contrato de arrendamiento financiero, con la advertencia de que en la actualidad se practican bajo el contrato de *renting*; *cf.* Lavalle Cobo, J. E. y Pinto, C. A., *Leasing mobiliario*, Buenos Aires, Astrea, 1982, p. 3.

⁴ *El contrato de renting*, Salamanca-Coimbra, 2009, p. 38.

⁵ *Ibidem*, p. 40.

indispensables que les faciliten el desarrollo de la actividad empresarial a la que están dedicados.

Gracias a la fórmula *pay for use* este contrato de provisión de herramientas es extremadamente flexible y resulta ser muy conveniente para los empresarios que no quieren adquirir un bien, sino que sólo tienen interés en utilizarlo. Esta solución permite resolver problemas relativos a la dotación de bienes instrumentales; en efecto, es posible efectuar un alquiler a largo plazo, esto es, el *renting*, para bienes muebles con tal de que sean herramientas para el desenvolvimiento de actividades productivas, comerciales, de servicios empresariales o de profesiones liberales.

Dichas herramientas o bienes instrumentales, pueden ser de tipo informático u ofimático, como computadoras, impresoras, fotocopiadoras, o cualquiera de los equipos periféricos de aquélla, o tecnológico como un monitor de plasma, televisores de alta definición, ruteadores, proyectores particulares, servidores, pero también medios de representación o desplazamiento y también instrumental profesional como por ejemplo aparatos médicos, máquinas electrónicas, aparatos de sonido, de equipo audiovisual, ropa para ceremonias, etcétera.

2. Concepto

A. Concepto según la doctrina

En la doctrina encontramos distintos conceptos que intentan capturar lo esencial de la figura contractual. He aquí algunos de ellos.

El *renting* puede concebirse:

como un contrato de alquiler de bienes de equipo (mobiliario, automóviles, maquinaria, etcétera) a medio y largo plazo por el cual el arrendatario se compromete a pagar una renta fija periódica —normalmente mensual o trimestral— durante el plazo de vigencia del contrato. A cambio de esta renta, recibirá de la compañía de *Renting* los siguientes servicios: a) Uso del bien objeto de la operación; b) Mantenimiento del Bien; c) Seguro del bien.⁶

⁶ Astorga Sánchez, J. A., “El *renting*: aspectos fiscales y contables”, en <http://empresas>.

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 seguro.⁷

Contrato por el que una de las partes, el arrendador empresarial, se obliga a ceder a otra parte (el arrendatario empresarial) *el uso de un bien de utilización empresarial* por tiempo determinado y contra el pago de un precio normalmente expresado en términos de cuota de arrendamiento periódica, pero quedando *a cargo del arrendador* (y éste es el rasgo distintivo fundamental respecto del leasing operativo) las prestaciones (más o menos amplias, según lo pactado) propias del mantenimiento del bien cuyo uso se cede en las condiciones de utilización más perfectas.⁸

lacaixa.es/B2B/Images/Resources/art_opi_ren_1.pdf; capturado el 23-XI-2010.

⁷ Martínez Cañellas, A., “Aproximación al contrato de renting”, *Revista Electrónica de la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada*, en www.refdugr.com; publicado el 30 de octubre de 2008, capturado el 18 de octubre de 2010. El *renting* “consiste en un acuerdo de voluntades por el que un sujeto jurídico se obliga a ceder temporalmente a otro el uso de un bien y, simultáneamente, a prestar ciertos servicios vinculados al mantenimiento y reparación respecto del referido bien, mediante el pago de una renta fija como contraprestación”; Horta Correia Ramírez, Paulo Nuno, *El contrato de renting*, Salamanca-Coimbra, Ratio Legis, 2009, pp. 28 y 43. Según Cogorno (*op. cit.*, p. 111) es un contrato mediante el cual un fabricante o un concesionario de bienes altamente tecnificados renta los mismos a un tercero con el fin de mantener un monopolio legal sobre éstos. Collart Dutilleul y Delebecque (*Contrats civils et commerciaux*, París, Précis Dalloz, 1991, p. 285) consideran que el *renting* es un contrato que generalmente tiene por objeto un *bien de equipo* especializado y muy costoso, tales como un material de alta tecnología (computadora, robot, etcétera), un vehículo de transporte (camión, camioneta, etcétera) (Le *renting* est un contrat qui a généralement pour objet un bien d'équipement spécialisé et très coûteux, tels qu'un matériel de haute technologie) (ordinateur, robot...), un véhicule de transport (camion, wagon...).

⁸ Lefebvre, F., *Contratos mercantiles 2006-2007 (Memento practico)*, España, Eds. Francis Lefebvre, 2006, p. 459). Por su parte, Tobar (J. M., *Banca para Empresas*, España, Deusto, 1981, p. 7) lo concibe como “el uso de bienes por plazo variable según contrato previo, mediante el pago de una tasa de actualización, siendo de cuenta del propietario, la conservación del objeto alquilado, pudiendo proporcionar en ciertos casos los medios humanos necesarios para la explotación, cuyos gastos están normalmente incluidos en la tasa de alquiler”. En el mismo sentido, Segurado Llorente (José Luis, *El leasing*, Barcelona, 1992, p. 20.) define el *renting* o “alquiler simple” como “la adquisición del derecho de uso de un bien por medio del alquiler en el que el arrendatario, como contrapartida del derecho de disfrute, paga un canon de utilización durante un periodo de tiempo variable acordado

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.⁹

El arrendamiento temporal de bienes, generalmente de equipo, mediante pago de una tasa de actualización siendo por cuenta del propietario la conservación del objeto alquilado, y en algunos casos la cesión del personal técnico necesario para la explotación, gastos normalmente incluidos en la tasa de alquiler.¹⁰

B. Concepto según la ley

La legislación mexicana no contiene una reglamentación expresa del arrendamiento de bienes muebles y menos una regulación específica sobre el

por contrato, estando a cargo del arrendador la conservación y el mantenimiento del bien alquilado, y en el que en ocasiones, el arrendador pone a disposición del arrendatario los medios humanos para la explotación, repercutiendo en el alquiler los costes derivados de este servicio". De ahí que, constituya una puesta a disposición por parte del empresario de *renting* a sus clientes de bienes de equipo o mejor, bienes de producción mediante el alquiler, por un período de tiempo que, a diferencia del *leasing*, suele ser corto. Según el *Diccionario de economía y finanzas* (Sabino Carlos, *Diccionario de economía y finanzas*, Caracas, Ed. Panapo, 1991), *bienes de producción* son "aquellos cuya utilidad consiste en producir otros bienes. Son así bienes de producción las *máquinas* y *otras instalaciones* que permiten organizar procesos productivos que resultan en la creación de mercancías. Cuando se adquieren bienes de producción se efectúa una inversión, pues se destina capital a la compra de objetos con el propósito de realizar actividades productivas y no de consumirlos por la utilidad que estos tengan por sí mismos".

⁹ Pérez Gurrea, R., "Hacia una nueva tipología locativa: arrendamiento de bienes muebles, *renting* o *leasing* operativo, especial estudio de sus caracteres esenciales", *RCDI*, año LXXXV, núm. 711, enero-febrero de 2009, p. 511. Esta autora añade que el *renting* "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". "En el *renting*, que algunos también llaman *leasing* operativo, parece que la sociedad de *leasing* cede el uso de determinados bienes muebles (automóviles, aeronaves, maquinaria agrícola...) por un período breve de tiempo, determinado, y cierto precio que se determina teniendo en cuenta el tiempo de duración del contrato, el tiempo de utilización del bien, el kilometraje realizado... No se incorpora al contrato la opción de compra y, por tanto, se trata de un arrendamiento puro y simple"; *cfr.* Vara de Paz, N., "Naturaleza y régimen jurídico del contrato de *leasing*", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, España, año XX, octubre-diciembre de 2001, p. 194.

¹⁰ Barreneche et al., *Los contratos más utilizados en la empresa*, España, Deusto, 2000, p. 211.

renting, pero sí existe un precepto que proporcione la noción genérica de arrendamiento de cosas. En ese sentido, el Código Civil Federal (CCF) establece que: “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto” (artículo 2398). Escuetamente, decimos que el *renting* es un contrato de arrendamiento por medio del cual se cede el uso de un bien a cambio de un precio cierto.¹¹

C. Concepto según la jurisprudencia

La mayor parte de la jurisprudencia española califica el contrato de *renting* como un contrato de arrendamiento mercantil de cosa mueble¹² o arrendamiento empresarial,¹³ 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* financiero,¹⁴ o para identificarlo con el *leasing* operativo.¹⁵

¹¹ Casualmente, en la jurisprudencia mexicana encontramos una tesis aislada, en la que tan sólo menciona el nombre de *renting* sin mayor referencia o comentario respecto de dicho contrato: Amparo directo 562/2007. Arenas y Gravas Xaltepec, S. A. 11 de octubre de 2007. Visible en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, diciembre de 2007, t. XXVI, p. 1673.

¹² SAP La Coruña núm. 131/2003, 1o. de abril, *JUR* 2003\ 228267. SAP Sevilla núm. 369/2004, 6 de septiembre, *JUR* 2004\ 293145.

¹³ Sentencia Juzgado 1a. Instancia Santander (núm. 3), 31 de mayo de 2003, AC 2003\943. SAP Orense, núm. 404/2002, y 18 de diciembre, *JUR* 2003\78256. SAP La Coruña núm. 218/2004, 30 de junio, *JUR* 2004\ 270965. SAP Cádiz, 17 de marzo 2003, *JUR* 2003\ 158400; *cit.* por Martínez Cañellas, *op. cit.*, p. 3.

