

LEY MODELO DE LEASING
Texto adoptado el 12 de noviembre de 2008 por UNIDROIT
Versiones oficiales en inglés y francés

Traducción oficiosa al español ofrecida por D. Rafael Castillo-Triana
en colaboración con la Prof. Tatiana Arroyo Vendrell y el Prof. David Ramos Muñoz
(Universidad Carlos III de Madrid)

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

La presente Ley es aplicable a cualquier leasing de un activo, siempre que dicho activo se encuentre dentro del territorio de [el Estado correspondiente], o el centro de principal interés del arrendatario se encuentre dentro del territorio de [el Estado correspondiente], o el contrato de leasing estipule que la Ley de [el Estado correspondiente] debe regir la operación.

Artículo 2.- Definiciones

En la presente Ley:

Por “**Activo**” se entenderá todo bien utilizado en el mercado o en el tráfico comercial, incluyendo inmuebles, bienes de capital, equipo, bienes futuros, especialmente bienes manufacturados y animales vivos o por nacer. Este término no incluye al dinero ni títulos valores de inversión. Los bienes muebles no perderán la condición de activo por el solo hecho de que se incorporen o se fijen a un inmueble.

Por “**Leasing Financiero**” se entenderá el contrato de leasing que, con o sin opción de compra, incluye las siguientes características:

- (a) el arrendatario especifica el activo y elige al proveedor;
- (b) el arrendador adquiere el activo en relación a un contrato de leasing y el proveedor tiene conocimiento de tal circunstancia; y
- (c) las rentas u otras sumas pagaderas en virtud del contrato de leasing tienen en cuenta la amortización del total o de una parte sustancial de la inversión del arrendador.

Por “**Aeronave de Gran Valor**” se entenderá toda “aeronave” tal y como se define en el Protocolo sobre Cuestiones Específicas de los Elementos de Equipo Aeronáutico, del Convenio relativo a Garantías Internacionales sobre Elementos de Equipo Móvil, suscrito en Ciudad del Cabo, el 16 de Noviembre de 2001.

Por “**Contrato de leasing**” se entenderá la operación en virtud de la cual una persona confiere a otra el derecho a la posesión y al uso de un activo por un período determinado a cambio del pago de rentas. Este término incluye los subarriendos.

Por “**Arrendatario**” se entenderá la persona que adquiere el derecho a la posesión y el uso de un activo en virtud de un contrato de leasing. Este término incluye al subarrendatario.

Por “**Arrendador**” se entenderá la persona que confiere a otra el derecho a la posesión y uso de un activo en virtud de un contrato de leasing. Este término incluye al subarrendador.

Por “**Persona**” se entenderá cualquier entidad legal, persona jurídica de Derecho privado o de Derecho Público, o cualquier persona física.

Por “**Proveedor**” se entenderá la persona de quien el arrendador adquiere un activo para su arrendamiento en virtud de un contrato de leasing financiero.

Por “**Contrato de suministro**” se entenderá el contrato en virtud del cual el arrendador adquiere un activo para su arrendamiento en virtud de un contrato de leasing financiero.

Artículo 3.- Otras leyes

1. Esta ley no aplica a los contratos de leasing que funcionen como derechos reales de garantía.
2. Esta ley no aplica a contratos de leasing o de suministro para Aeronaves de Gran Valor, salvo que el arrendador, el arrendatario y el proveedor lo convengan por escrito.

Artículo 4.- Interpretación de la presente Ley

1. Para la interpretación de la presente Ley, deberá observarse su origen internacional y el propósito de promover uniformidad en su aplicación y la observancia de la buena fe.

2. Las cuestiones relativas a las materias s que se rigen por la presente Ley y que no estén expresamente resueltas en ella se dirimirán de conformidad con los principios generales en que ella se inspira.

Artículo 5.- Libertad contractual

Salvo en lo previsto por los Artículos 7(4), y 22(3) y en la Ley de [este Estado], el arrendador y el arrendatario podrán derogar disposiciones de la presente Ley o modificar sus efectos teniendo plena libertad para fijar el contenido del contrato de leasing.