¹⁴ SAP Madrid, 15 de junio de 1997, *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 núm. 404/2002, 18 de diciembre, *JUR* 2003\ 78256, SAP La Coruña, núm. 84/2007, 27 de marzo, AC 2007\1561; *cit.* por Martínez Cañellas, *loc. cit.*

¹⁵ STS, núm. 11/2000, 19 de 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 núm. 380/2004, 27 septiembre, *JUR* 2004\286625, distingue el *leasing* del “*leasing* operativo-*renting*”. SAP

La primera sentencia que incluyó una definición de *renting* en su *ratio decidendi* fue la SAP Barcelona, 28 de marzo de 2001. Considera este veredicto 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. Esta definición se ajusta a lo comercializado como *renting* especialmente por las entidades financieras españolas.¹⁶

3. Elementos

A. Personales

Por un lado, el *arrendador* que normalmente es una empresa de *renting*, o bien el fabricante o concesionario del producto, que puede ser cualquier persona física o jurídica y por el otro, el usuario del bien que es el *arrendatario*, los cuales se relacionan directamente para acordar las cláusulas contractuales. Pensamos factible que una empresa constituida como

Asturias núm. 268/2004, 13 julio, JUR 2004\196668, identifica *renting* con *leasing* operativo, mencionando la STS 10 de abril de 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 de diciembre de 1993, AC 1993\2377, diferenció el *renting*, del *leasing* operativo y del *leasing* financiero. SAP Madrid, núm. 405/2007, 20 de junio, EDJ 2007/123102, diferencia entre *renting* y arrendamiento operativo; *cit.* por Martínez Cañellas, *loc. cit.*

¹⁶ Audiencia Provincial Barcelona (Sección 4a.), 28 de marzo de 2001, AC 2001\1811, sentencia que define el contrato de *renting* para centrar el objeto del debate litigioso (la resolución de un contrato de *renting* relativo a un Audi A6); *cit.* por Martínez Cañellas, *loc. cit.*

arrendadora financiera, pueda realizar con carácter complementario actividades de arrendamiento no financiero, sin olvidar que tendrá que contabilizar separadamente las operaciones de arrendamiento no financiero, pues éstas pueden tener un régimen fiscal distinto al que se aplica a los contratos de *leasing*.

Ahora bien, es oportuno indicar que el arrendador o empresario de *renting* no necesariamente tiene que ser el propietario de los bienes que ha de entregar en alquiler. Por supuesto que ha de tener el derecho de uso, ya esto es lo que transfiere y este derecho puede haberlo adquirido mediante la compra del bien o a través de otros contratos como el de usufructo, *leasing*. Es más, cuando el *renting* devenga en un arrendamiento con opción de compra, el arrendador puede no ser propietario del bien en el momento de formalizar el contrato, es suficiente con que devenga tal en el momento en que se ejecuta la opción de compra.¹⁷

Por cuanto se refiere al arrendatario o usuario, nada impide que sea empresario, profesional o cualquier persona física o jurídica. Ciertamente, es común que sea un empresario y que el contrato se configure de colaboración empresarial, ya que únicamente en dicha hipótesis se explotan mejor las ventajas fiscales, contables y organizativas.¹⁸

B. Reales

Ellos son el *bien*, objeto del arrendamiento que el arrendador transfiere en uso al arrendatario y el *precio* o renta que periódicamente el arrendatario consigna al arrendador.

Respecto a la cosa materia del contrato, normalmente ha de ser un bien mueble, es decir, bienes de capital (que se utilizan para producir otros bienes). No podrán serlo los bienes muebles fungibles que se consumen con el uso (artículo 2400 en relación con el artículo 763 del CCF),

¹⁷ García Solé y Gómez Gállico, *Derecho de los bienes muebles, financiación y garantías en la contratación mobiliaria*, Madrid, Marcial Pons, 2002, pp. 102 y 198.

¹⁸ Ferruz Agudo *et al.*, "El *renting* como nueva alternativa de financiación", *Revista Estrategia Financiera*, España, núm. 173, 2001, p. 49; Pérez López, E., "Negocios fiduciarios en derecho mercantil. Contrato de *factoring*, contrato de *renting*, contrato de suministro, contrato estimatorio", *Contratos mercantiles especiales*, dirigido por Villagómez Rodil, A., Madrid, 1977, p. 298; Rodríguez Rivas, J., "Las ventajas de operar con *renting*", *Revista Estrategia Financiera*, España, núm. 195, 2003, p. 54.

porque en ese supuesto, ciertamente estaríamos ante un mutuo con la obligación de devolver otro tanto de la misma especie y calidad (artículo 2384, CCF). Dicha exclusión se refiere a los bienes que se consumen por un primer uso y no a los bienes de consumo duradero. Además, la norma que dispone que los bienes fungibles que se consumen por el uso no pueden ser objeto de este contrato (artículo 2400, CCF), alude exclusivamente a aquellos bienes fungibles cuya única utilidad es la que determina su consumación. Si tienen otra utilidad distinta, seguramente pueden ser objeto de arrendamiento, v. gr. cuando se destinan a la exhibición y no al consumo.¹⁹

Se ha polemizado respecto a que si los bienes inmuebles pueden ser materia de este contrato. Tales discusiones devienen bizantinas, ya que si el *renting* es un arrendamiento, podrá ser objeto de este contrato todo lo que puede ser motivo de arrendamiento.

Para completar este aspecto hemos de considerar que como contraprestación el usuario del bien ha de entregar un precio cierto (artículo 2399 *in fine*), el cual normalmente es fijado en relación al tiempo de duración del contrato, al empleo del bien o la combinación de ambos. Ahora bien, el precio puede desglosarse en dos componentes: una percepción fija y otra variable en función, por ejemplo, del periodo (días, meses) de utilización de los bienes, o en función, en el caso de los vehículos, del kilometraje recorrido.²⁰

C. Formales

Conocido es que el artículo 2406 del Código Civil Federal dispone que el contrato de arrendamiento sea por escrito, lo cual es aconsejable por razones de prueba, con o sin intervención de fedatario público (artículo 2344, CCF). Ahora bien, los artículos que regulan el arrendamiento de bienes muebles (artículos 2459-2477 del CCF) no establecen formali-

¹⁹ Medina de Lemus, M., “Contrato de *renting*”, *Instituciones del mercado financiero-contratos bancarios*, Madrid, SOPEC, 1999, pp. 876 y 877. El artículo 1545 del Código Civil español expresa clara y precisamente que “los bienes fungibles que se consumen con el uso no pueden ser materia de este contrato” (de arrendamiento, por supuesto). Arce Gargallo, *Contratos mercantiles atípicos*, 4a. ed., México, Porrúa, 1997, p. 181.

²⁰ Vara de Paz, “El llamado contrato de *renting*”, *La contratación bancaria*, Madrid, Dykinson y Registradores de España, 2007, p. 939.

dad alguna, por lo que podría entenderse que rige la libertad de forma que consagra el artículo 1832 del CCF para los contratos en general; sin embargo, sería recomendable que constase por escrito y se ratificase ante notario o corredor al igual que acontece con el contrato de *leasing*, según dispone la LGOAAC (artículo 25, párrafo 3o.) y el Código Fiscal de la Federación (artículo 15, párrafo 2o. y 25). También puede verificarse a través de medios y soportes electrónicos como Internet. Desde luego que si el objeto del contrato fuera un bien inmueble procede su inscripción el Registro Público de la Propiedad (artículos 2446, párrafo 2o., 2448-G, 3042, fracción III, CCF; artículos 54 y 62, fracción I, del Reglamento al Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

D. Temporales

El artículo 2398 del CCF expresa que en el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce o uso temporal de una cosartículo Ahora bien, cuando se dice que el período por el que se pacta el contrato es irrevocable se entiende que los contratantes quedan vinculados por el plazo estipulado en el contrato, salvo que en el mismo contrato se estipule la denuncia unilateral por una o ambas partes contratantes.

4. Funcionamiento

¿Cómo opera este contrato? De lo más sencillo. Un empresario requiere utilizar un bien altamente tecnificado, del que existe un monopolio de hecho y lícito. Acto seguido, se dirige al único fabricante o concesionario del mismo a quien le solicita su alquiler. El arrendador, previamente a la celebración del contrato, examina las referencias comerciales del solicitante o posible arrendatario, sus necesidades para hacer uso del bien y las condiciones para la instalación del equipo que ha de rentarse, después de que el solicitante ha aprobado el examen del arrendador, entonces, se formalizará el contrato de arrendamiento.²¹

²¹ *Ibidem*, p. 113.

¿Cómo funciona? Mediante el pago de una cuota mensual durante un plazo determinado, la compañía de *renting* alquila el bien al arrendatario. En una sola cuota se incluyen los servicios de mantenimiento, reparaciones, impuestos, seguro, etcétera. Antes de la finalización del contrato, el usuario y la compañía acuerdan la renovación o no de la operación. Si no se renueva, el contrato termina con la devolución del bien. Al final del contrato el bien pasa a ser propiedad del proveedor.

5. Principales características de un contrato de *renting*

- a) Se caracteriza porque su *utilización* se aprovecha en mercados de bienes de rápida obsolescencia técnica (computadoras, fotocopiadoras, faxes, etcétera) y también de los de mantenimiento excesivamente especializado (automóviles).
- b) La empresa que alquila o sociedad de *renting*, suele comprar el bien seleccionado por el cliente si no lo tiene en su *stock*, y lo pone a su disposición en régimen de alquiler.
- c) La redacción del contrato es libre y se rigen por los pactos acordados por la partes, respetando siempre el Código Civil y el Código de Comercio. Esto implica que las coberturas, duración o las indemnizaciones por rescisión anticipada están fijadas en las propias cláusulas del contrato.
- d) No se contempla opción de compra, por lo que se utiliza en bienes muebles que se deterioran mucho en el tiempo o su valor residual tiende a cero con el paso del tiempo.
- e) Esta tipología de contratación no tiene una regulación específica ni está sujeta a normas individuales de supervisión, dado que no se considera un producto financiero como tal.

6. Modalidades

En la doctrina, los autores suelen mencionar bastantes variedades o subtipos de dicho contrato. Y en tal virtud, se refieren al *renting* de automoción, *renting* de equipamiento, *renting* internacional, *renting* inmobiliario, *ren-*

ting-back, *renting* apalancado, *leverage renting*, etcétera. Nosotros vamos a considerar varios criterios para desarrollar la clasificación del *renting* tales como duración, estructura subjetiva de operación económica, finalidad del contrato desde la óptica del arrendatario, entre otros.²²

A. *Renting* de duración

Respecto de la duración, encontramos *renting* a corto, mediano o largo plazo. Se considera que las operaciones a corto plazo son aquellas cuya duración es igual o inferior a un año,²³ el mediano plazo, obviamente supera dicho lapso para ubicarse hasta los cinco años,²⁴ y por consecuencia, los restantes negocios son catalogados como de larga duración (*long durée*, *long term*). Como es claro suponer, tanto doctrinal como empresarial y normativamente dichos límites no son coincidentes. Este discernimiento, fundamentado en el factor tiempo, además, deberá ser mitigado por un concepto funcional sobre el destino de la concesión de crédito.²⁵

Así pues, si hemos de aplicar el elemento cronológico al *renting*, habremos de elegir los plazos de corto y mediano plazo, por ser los más apropiados al tipo de objeto requerido por el contrato que nos ocupa, es decir, bienes muebles cuya vida útil no rebase los límites arriba apuntados. En este sentido, la doctrina ha enfatizado la corta duración como rasgo dis-

²² Seguimos a Correira en esta categorización del *renting*, *op. cit.*, p. 51.

²³ En un principio, la corta duración era de noventa días (ocasionalmente ciento ochenta), por ser el período normal para el deudor de vender los productos y así poder pagar al acreedor, véase Soarez Martínez, *Economía política*, 9a. ed., Coimbra, Almedian, 2001, pp. 666 y 667. Poco a poco se han ido extendiendo estos plazos hasta hacer que coincidan con la duración de un ejercicio fiscal, es decir, un año (véase Corrales Romeo, J. A. y J. García-barbón C., *Sociedades de financiación*, leasing y factoring, Madrid, Civitas, 1991, p. 42). Hay también quien alarga dicho plazo hasta dos años.

²⁴ Corrales Romero, *ibidem*, Coillot (*El leasing*, 4a. ed., Madrid, 1979, p. 32) apunta que “las autoridades monetarias, y tras ellas los bancos, han aportado, poco a poco, a la financiación de las inversiones de equipamiento una institución especial: el crédito a medio plazo, con una duración generalmente limitada a cinco años”. También García Solé y Gómez Gállego (*op. cit.*, p. 33), quienes, sin embargo, consideran que “se define (tautológicamente) el medio plazo como aquel en el que acaba el corto y el largo como el plazo que excede el medio”.

²⁵ Como explican Cooter y Ulen (*Derecho y economía*, México, FCE, 1998, p. 46), el corto y largo plazo no corresponden al tiempo del calendario. Por el contrario, se definen en términos de los insumos de la empresa, o sea de sus inversiones.

tintivo del contrato de *renting*, como es el caso, entre otros, de Calón, el cual hace mención de *périodes courtes*.²⁶

Otros, en cambio, subrayan que se trata de un contrato pactado normalmente a mediano o largo plazo, entre dos y cinco años,²⁷ o incluso, hay quienes sostienen que los autores que conciben el contrato de *renting* como de corta existencia, desconocen el mercado, toda vez que en la práctica de los negocios, el *renting* se concibe, ciertamente, como arrendamiento de bienes muebles a largo plazo, precisamente entre tres y cinco años.²⁸

Algunos autores, al considerar la forma de operar en el mercado, y teniendo en cuenta el importante factor de la persona que toma la iniciativa, establecen dos tipos de *renting* a medio plazo: primeramente, el que denominan *renting operativo*, que es aquel en el que la iniciativa se genera en el empresario de *renting*, que comercializa, directamente o a través de una institución financiera, la cesión en uso de bienes de equipo de los que tiene facultad de ceder su uso, bien por tenerlos en propiedad, por ser él mismo el fabricante o distribuidor, o bien por pertenecer fabricante, distribuidor y empresa de *renting* a un mismo grupo, o bien por haber llegado a un acuerdo con el fabricante o distribuidor.²⁹

Otro tipo, considerado bajo el mismo criterio, es el llamado *renting* de mediación, mediante la cual el usuario, previo contacto con el fabricante o distribuidor del bien que necesita, conviene con el empresario de *renting*, normalmente vinculado con una institución financiera, aunque no necesariamente, que éste lo adquiera y se lo rente durante un plazo que oscila entre uno y cuatro años (en ocasiones hasta cinco).³⁰

²⁶ “La location de biens d’Équipement ou *Leasing*”, *Recueil Dalloz Sirey*, 1964, 17^{ème} cahier-chronique, pp. 97 y ss. Véase también De Nova, G., “Il contratto de leasing”, *Collana di Diritto ed Economia*, Milán, Giuffré, núm. 1, 1985, pp. 3 y 4; Fernández Fernández, M. C., “El *leasing* frente al pacto comisorio: su vulneración por la modificación que la Ley 1/2000 ha introducido en la Ley de ventas de bienes muebles a plazos”, *Revista de Derecho Mercantil*, España, núm. 239, 2001, pp. 201-226.

²⁷ Astorga Sánchez, J. A., *El leasing desde el punto de vista del arrendatario*, ASNEF, 2000, p. 49.

²⁸ García Solé, *op. cit.*, p. 99.

²⁹ Martínez Canellas, *El contrato de renting*, p. 19.

³⁰ *Loc. cit.*

B. *Renting de vehículos*

Como su nombre lo indica, éste se refiere al alquiler de automóviles, tanto para clientes particulares y profesionales como para flotillas de empresas. La duración de este contrato fluctúa entre 18 y 60 meses e incluye unos topes de kilometraje que oscilan entre 10.000 y 250.000 Kms. En función del kilometraje recorrido y del período de uso en meses, se calculará la cuota a pagar. Si una vez concluido el contrato el usuario deseara prolongarlo, deberá solicitarlo con una anterioridad de al menos dos meses respecto a la fecha de vencimiento y por escrito a la empresa de *renting* que puede concederlo, reservándose el derecho a fijar las nuevas condiciones contractuales por las que se regirá la prórroga.

En este tipo de *renting* la sociedad está obligada a suscribir una póliza de seguro, normalmente a todo riesgo, en la que el tomador es el usuario y el beneficiario la propia empresa de *renting*. Por otra parte, también se obliga a realizar todos los servicios de mantenimiento, reparación y asistencia técnica, en general en talleres concertados dentro del territorio nacional.

C. *Renting de equipamiento*

Éste tiene lugar en todo tipo de bienes de uso duradero (equipos de telecomunicaciones, equipos informáticos, copiadoras, maquinaria...) El plazo máximo, en el caso de España, está fijado en cinco años y, al igual que en el *renting* de vehículos, el arrendatario puede decidir si reemplaza los equipos objeto del *renting* o si renueva el contrato.

En ambos supuestos se puede solicitar la cancelación anticipada por parte del cliente, sin embargo, éste habrá de pagar una penalización que variará en función de la entidad y que en el caso del *renting* de vehículos puede alcanzar el 50% del precio convenido entre la fecha de cancelación y la terminación acordada inicialmente. Por otro lado, en este tipo de *renting* puede ser que la compañía condicione la cancelación anticipada a la realización de un *renting* sobre un equipo de mayores prestaciones o dimensiones.

7. El contrato de *renting* y las figuras jurídicas afines

La confrontación frente a figuras afines deviene una especie de gimnasia mental muy útil porque al conocer lo que no es propio del contrato en examen, ejercicio tal nos permite inferir los elementos que nos muestran claramente los perfiles característicos de ese instituto, de modo tal que lo identifican, lo peculiarizan y lo diferencian de los demás. Es un camino por el que podemos establecer el concepto, la función y la finalidad sustancial de un determinado contrato, esto es, su naturaleza y régimen jurídicos.

En tal virtud, nos hemos percatado que, entre lo que es la mera cesión del uso de la cosa por un corto periodo de tiempo y su cesión definitiva, existe un espacioso terreno que se ha ido colmando por distintos contratos que se aproximan más al arrendamiento de cosas o bien a la compraventa.³¹

En efecto, el contrato de *renting* tiene su punto de arranque esencial cerca del arrendamiento de cosas clásico, *desplazándose* en ocasiones hacia el otro extremo funcional de este conjunto de instrumentos económico-jurídicos.

Cotejemos, pues, el *renting* con algunas figuras que comparten afinidad con él.