CAPÍTULO II: EFECTOS DEL CONTRATO DE LEASING

Artículo 6.- Eficacia entre las partes y frente a terceros

Salvo disposición de esta Ley en contrario,

(a) todo contrato de leasing será eficaz y válido conforme a sus términos entre las partes, y

(b) los derechos y acciones de las partes se podrán ejercitar frente a los compradores del activo y frente a los acreedores de las partes, incluyendo a los administradores en procedimientos de insolvencia.

Artículo 7.- El arrendatario en un contrato de leasing financiero como beneficiario del contrato de suministro

1. En un contrato de leasing financiero, las obligaciones del proveedor derivadas del contrato de suministro podrán ser igualmente invocadas por el arrendatario como si el arrendatario fuese parte de dicho contrato y como si el activo debiera serle suministrado directamente al arrendatario. El proveedor no será responsable ante el arrendador y el arrendatario por el mismo daño.

2. A solicitud del arrendatario, el arrendador deberá ceder al arrendatario sus derechos para hacer valer el contrato de suministro. Si el arrendador no lo hace, se entenderá que el arrendador ha asumido las obligaciones del proveedor.

3. Los derechos del arrendatario previstos en el presente artículo en relación con un contrato de suministro aprobado por el mismo arrendatario, no se verán afectados por la modificación de cualquier término de dicho contrato, salvo que el arrendatario haya

consentido dicha modificación. Si el arrendatario no consintió dicha modificación, se entenderá que el arrendador ha asumido todas las obligaciones del proveedor frente al arrendatario en la medida en que fueron modificadas.

4. Las partes no podrán derogar, ni modificar los efectos de las disposiciones previstas en los párrafos 1, 2, y 3.

5. Ninguna de las disposiciones del presente artículo legitimará al arrendatario para negociar una modificación, la resolución o la rescisión del contrato de suministro, sin el consentimiento del arrendador.

Artículo 8.- Prelación de gravámenes

Salvo que las leyes de [Estado] dispongan otra cosa:

(a) todo acreedor del arrendatario y el titular de cualquier derecho sobre un inmueble o inmueble al que el activo ha sido incorporado, se someterá a los derechos y acciones de las partes en virtud del contrato de leasing y no podrá perjudicar ninguno de los derechos que surjan del contrato de leasing; y

(b) todo acreedor del arrendador se somete a los derechos y acciones de las partes del contrato de leasing.

Artículo 9.- Exclusión de la responsabilidad del arrendador

En todo contrato de leasing financiero, el arrendador, cuando actúa en calidad de arrendador y como propietario, dentro de los límites de la operación documentada en el contrato de suministro y en el contrato de leasing, no será responsable ante el arrendatario, ni ante terceros por la muerte, lesiones personales o daños a la propiedad causados por el activo o con motivo del uso de dicho activo.

CAPÍTULO III: CUMPLIMIENTO

Artículo 10.- Irrevocabilidad e independencia

1. (a). En todo contrato de leasing financiero, una vez el activo arrendado ha sido entregado y aceptado por el arrendatario las obligaciones del arrendador y del arrendatario son irrevocables e independientes.

(b) En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, el arrendador y el arrendatario podrán convenir que cualquiera de sus obligaciones sean irrevocables e independientes mediante la identificación específica de cada una de las obligaciones irrevocables e independientes.

2. Salvo por lo dispuesto en el artículo 23(1)(c), toda obligación irrevocable e independiente deberá ser cumplida, con independencia del cumplimiento o incumplimiento de cualquier otra parte, a menos que la parte acreedora de dicha obligación dé por resuelto el contrato de leasing.

Artículo 11.- Riesgo de pérdida

1. En todo contrato de leasing financiero:

(a). el riesgo se transmite al arrendatario con la celebración del leasing; y

(b). cuando el activo no se ha entregado, se ha entregado parcialmente, se ha entregado con retraso, o no es conforme al contrato de leasing, y el arrendatario ejercita las acciones previstas en el artículo 14, el arrendatario, a reserva de lo dispuesto en el artículo 18 (1) podrá considerar que el riesgo ha permanecido en la persona del proveedor.

2. En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, el riesgo permanece en la persona del arrendador y no se transmite al arrendatario.