A. Renting y compraventa a plazos

Sin duda, existe proximidad entre las dos especies contractuales como modos de adquirir la propiedad de un bien como disyuntiva de pago al contado. Sin embargo, se diferencian si tomamos en cuenta otros aspectos, por ejemplo, en lo referente al momento de la transmisión de la propiedad del bien, que ciertamente tiene lugar en la compraventa a plazos, pero no necesariamente en el *renting*, salvo que se practique la opción de compra, y esto sólo en la etapa terminal de este último contrato.³²

Además, en la compraventa a plazos el traspaso de la propiedad se realiza automáticamente al cubrir el monto de la última renta, mientras que en el *renting* acontece en virtud de un acto jurídico de *opción de compra*.³³

³¹ Campos Diogo Leite de, *A locação financeira*, Lisboa, Lex, 1994, p. 25.

³² Correia Ramírez, *op. cit.*, p. 207.

³³ Campos, "Nota sobre la admissibilidade da locação financeira restitutiva (*leaseback*)

Amén de que el valor de mercado, típico del contrato de *renting*, es regularmente superior al valor de cada una de las rentas, mientras que en una venta a plazos el último abono es de igual cuantía que los demás.

B. *Renting* y arrendamiento-venta

La compra a plazos (*hire-purchase*) es el origen del arrendamiento-venta, por lo que comparte similitudes con respecto al *renting* de consumo a largo plazo con opción de compra, esto es, la base arrendaticia como medio de obtener la satisfacción de los intereses del consumidor y la transmisión de la propiedad para éste.

Ahora bien, si buscamos mayor precisión tenemos que decir que por lo que se refiere al contrato de *renting* la transmisión de la propiedad del bien deviene una *contingencia*, ya que se trata de una *opción*, mientras que en el arrendamiento-venta es una derivación necesaria al abonar la última renta.³⁴ En este caso —bien dice Correia— no se puede hablar ni de valor de mercado ni, debidamente, de valor residual, puesto que con la última renta se extingue el pago global de un bien amortizado de manera idéntica en cada artículo. De ahí que el arrendamiento-venta se base en una unión alternativa de contratos, toda vez que el pago de la última renta funciona como condición resolutoria del arrendamiento y suspensiva de la compraventa.³⁵

Por otro lado, si consideramos como parámetro la prestación de algunos servicios complementarios (mantenimiento), aunque la obligación de realizarla esté a cargo del arrendador en el arrendamiento-venta, como en un normal arrendamiento, no se verifica con la cantidad y calidad de los servicios prestados por el arrendador en un contrato de *renting*.³⁶ Además,

no direito português”, *ROA*, 1983, p. 781. Rodríguez Martínez, J. D., “El contrato de compraventa de bienes muebles a plazos”, en Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Contratos mercantiles*, Navarra, Aranzadi, 2001, p. 133.

³⁴ Rolin, S. (*Le lesing nouvelle technique de financement*, Verviers, Gérard & C^o, 1970, p. 61) se refiere a una operación de venta final cierta.

³⁵ *Op. cit.*, p. 208.

³⁶ En principio —expresa Duarte— (Rui Pinto, *Escritos sobre leasing e factoring*, Portugal, Cascais, Príncipe, 2001, pp. 172 y 173) si en un contrato no se conviene la prestación de servicios complementarios estamos delante de un contrato de arrendamiento de larga duración. Si se acuerda la prestación de servicios como el mantenimiento y la reparación,

si atendemos al carácter puramente garantizador del mantenimiento de la propiedad en el contorno jurídico del arrendador, es factible trasladar dichas obligaciones al arrendatario.

C. Renting y rent a car³⁷

Frecuentemente se confunden ambas figuras porque no hay duda de que comparten semejanzas en cuanto al contenido y a la denominación, sobre todo con el contrato de *renting* de breve duración; sin embargo, se trata de negocios jurídicos distintos en los que las discrepancias se han acentuado con el transcurso del tiempo.

En tal virtud, el *rent a car* como su nombre lo indica tiene como exclusivo objeto mediato a los vehículos automotores, mientras que el contenido del contrato de *renting* es bastante más heterogéneo.

Ciertamente, en un inicio, el *renting* se utilizaba en contrataciones a corto plazo, sin embargo, actualmente las operaciones se efectúan a mediano y largo plazo, con la aclaración de que la duración del *renting* de corto plazo requiere un tiempo mayor al del *rent a car*. De manera que si los contratos de alquiler de automóvil se celebran por muy breve tiempo (algunos días, semanas, o máximo algunos meses), los de *renting* de corto plazo se vienen realizando desde menos de un mes hasta los doce meses.³⁸

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 éstos, 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*.

entonces tendremos un contrato de *renting*. De cualquier manera, frente a toda hipótesis, se requiere examinar detenidamente el contenido contractual e intentar averiguar cuál es la voluntad de las partes, así como la *importancia relativa* que se atribuye a cada uno de los elementos en el contexto global del negocio jurídico. De modo que si el componente *utilización* agota la lógica esencial del contrato, se trata de un arrendamiento de larga duración; si existe un equilibrio o, inclusive, si predomina el ingrediente *servicio*, se generará un contrato de *renting*.

³⁷ Sobre esta distinción, véase Correia Ramírez, *op. cit.*, pp. 212 y ss.

³⁸ *Ibidem*, p. 213.

Así que:

la esencial diferencia entre el contrato de *renting* y un contrato de arrendamiento de bienes muebles es la existencia en aquél 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 contrato.³⁹

Existen, también, razones cualitativas, atinentes a la intensidad de las relaciones jurídicas que se crean entre los sujetos, las cuales evidencian la diferenciación entre ambos tipos contractuales. En efecto, en el *rent a car* el arrendatario no tiene la carga del mantenimiento y reparación del bien, lo cual no deviene un rasgo distintivo, ya que dimana de la posición jurídica típica del arrendamiento clásico. En dicho contrato, al considerar las condiciones en que la utilización del bien es otorgada, los servicios complementarios que van a ser concreta y eventualmente prestados carecen de autonomía respecto de la típica cesión de utilización de bienes muebles particularidad del contrato de arrendamiento puro y simple. Mientras que en el contrato de *renting*, se realiza una relación completamente distinta, más intensa y compleja, de manera que los servicios prestados constituyen un componente con cierto grado de autonomía respecto de la utilización.⁴⁰

D. *Renting* y arrendamiento financiero

Con bastante frecuencia, el *leasing* y el *renting* se asocian, pues la cuna etimológica de las palabras inglesas (*to lease* y *to rent*) significan lo mismo (alquilar o rentar); sin embargo, no pueden pasar inadvertidas las diferencias entre uno y otro.⁴¹

³⁹ Martínez C., "Aproximación...", *op. cit.*, p. 6, nota 27 y p. 7.

⁴⁰ Correira, *op. cit.*, p. 213.

⁴¹ Al examinar el *renting* es obligada la referencia al *leasing*, primeramente, por el aspecto fonético, pero también porque las prestaciones que realizan ambos productos podrían confundirse; Astorga Sánchez, J. A., "Novedades en la contabilización de las operaciones de *renting*", Harvard Deusto, *Finanzas y Contabilidad*, núm. 48, julio-agosto 2002, p. 46-55. En el mismo sentido, Medina de Lemus, M. ("Contrato de *renting*", *Instituciones del*

Una primera diferenciación muy genérica la presentamos así:

El arrendamiento financiero (leasing propio): implica una operación de financiamiento por parte de una institución financiera, es decir, una arrendadora financiera que concede el uso de los bienes arrendados y el arrendatario tiene una opción de compra del objeto contractual.⁴²

El arrendamiento operativo (leasing operativo): es el alquiler de bienes, normalmente sin opción de compra, en donde una institución financiera, que actúa como intermediario entre el productor o comercializador de los bienes y el arrendatario, alquila los bienes, asegura su funcionamiento y su mantenimiento y presta servicios bancarios adicionales al propio arrendamiento.⁴³ Éste es un negocio cerrado entre dos partes y concebido como distinto e independiente de cualquier intervención de un tercero que aporte recursos precisos para llevarlo a efecto. Además, en el *leasing* operativo el fabricante es quien ofrece sus productos, mediante la cesión de su uso, a cambio de unas rentas que comprenden una cuota fija en función de la amortización de los bienes, y una cuota variable que sirve para recuperar los costos y las costas de beneficio bruto operado, correspondiendo el entretenimiento de los bienes al fabricante.⁴⁴

El arrendamiento empresarial (renting): implica también un alquiler de bienes en el que no hay una Institución Financiera intermediaria entre un

mercado financiero-contratos bancarios, Madrid, SOPEC, 1999, p. 861) reitera que “la semejanza fonética en español de los términos *leasing* y *renting*, y la circunstancia de que ambas instituciones versen frecuentemente sobre el mismo tipo de objetos, ha podido acaso generar alguna confusión”.

⁴² En México la arrendadora financiera debe estar constituida como Organización Auxiliar de Crédito autorizada por la Secretaría de Hacienda para desarrollar dicha actividad (artículos 3o., fracción II, y 5, LGOAAC). La fracción II del artículo 3o. ha sido derogada mediante *Diario Oficial de la Federación* del 18 de julio de 2006, pero seguirá vigente hasta el 18 de julio de 2013, y el párrafo 1o. del artículo 5o. fue reformado por *Diario Oficial de la Federación* del 18 de julio de 2006, pero seguirá vigente hasta el 18 de julio de 2013. De ahí que, actualmente, el arrendamiento financiero es objeto de una *doble* regulación: la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículos 408 y ss. Sobre el tema véase *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, enero de 2008, t. XXVII, p. 2758, TCC, T. A.