Artículo 12.- Daños al activo

1. En todo contrato de leasing financiero, cuando el activo objeto del contrato de leasing resulte dañado sin culpa del arrendatario o del arrendador con anterioridad a la entrega del activo al arrendatario, dicho arrendatario podrá solicitar que se inspeccione el activo y bien aceptarlo con la debida indemnización por parte del proveedor respecto de la pérdida de valor del activo o incoar cualesquiera otras acciones previstas por la ley.

2. En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, cuando el activo objeto del contrato de leasing resulte dañado sin culpa del arrendatario o del arrendador con anterioridad a la entrega del activo al arrendatario,

(a) si la pérdida fuere total, el contrato de leasing se entenderá resuelto; y

(b) si la pérdida fuese parcial, el arrendatario podrá solicitar que se inspeccione y bien considerar resuelto el contrato de leasing o bien aceptar el activo con la debida rebaja de las rentas pagaderas durante el plazo que faltase para terminar el contrato como

resultado de la pérdida de valor, pero renunciando a cualquier otro derecho contra el arrendador.

Artículo 13.- Aceptación

1. La aceptación de un activo tiene lugar cuando el arrendatario da a entender al arrendador o al proveedor que el activo es conforme al contrato, cuando no expresa objeción habiendo tenido una oportunidad razonable para inspeccionarlo, o cuando utilice el activo.

2. Tras la aceptación del activo por el arrendatario:

(a) en todo contrato de leasing financiero el arrendatario tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios al proveedor, si el activo no es conforme al contrato de suministro; y

(b) en todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, el arrendatario tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios al arrendador, si el activo no es conforme al contrato de leasing.

Artículo 14.- Acciones

1. En todo contrato de leasing financiero, cuando el activo no se ha entregado, se ha entregado parcialmente, se ha entregado con retraso, o no es conforme al contrato de leasing, el arrendatario podrá exigir del proveedor un activo que sea conforme y ejercer las demás acciones a que tenga derecho conforme a la ley.

2. (a) En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, cuando el activo no ha sido entregado, ha sido entregado parcialmente, se ha entregado con retraso, o el activo no es conforme al contrato de leasing, el arrendatario tendrá derecho a aceptar el activo, a rechazar el activo, o a reserva de lo dispuesto en el presente párrafo y en el artículo 23, a resolver el contrato de leasing. El arrendatario deberá comunicar el rechazo o la resolución en tiempo razonable desde la entrega disconforme del activo.

(b) En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, una vez el arrendatario ha aceptado el activo, el arrendatario sólo podrá rechazar el activo de acuerdo con el apartado anterior, si la falta de conformidad disminuye sustancialmente el valor del activo y:

(i) el arrendatario ha aceptado el activo sin conocer su falta de conformidad, debido a la dificultad de descubrirla, o

(ii) la aceptación del arrendatario se debió a las aseveraciones del arrendador.

(c) En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, cuando el arrendatario rechace el activo de acuerdo con la presente Ley o con el contrato de leasing, el arrendatario tendrá derecho a suspender los pagos periódicos hasta que la falta de conformidad haya sido subsanada, y a recuperar los pagos periódicos y cualesquiera otras sumas satisfechas por adelantado, menos la suma razonable correspondiente a cualquier beneficio que el arrendatario haya podido obtener del activo.

(d) Si el arrendatario rechaza el activo de acuerdo con el párrafo 2, y el plazo para el cumplimiento no ha expirado, el arrendador o el proveedor tendrá el derecho a subsanar su incumplimiento dentro del plazo convenido.

Artículo 15.- Transferencia de derechos y obligaciones

1. (a) (i) Todos los derechos del arrendador en virtud del contrato de leasing podrán ser transferidos sin que se requiera el consentimiento del arrendatario.

(ii) El arrendador y el arrendatario podrán convenir que el arrendatario no podrá oponer al cesionario excepciones o derechos de compensación contra el arrendador, que no se basen en la incapacidad del arrendatario.

(iii) Nada de lo establecido en este apartado deberá afectar la posibilidad del arrendatario de ejercer sus derechos contra el arrendador.