⁴³ En Italia, el *leasing* operativo (*locazione finanziaria*) es equivalente al *renting*. En el mismo sentido se expresa De la Sierra Flores Doña, M., “El *leasing* financiero internacional en el Tratado Unidroit”, en http://eprints.ucm.es/1533/1/PA_LHDuque.pdf, p. 5, capturado el 26 de octubre de 2010.

⁴⁴ Medina de Lemus, M., “El contrato de *renting*”, en Sánchez Calero, F., *Jornadas sobre productos financieros*, Madrid, Universidad Complutense, 1994, p. 82.

arrendador habitual de bienes (productor o comercializador de los bienes rentados) y un arrendatario. En el *renting* pueden ser dos o tres las partes que intervengan en la operación. Además, en éste,

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.⁴⁵

La distinción sustancial con el arrendamiento operativo es la ausencia de una compañía financiera en la concesión del contrato.⁴⁶

Enseguida, elegimos algunos criterios para fijar la distinción entre ambas figuras.

Por lo que respecta a la “finalidad económico-social” se estima que el principal objetivo del *leasing* es el financiamiento de bienes, en el que se traza un esquema de contraprestaciones, de tal manera que englobe el valor del bien a lo largo del contrato y concluya con la opción de compra por un valor residual predeterminado, tendencialmente simbólico e inferior al valor real del bien al finalizar la vigencia del contrato. Mientras que el contrato de *renting* posee una plasticidad funcional claramente distinta, que radica en la fuerza del plazo convenido, en el tipo de objeto mediato e incluso en el tipo de arrendatario, con lo que, aun cuando la función de financiamiento pueda ser ineludible en determinados casos, aunque devenga accesoria e implícita, sin embargo, la idea de mera “utilización operativa” del bien se halla presente en todos los contratos de esta especie, y en ocasiones de forma exclusiva, como en el caso de un contrato a corto plazo.⁴⁷

Por lo que se refiere al “objeto mediato”, en el contrato de *renting* se trata fundamentalmente de bienes muebles, característica que hoy en día no resulta tan evidente en el *leasing* (piénsese, por ejemplo, en el *lease back* o *retroleasing*). Además, el *renting* se contrata a corto y mediano pla-

⁴⁵ Medina de Lemus, *loc. cit.*, p. 84.

⁴⁶ Cano Rico, J. R., *Manual práctico de contratación mercantil*, España, Tecnos, 2002, t. II, pp. 249 y 250.

⁴⁷ Correira, *op. cit.*, p. 209.

zo, mientras que el *leasing* se conviene esencialmente a mediano y largo plazo.⁴⁸ No está por demás señalar que no es coherente con el *leasing* su contratación a corto plazo, ya que la presencia de opción de compra, característica de dicho contrato, es inconciliable con un negocio jurídico celebrado por pocos meses. En cuanto al *renting*, convenir el corto plazo, es lo propio, ya que en dicho lapso no se consume la vida útil objeto alquilado.⁴⁹

En lo atinente a la “opción de compra” existe una distinción importante entre ambas figuras, que como ya hemos mencionado, para el contrato de *renting* no deviene elemento sustancial, pero sí para el *leasing*⁵⁰ (artículo 27 de la Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito —LGOAAC). Es más, si éste último contrato no implica dicha opción, no es arrendamiento financiero, sino otra figura parecida a éste como puede ser el *arrendamiento puro o contrato de renting*.⁵¹ De ahí que ésta opción carezca de autonomía, ya que no surge de un contrato de opción, sino del de *leasing*, y según algunos da origen a un contrato autónomo, el de compraventa por el que se adquiere la propiedad del bien, mientras que según otros la propiedad resulta directamente del contrato de *leasing*, por virtud del ejercicio de la opción de compra sin que se requiera celebrar un nuevo contrato de compraventa.⁵² Amén de que en el contrato de *renting*, al convenir una opción de compra se pacta el valor de *mercado* como referencia, mientras que en el *leasing* se trata de un valor *residual* respecto de

⁴⁸ Cfr., entre otros, Arce Gargollo, J., *Contratos mercantiles atípicos*, 4a. ed., México, Porrúa, 1997, p. 181; Huerta Ríos, E. et al., *Arrendamiento financiero*, 4a. ed., México, Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., 1999, p. 34; Buret, P.H. et al., *Le Crédit Bail ou Leasing*, Rennes, Centre Régional d'Etudes et de Formation Economiques, s. f., p. 15.

⁴⁹ Correira, *op. cit.*, p. 210.

⁵⁰ De acuerdo con Arce Gargollo, *op. cit.*, p. 203; Díaz Bravo, *Contratos mercantiles*, México, Harla, 1983, p. 92 ch); Broseta Pont, *Manual de derecho mercantil*, 7a. ed., Madrid, Tecnos, 1987, p. 423. En contra Coillot, J., *El leasing*, Madrid, Mapfre, s. f., 187. Dauphin, S. (“L’essor de la location longue durée: un contrat de location-service”, en *CCC, Editions du Juris-Classeur*, 7ème Année, núm. 2, 1997, p. 4) reitera que en el *crédito-bail* y en el arrendamiento con opción de compra, esa *opción* es un elemento sustancial, siendo los servicios complementarios elemento meramente natural o accidental. Mientras que en el contrato de *renting* la *cesión temporal* y los *servicios complementarios*, particularmente en lo atinente al mantenimiento y a la reparación de los bienes arrendados, devienen elementos sustanciales.

⁵¹ Arce Gargollo, *op. cit.*, p. 203. Es oportuno señalar que la Convención de UNIDROIT sobre el Arrendamiento Financiero Internacional de 1988, regula tanto el arrendamiento financiero como el *renting*, independientemente de que el arrendatario tenga o no la opción (artículo 1.3).

⁵² Vara de Paz, “Naturaleza...”, *cit.*, p. 197.

los pagos hechos a lo largo de su vigencia, y determinado puntillosamente en el momento de su celebración.⁵³

En cuanto a la “operación económica” en la que se funda la celebración de estos contratos se advierte que la trilateralidad es la estructura subjetiva a la que tiende el *leasing*, en el que el arrendador deviene una sociedad financiera organizada bajo reglas específicas, mientras en el *renting*, además de esta modalidad indirecta, prevé la relación directa entre fabricante o proveedor y arrendatario.⁵⁴

Sin embargo, la prestación de servicios complementarios deviene elemento decisivo para establecer una distinción jurídico-conceptual entre las dos figuras a que nos hemos referido. Ello significa que si el mantenimiento y reparación del bien, así como los demás servicios ya mencionados, incumben al usuario del contrato de *leasing*,⁵⁵ en el *renting*, todo lo contrario, dichas prestaciones son responsabilidad del arrendador.⁵⁶

En el cuadro siguiente concentramos esquemáticamente las diferencias entre *leasing* financiero y *renting*.⁵⁷

⁵³ Por su parte, Garrigues (*Curso de derecho mercantil*, 6a. ed., Madrid, 1974, t. II, p. 97) refiere que el valor de opción se denomina *residual* “en cuanto que su cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originalmente pagado por la sociedad de arrendamiento financiero (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el cesionario a esa sociedad”.

⁵⁴ Correira, *op. cit.*, p. 211.

⁵⁵ El artículo 2412, fracción II, del Código Civil Federal impone al arrendador la obligación de hacer todas las reparaciones necesarias para conservar las cosas en condiciones de servir para el uso a que han sido destinadas. “Pero en el *leasing* esto no puede suceder, dada la finalidad del contrato y la posición de las partes. Una sociedad financiera no dispone de personal especializado que se dedique a hacer reparaciones en las máquinas o herramientas que utilicen quienes han contratado con ella”; Véase Puig Brutau, *Fundamentos de derecho civil*, t. II, vol. I, “Doctrina general del contrato”, Barcelona, Bosch, 1978, p. 462. En efecto, el artículo 29 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito asigna a la arrendataria la obligación de conservar los bienes en el estado que permita el uso normal que les corresponda, a dar *mantenimiento necesario para este propósito y, consecuentemente, a hacer por su cuenta las reparaciones que se requieran*, así como adquirir las refacciones e implementos necesarios, según se convenga en el contrato. Amén de que la arrendataria debe servirse de los bienes solamente para el uso convenido, o conforme a la naturaleza y destino de éstos, siendo responsable de los daños que los bienes sufran por darles otro uso, o por su culpa o negligencia, o la de sus empleados o terceros.

⁵⁶ En opinión de Medina Lemus, “éste es uno de los puntos cruciales de la distinción entre ambas categorías contractuales...” (*op. cit.*, p. 889).

⁵⁷ Bastantes de las diferencias que aparecen en el cuadro comparativo han sido proporcionadas por Martínez Cañellas, *El contrato de renting en el derecho español*, Universidad de las Islas Baleares, en http://works.bepress.com/anselmo_martinez_canellas/doctype.html.

<i>Arrendamiento financiero (leasing)</i>	<i>Renting</i>
1. Operación financiera a mediano y largo plazo.	1. El plazo de la operación normalmente es más corto que el de leasing.
2. Los gastos de reparación del bien entregado en arrendamiento son por cuenta del usuario (artículo 29 Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito —LGOAAC—). 3. En el <i>leasing</i> el arrendatario debe desarrollar una actividad empresarial a la que quedar afectados los bienes.	2. De ellos es responsable la empresa arrendadora. 3. En el contrato de <i>renting</i> no es imprescindible cumplir con esa condición.
4. Un bien adquirido por <i>leasing</i> aporta valor al inmovilizado de la empresa y a la finalización del contrato ostenta la opción de compra, por tanto, esta fórmula interesa al arrendatario cuando desee tener la propiedad del bien. El <i>leasing</i> queda como vía más aconsejable para adquirir equipos cuyo plazo de obsolescencia sea más largo.	4. Por el contrario en el <i>renting</i> no existe la opción de compra. Además, contiene prestaciones de servicios anexas. El <i>renting</i> se aplicará a aquellos bienes de rápida evolución tecnológica, como la informática, la ofimática o en aquellos que el mantenimiento técnico sea especialmente valorable como ocurre en los automóviles.
5. En el <i>leasing</i> es a cargo del usuario el mantenimiento del activo (artículo 29, LGOAAC).	5. Una compañía de <i>renting</i> asume el riesgo técnico de sus operaciones buscando acuerdos entre fabricantes, empresas de mantenimiento y compañías de seguros para poder ofertar un servicio de alquiler con la garantía de que el bien siempre estará en perfecto estado de uso, siendo por cuenta del arrendador la reparación o sustitución del elemento cuando lo precise. También es por cuenta del arrendador hacerse cargo del valor residual del bien, lo cual es un riesgo añadido para la compañía de <i>renting</i> ya que deberá valorar el bien a la fecha de finalización del contrato, condicionando este hecho el cálculo de las rentas periódicas.
6. La empresa arrendadora realiza función mediadora y financiera. Busca bienes para adquirirlos, rentarlos y en ocasiones revenderlos.	6. La compañía arrendadora no desempeña esa función, sólo cede temporalmente los equipos mediante cuotas (canon) que retribuyen exclusivamente el uso. Tiene una finalidad arrendaticia.

<p>7. La arrendadora tiene que ser una Sociedad de Arrendamiento Financiero constituida como Organización Auxiliar de Crédito con autorización de la Secretaría de Hacienda para desempeñar dicha actividad (artículo 5o. y 8o. de la LGOAAC).</p>	<p>7. El arrendador o empresa de <i>renting</i> puede ser cualquier persona natural o jurídica y no requiere una autorización específica por parte de autoridad alguna para realizar esa actividad.</p>
<p>8. Es un contrato típico y nominado, ya que su concepto y caracterización se regulan por la LGOAAC. Hay, además, otras disposiciones que también reglamentan el <i>leasing</i>, como el Código Fiscal, la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto al Activo, el Código Financiero del Distrito Federal y la Convención Internacional sobre el Arrendamiento Financiero de 1988.</p>	<p>8. Es un contrato atípico e innominado, con tipicidad social, ya que cuando un empresario, oye hablar de <i>renting</i>, conoce el contenido esencial del contrato, siempre dentro de alguna de las modalidades antes expuestas. En nuestro país, esto todavía no es tan frecuente como pudiéramos imaginar.</p>
<p>9. En el <i>leasing financiero</i> de bienes muebles el objeto del contrato no se puede sustituir antes del plazo mínimo fijado por la ley.</p>	<p>9. En el <i>renting</i> el contrato se puede cancelar anticipadamente para sustituir el bien por otro que cubra las necesidades de manera inmediata, no existiendo límites temporales exigidos por ley imperativa.</p>
<p>10. La opción de compra existe siempre en el <i>leasing</i> financiero.</p>	<p>10. Normalmente no existe en el <i>renting</i>, aunque modernamente ello es factible, en algunos casos.</p>
<p>11. En el caso del <i>leasing</i>, es inusual, aunque posible, que un bien pueda ser nuevamente arrendado, de no verificarse el ejercicio de la opción de compra.</p>	<p>11. En el <i>renting</i> es muy frecuente la posibilidad de que un bien sea alquilado por sucesivos arrendatarios. Aquí el usuario no sufre la obsolescencia del bien, a diferencia del <i>leasing</i>.</p>
<p>12. En el <i>leasing</i>, en caso de no ejercerse la opción de compra, corresponde al usuario encargarse de revender o recolocar el bien.</p>	<p>12. En el <i>renting</i> es la compañía de <i>renting</i> y no el usuario quien se encarga de resolver los problemas contractualmente previstos de seguro, mantenimiento e incidencias del equipo, lo que ahorra costos de personal, tiempo y dinero al cliente (ya que así se aprovechan las economías de escala que se dan en la contratación en masa de el empresario de <i>renting</i>).</p>

<p>13. En el <i>leasing</i> la entidad arrendadora finaliza su relación con el cliente una vez perfeccionado el contrato.</p>	<p>13. En el <i>renting</i> la relación es continuada durante todo el contrato, precisamente por las prestaciones de servicio aparejadas al arrendamiento en el contrato de <i>renting</i>. En caso de determinada maquinaria de obra pública, material quirúrgico de alta precisión,... se incluye uno o varios operarios encargados de su manejo, alquilándose su tiempo de trabajo.</p>
<p>14. En el <i>leasing</i> la finalidad financiera es esencial, ya que el empresario pretende fundamentalmente contar con una fuente de financiamiento en la adquisición de bienes de equipo para su ejercicio empresarial.</p>	<p>14. En el <i>renting</i> lo esencial es el uso del bien, sin agotar su vida útil, siendo la finalidad financiera secundaria en los contratos de <i>renting</i> a medio plazo e inexistente en los contratos de <i>renting</i> a corto plazo.</p>
<p>15. En el <i>leasing</i> la empresa arrendadora es meramente financiera y no tiene conocimientos especiales de los bienes arrendados, ni le interesa recuperar su posesión.</p>	<p>15. El <i>renting</i> supone la disponibilidad por parte de la empresa arrendadora de un <i>stock</i> de material y de un equipo de técnicos encargados de administrar, reparar, revisar y, en su caso realquilar o revender el material utilizado.</p>
<p>16.s En el <i>leasing</i> las rentas son formalmente parte del precio, de tal modo que el ejercicio de la opción de compra recae sobre el <i>valor residual</i> del bien a la fecha de su terminación.</p>	<p>16. En el <i>renting</i> las cuotas retribuyen el uso y mantenimiento de los bienes de equipo, de tal modo que de contener el contrato de <i>renting</i> opción de compra, su determinación atiende a <i>precios de mercado</i> al momento de su finalización y no al residual derivado de pagos previos.</p>
<p>17. En el <i>leasing</i> en caso de ejercerse la opción de compra, el bien pasa a ser propiedad del arrendatario en virtud del contrato.</p>	<p>17. En el <i>renting</i> el bien no puede pasar nunca a ser propiedad del arrendatario en virtud del contrato.</p>
<p>18. Operación de carácter tripartito (artículos 28, LGOAAC, 1 y 3 de la Convención de UNIDROIT sobre el Arrendamiento Financiero Internacional).</p>	<p>18. Operación de carácter bipartito.</p>

19. En <i>leasing</i> prevalece el factor financiero.	19. El <i>renting</i> es un producto en el que predomina el componente de servicios sobre el financiero.
20. El <i>leasing</i> es un contrato que deberá otorgarse por escrito y ratificarse ante fedatario público, además, podrá inscribirse en el Registro Público de Comercio (artículo 25, párrafo 3o., LGOAAC).	20. Las operaciones de <i>renting</i> al no estar reguladas por una ley no necesariamente tendrán que cubrir tales requisitos.

8. ¿Qué ventajas tiene el *renting*?

Económicas. El arrendatario cuenta con la posibilidad de disfrutar del uso del bien sin realizar un desembolso importante por la totalidad de la inversión. Además, evita quedarse con equipo obsoleto, amén de que siempre estará al día, ya que podrá trabajar con los equipos más modernos que la tecnología proporciona en un mercado cada vez más competitivo.

Financieras. La empresa no inmoviliza recursos; la estructura financiera mejora en relación con los préstamos, dado que en el pasivo no figurará ninguna deuda al tratarse de un alquiler, lo cual es importante a la hora de solicitar financiación a instituciones de crédito. Esto permite contar con mayor liquidez.

Por otra parte, tales bienes no se reflejan en el balance de la sociedad, lo que contribuye a aligerar el mismo. Finalmente, al manejar la operación como si se tratase de un simple alquiler permite la simplicidad administrativa, gracias a la integración de todos los servicios en un solo recibo mensual.

Fiscales. Las rentas mensuales se consideran un gasto deducible en su totalidad, siempre que el arrendatario destine el bien a su actividad empresarial o profesional. De igual manera, el IVA incorporado a las rentas mensuales será también deducible al 100%. Por otra parte, se reduce a su mínima expresión cualquier controversia relacionada con el registro contable de

la amortización del bien, ya que éste, no es propiedad de la empresa y es el arrendador a quien compete su mantenimiento y amortización.

Técnicas. Permite que la empresa se adecue a los constantes cambios que exige la “revolución tecnológica” del mercado actual.

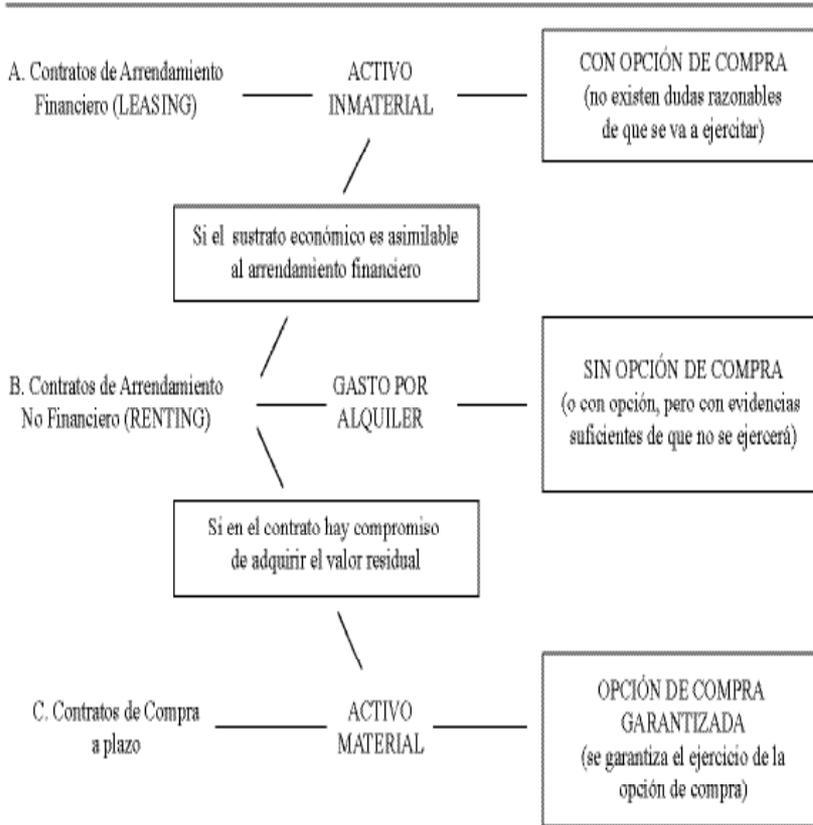
Contables. Puesto que los bienes rentados no son propiedad del cliente, por ende, no forman parte del inmovilizado de la empresa arrendataria. Amén de que las operaciones del *renting* se contabilizan de forma sencilla artículo.

Conocidas las diferencias y las ventajas, es el usuario quien debe valorar la fórmula que mejor se adapte a sus necesidades. En este terreno, el efecto fiscal de la operación será un condicionante básico. Hemos de saber que en las operaciones de *renting* se supone un gasto fiscalmente deducible el 100% del pago de cuotas por alquiler en el impuesto de sociedades, así como en el régimen de estimación directa de los profesionales, mientras que en las de *leasing* hay que desglosar la cuota devengada en gastos financieros y en la parte imputable a la compra del bien; los gastos financieros son deducibles, así como las cuotas por amortización, permitiéndose una amortización acelerada de los activos adquiridos con *leasing* hasta el límite del doble del coeficiente de amortización fiscal según tablas.

Por lo anterior, no ha de extrañar que el costo de una operación de *renting* sea más elevado que otras opciones del mercado encaminadas a diferentes formas de adquisición de activos. Aquí, todo el importe se entrega en concepto de alquiler y prestación de determinados servicios, esto es, no se pagan gastos financieros, ni se registran amortizaciones puesto que no se posee la propiedad del bien. Las empresas de *renting* cumplen su cometido e intentan convencer a los usuarios de que el alquiler a largo plazo aumenta la eficiencia y el ahorro de costes con un precio que se corresponde con el servicio prestado, pero al final, el usuario decidirá sobre la operación en la medida en que la fórmula de arrendamiento se adecue a sus necesidades.⁵⁸

⁵⁸ Véase www.Sacampus.com; capturado en 2010.

Cuadro 1. Tipos de Contratos y tratamiento contable



Al no existir opción de compra en el contrato, la operación deberá contabilizarse como un alquiler y las cuotas correspondientes como gasto. En este supuesto no aparecerá ninguna partida relacionada con el contrato en el balance de la empresa o compañía.

De ahí que el contrato de *renting* deviene un arrendamiento no financiero en el que el arrendatario registra el gasto por alquiler y el arrendador el ingreso correspondiente a cada ejercicio, de acuerdo con su naturaleza.

Esquema gráfico en su utilización con automóviles

A) El cliente elige el automóvil y las características del contrato de alquiler, acordando con la empresa de renting la cuota mensual que deberá satisfacer.

B) La empresa de renting negocia con el fabricante el precio del vehículo y el coste del mantenimiento por kilómetro.

C) La empresa de renting negocia con la aseguradora la prima del seguro y la forma de pago



9. Anexos

CONTRATO DE RENTING⁵⁹

REUNIDOS

Sr. ..., gerente de la empresa ..., constituida en escritura pública otorgada ante el Sr. ..., Notario de ..., e inscrita en el Registro Mercantil con fecha de ... de ... de ..., libro ..., tomo ..., folio ..., con núm. ..., y con domicilio social en ..., calle ..., con poderes de representación conforme a escritura

⁵⁹ La fuente del esquema gráfico en su utilización con automóviles es: <http://www.abanfin.com/modules.php?tit=renting&name=Manuales&fid=ff0bcag>, capturado el 25 de octubre de 2010. La fuente del formato es: www.todalaley.com/mostrarFormularioI120.htm, capturado el 27 de octubre de 2010. Un estudio de 12 contratos de *renting* de vehículos de la revista de Ausbanc, *Mercado de dinero*, España, 8 de junio de 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.

pública autorizada por el Sr. ..., Notario de ... con fecha de ... de ... de ..., a partir de ahora arrendador, de una parte;

Sr. ..., gerente de la empresa ..., constituida en escritura pública otorgada ante el Sr. ..., Notario de ..., e inscrita en el Registro Mercantil con fecha de ... de ... de ..., libro ..., tomo ..., folio ..., con núm. ..., y con domicilio social en ..., calle ..., con poderes de representación conforme a escritura pública autorizada por el Sr. ..., Notario de ... con fecha de ... de ... de ..., a partir de ahora arrendatario, de otra parte;

Acuerdan celebrar el presente CONTRATO DE RENTING, con base en las siguientes,

ESTIPULACIONES

I. La empresa ... entrega en arriendo a la empresa ... la maquinaria de su propiedad especificada en el anexo 1 del presente contrato para (especificar la finalidad), sin que la misma pueda ser utilizada para fines distintos sin autorización expresa de la empresa arrendador artículo

II. La empresa arrendataria inspecciona la maquinaria confirmando que se encuentra en perfecto estado para el uso al que va a ser destinado artículo

III. El presente contrato comienza el día de hoy, finalizando en fecha de ... de ... de

IV. El precio del arrendamiento es de ... euros que se fracciona en ... mensualidades, abonando la empresa ... a la empresa arrendadora la cantidad de ... mensuales, en los cinco primeros días cada mes, ingresando dicha suma en la cuenta que la empresa ... tiene abierta en la institución Bancaria ..., sucursal ..., número de cuenta

V. Por el presente contrato la empresa ... entrega a la empresa arrendadora la cantidad de ... pesos en garantía del cumplimiento de las obligaciones. Dicha suma se reintegrará cuando la empresa arrendataria devuelva la maquinaria en buen estado, habiendo cumplido su obligación del pago de las rentas.

VI. La empresa arrendadora se obliga al mantenimiento de la maquinaria, seguros e impuestos. Cuando la reparación requiera de un mínimo de ... días, la empresa arrendadora se obliga a reemplazar la máquina por

otra de similares características temporalmente hasta que finalice la reparación, o definitivamente.

VII. La empresa arrendadora se obliga a la evicción y saneamiento por vicios ocultos.

VIII. Si la empresa arrendataria incumple su obligación de pago de las rentas, la empresa arrendadora podrá exigir las manteniendo la vigencia del contrato o podrá pedir la resolución del mismo con la restitución de la maquinaria y exigiendo el pago de las cantidades de las rentas vencidas.

IX. Para resolver cualquier cuestión derivada del presente contrato las partes se someten expresamente a los Tribunales de ..., con renuncia del fuero propio.

Conformes, firman el presente contrato de renting, por duplicado y a un solo efecto, el Sr. ..., como gerente de la empresa ..., y el Sr. ..., como gerente de la empresa ...

En ... a ... de ... de

CONTRATO DE RENTING DE EQUIPOS INFORMÁTICOS

REUNIDOS

De una parte,

Sr./Srartículo en representación y en su calidad de con domicilio en, calle nº y con núm., (el arrendador)

Y de otra,

Sr./Srartículo en representación y en su calidad de, con domicilio en, calle nº y con núm. (en adelante, el arrendatario).

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica suficiente para intervenir en este acto, así como el carácter y representación con que respectivamente lo hacen y, al efecto,

EXPONEN

Que el arrendador se dedica de forma profesional al arrendamiento de bienes informáticos incluido su mantenimiento (en adelante, *renting*) y que para la prestación de dicho servicio cuenta con los medios técnicos y humanos que le permiten el desempeño de estas tareas de acuerdo a los mejores estándares marcados por el sector.

Que el arrendatario está interesado en recibir por parte del arrendador la prestación de dichos servicios en los términos y condiciones designados en el presente contrato, arrendando los equipos informáticos descritos en el Anexo I (en adelante, los equipos).

De acuerdo con lo expuesto, ambas partes de mutuo acuerdo suscriben el presente CONTRATO DE RENTING, de acuerdo con las siguientes,

CLÁUSULAS

I. OBJETO

El presente contrato tiene por objeto regular la relación jurídica entre las partes a la hora de establecer los términos del arrendamiento de equipos y bienes informáticos con mantenimiento que presta el arrendador y en los que tiene interés el arrendatario para utilizarlos en (*INDICAR EL FIN PARA EL QUE VAN A SER UTILIZADOS*), a cambio de una contraprestación económica, tal y como se fija en los términos de este contrato.

II. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador garantiza que es el único y exclusivo titular de los equipos, siendo originales los programas, aplicaciones informáticas, y demás que pudieran ser objeto de arrendamiento, estando exentas de cargas o gravámenes de cualquier naturaleza o clase.

El arrendador se compromete a hacer entrega en perfecto estado, y en las instalaciones del arrendatario, de los equipos y todos los progra-

mas, documentación y todos aquellos definidos en el Anexo I del presente contrato.

El arrendador hará entrega de los equipos e incluye en el servicio el desembalaje y la instalación de los mismos de tal forma que queden plenamente funcionales para su uso por parte del arrendatario.

El arrendador se compromete a mantener los equipos en correcto estado de conservación y funcionamiento, y más concretamente llevará a cabo las siguientes tareas de mantenimiento:

- a) Configuración de los equipos.
- b) Revisión física de los equipos.
- c) Revisión lógica de los equipos.
- d) Instalación de piezas o partes.
- e) Configuración de Internet.
- f) *(Añadir todas las tareas que forman parte del servicio con el mayor detalle posible).*

Cuando la reparación requiera de un mínimo de días, la empresa arrendadora se obliga a reemplazar los equipos y bienes informáticos por otros de similares características, temporalmente hasta que finalice la reparación, o definitivamente, si no es posible la misma.

El arrendador se obliga a respetar los horarios, instalaciones y medidas técnicas y organizativas del arrendatario a la hora de ejecutar la prestación de los servicios, sin perjuicio de los derechos que al arrendador le corresponden en virtud del presente contrato.

III. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario se compromete a cumplir con las condiciones económicas fijadas en el presente contrato como contraprestación por el servicio prestado por parte del arrendador.

El arrendatario ha hecho las comprobaciones necesarias y afirma que los equipos y bienes informáticos se le entregan en buen estado.

El arrendatario permitirá, en todo momento, el acceso del arrendador para la prestación del servicio tantas veces como sea necesario para la comprobación y verificación del cumplimiento del presente contrato,

así como para el traslado en su caso de los equipos al fin del presente contrato.

El arrendatario facilitará al arrendador toda la información que fuera necesaria para que el arrendador pueda prestar sus servicios, eximiendo de cualquier responsabilidad a este en el caso de que se produjeran retrasos en la misma por dicha causa.

El arrendatario se compromete a respetar y proteger los equipos, que pertenecen y son propiedad del arrendador, estableciendo para ello las medidas organizativas y técnicas que resultaran necesarias, y a no ceder, subarrendar, facilitar o permitir el acceso por ningún medio a cualquier tercero sin el previo consentimiento expreso y por escrito por parte del arrendador.

En ningún caso el arrendatario dará un uso abusivo, que objetivamente facilitara su deterioro o que por cualquier circunstancia fuera distinto a las finalidades típicas descritas en el presente arrendamiento. El arrendatario se hace exclusivo responsable de todos los daños, perjuicios o responsabilidades que pudieran producirse o derivarse de dichas actividades.

El arrendador es el único responsable de la modificación o actualización de los equipos, por lo que el arrendatario se abstendrá de llevar a cabo cualquier acto de modificación o actualización de los mismos sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

El arrendatario se compromete a embalar y dejar los equipos listos para su traslado al momento de extinción del presente contrato, y permitirá al arrendador acceder a las instalaciones a fin de permitir el traslado de los equipos.

IV. DURACIÓN Y CONDICIONES ECONÓMICAS

El presente contrato entrará en vigor el mismo día de su firma. La duración del mismo será anual, y se renovará de forma automática salvo extinción del contrato por cualquiera de las causas fijadas en derecho o en el presente contrato, o por la solicitud fehaciente y por escrito de cualquiera de las partes con días de antelación.

El precio a abonar por parte del cliente como pago por la prestación del servicio prestado equivale a \$ (.....pesos). Este precio no incluye el IVA.

Dicha cantidad será abonada mediante domiciliación bancaria en la cuenta de la entidad

El arrendatario se obliga a prestar una garantía de forma expresa, mediante aval, depósito o seguro de caución, por un importe de dos mensualidades, para asegurar el posible impago o incumplimiento contractual. Dicha garantía se mantendrá durante el tiempo de realización del contrato.

V. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

Todos los documentos, informaciones, acuerdos, contratos y precontratos, quedando incluidos los correos electrónicos y todo tipo de comunicaciones para la realización de este contrato, así como cualquier conocimiento o información que pudiera tenerse sobre cualquiera de las dos partes o sus actividades son información completamente confidencial, por lo que deberá ser tratada con el más absoluto de los secretos, aun extinguida la relación contractual.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos personales quedarán incorporados y serán tratados en los ficheros de ambas partes, con el fin de poder mantener la presente relación contractual. Le informamos de la posibilidad de ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos de carácter personal solicitándolo por escrito junto a una fotocopia de su DNI en la siguiente dirección indicada en la cabecera del presente contrato.

VI. RESPONSABILIDAD

El arrendatario no se hace responsable del retraso en la entrega, instalación o integración de los equipos por causas no imputables al mismo, y muy especialmente que se deban a retrasos imputables al arrendador.

El arrendador es el legítimo titular de los equipos objeto del presente contrato, pudiéndose garantizar que sobre los mismos no existe carga o gravamen de ningún tipo, y que estos funcionan correctamente al momento de entrega de los mismos.

El arrendador no puede responder de los daños directos o indirectos, por daño emergente o lucro cesante, interrupción del trabajo, avería, fallo o perdidas, o que se deban a causa mayor, entendiéndose esta como aquella que sea consecuencia de hechos o circunstancias que estén fuera de su control, incluido, a título enunciativo y no limitativo, acción gubernativa, incendio, inundación, insurrección, terremoto, fallo técnico, motín, explosión, embargo, huelga legal o ilegal, escasez de personal o de material, interrupción del transporte de cualquier tipo, retraso en el trabajo, o cualquier otra circunstancia fuera del control de la fundación que afecte de cualquier modo a los servicios.

El arrendador no se hace cargo de las reparaciones de daños que tengan su origen en el mal uso de los equipos y bienes informáticos y los daños que provengan del incumplimiento de las instrucciones del fabricante.

VII. COMUNICACIONES

Las partes se obligan a comunicarse toda la información que pudiera ser necesaria para el correcto desarrollo de la prestación, cualquier cambio de domicilio o dirección de contacto deberá ser comunicado a la otra parte por escrito con una antelación mínima de días hábiles.

Toda comunicación entre las partes relativa al presente contrato se realizará por escrito o telefónicamente. A efectos de comunicaciones y/o notificaciones las partes designan en el Anexo I las personas de contacto.

VIII. CESIÓN DE DERECHOS

Las partes no pueden ceder, enajenar o subrogar su posición contractual a favor de ningún tercero sin la autorización expresa y por escrito de la otra parte. Dicha autorización no será precisa si la cesión contractual se produce como consecuencia de una fusión, reorganización u otra operación

de la transmisión a otra persona jurídica de la totalidad de los activos de la parte contraria.

IX. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento por cualquier de las partes de cualquiera de las obligaciones que este contrato impone, facultará a la parte contraria a resolver de forma inmediata el presente contrato o exigir su cumplimiento, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que proceda en ambos casos.

No obstante el presente contrato se extinguirá, además de por las causas generales del Derecho, por las siguientes:

- a. Por el incumplimiento de alguna de las cláusulas del presente contrato. En tal caso no será necesario preavisar, y en ningún caso abonar cantidad indemnizatoria alguna por parte de la parte que rescindió el contrato.
- b. Por el transcurso de la duración del mismo, o en su caso si se hubiera solicitado la no renovación y siempre que se hubiera cumplido con el plazo de preaviso.
- c. Por ser declarados en situación de suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores cualquiera de las partes.

Si la empresa arrendataria incumple la obligación de pago de rentas, la empresa arrendadora podrá exigir las manteniendo la vigencia del contrato o podrá pedir la restitución de los equipos y bienes informáticos, exigiendo el pago de las cantidades de las rentas vencidas.

Finalizado el contrato por cualquier causa el arrendatario deberá restituir inmediatamente los equipos y bienes informáticos cedidos, con todos los elementos integrantes y accesorios.

X. INTEGRIDAD Y CLAUSULA DE SALVAGUARDA

Todas las cláusulas o extremos del presente contrato deben ser interpretadas de forma independiente y autónoma, no viéndose afectadas el resto de estipulaciones en caso de que una de ellas haya sido declarada nula por

sentencia judicial firme. Las partes contratantes acuerdan sustituir la cláusula o cláusulas afectadas por otra u otras que tengan los efectos correspondientes a los fines perseguidos por las partes en el presente contrato.

XI. RELACIÓN MERCANTIL ENTRE LAS PARTES

En ningún caso se presumirá de la firma de este documento y sus anexos o de la prestación de los servicios en el detallados la existencia de relación laboral alguna entre el personal de ambas partes, existiendo únicamente un acuerdo marco de colaboración entre ambas entidades.

Todo el personal del arrendador queda sujeto exclusivamente a la dirección organizativa del arrendador y contará con los medios proporcionados por esta.

XII. ENTRADA EN VIGOR

El presente contrato entra en vigor, con toda la fuerza de obligar a las partes, a partir de la fecha de firma del mismo. Ambas partes acuerdan que el presente contrato surte todos sus efectos jurídicos a partir de la firma del mismo.

XIII. JURISDICCIÓN

El presente contrato se registrará por la ley mexicana y para cualquier controversia que pudiera surgir entre las partes con respecto a su validez, ejecución, cumplimiento o resolución, total o parcial, las partes se someten expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y en prueba de conformidad, ambas partes leen el presente documento, que se extiende por duplicado ejemplar, y encontrándolo conforme lo firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.