(b) Las obligaciones del arrendador en virtud del contrato de leasing podrán ser transferidas únicamente con el consentimiento del arrendatario, el cual no podrá ser rechazado sin razón válida.

2. Los derechos y obligaciones del arrendatario en virtud del contrato de leasing sólo podrán ser transferidos con el consentimiento del arrendador, el cual no podrá ser denegado en modo irrazonable, o sujetarse a los derechos de terceros.

3. El arrendatario, el arrendador y los terceros podrán prestar consentimiento anticipadamente para dichas transferencias.

Artículo 16.- Garantía de posesión pacífica

1. En todo contrato de leasing financiero:

(a) el arrendador garantiza al arrendatario que su posesión pacífica del activo no será perturbada por una persona con título o derecho preferencial o por quien reclame judicialmente tener un título o derecho preferencial, siempre que dicho título, derecho o reclamación derive de un acto u omisión dolosa o negligente por parte del arrendador; y

(b) el arrendatario que proporcione las especificaciones al arrendador o al proveedor deberá mantener indemnes al arrendador y al proveedor de cualquier reclamación por incumplimiento que derive del cumplimiento de las especificaciones.

2. En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, el arrendador garantiza que su posesión pacífica no será perturbada por una persona con título o derecho preferencial o por quien reclame judicialmente tener un título o derecho preferencial o por quien presente una reclamación de incumplimiento.

3. Salvo por lo previsto en el artículo 23(1)(c), la única acción en caso de perturbación de la posesión pacífica del arrendatario en virtud del apartado (a) del párrafo 1 y del párrafo 2 es la acción de daños y perjuicios en contra del arrendador

Artículo 17.- Garantía de aceptabilidad y de idoneidad

1. En todo contrato de leasing financiero, el proveedor garantiza que el activo reúne al menos, las condiciones para ser aceptado en el tráfico de acuerdo con la descripción contenida en el contrato de leasing y que es apto para el uso a que ordinariamente se destine un activo de ese tipo. A reserva del artículo 7(2), la garantía es válida únicamente contra el proveedor.

2. En todo contrato de leasing que no sea un contrato de leasing financiero, el arrendador garantiza que el activo reúne al menos, las condiciones para ser aceptado en el tráfico de acuerdo con la descripción contenida en el contrato de leasing y que es apto para el uso a que ordinariamente se destine un activo de ese tipo, si el arrendador opera de forma regular con activos de dicha clase.

Artículo 18.- Obligaciones del arrendatario relativas al mantenimiento y devolución del activo

1. (a) El arrendatario cuidará apropiadamente el activo, lo utilizará de forma razonable atendiendo a la forma en que dichos activos se utilizan normalmente y lo mantendrá en el estado en que fue entregado, salvo por el deterioro por su uso normal y apropiado.

(b) Cuando un contrato de leasing establezca la obligación de mantener el activo o en caso de que el fabricante o el proveedor del activo estipulen instrucciones técnicas para el uso del activo, el cumplimiento del arrendatario de dicho contrato o dichas instrucciones deberá satisfacer los requerimientos del apartado anterior.

2. A la finalización del contrato de leasing o en el momento de su resolución, el arrendatario devolverá el activo al arrendador en el estado descrito en el párrafo anterior, salvo que haya ejercitado el derecho a comprarlo o a arrendarlo por un período adicional.

CAPITULO IV: INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Artículo 19.- Definición de incumplimiento

1. Las partes podrán acordar las circunstancias que constituyen un incumplimiento o que de otra forma dan lugar al ejercicio de los derechos y acciones que se especifican en este capítulo.

2. A falta de acuerdo, a los efectos de esta Ley, se entiende que el incumplimiento tiene lugar cuando una de las partes deja de cumplir una obligación derivada del contrato de leasing o de esta Ley.

Artículo 20.- Notificaciones

La parte perjudicada por el incumplimiento, deberá transmitir a la parte que incumpla una notificación de incumplimiento, una notificación de ejercicio de derechos, una notificación de resolución, así como proporcionarle una oportunidad razonable para subsanar el incumplimiento.

Artículo 21.- Daños y perjuicios

Ocurrido el incumplimiento, la parte perjudicada tendrá derecho a exigir la indemnización de daños y perjuicios que, ya sea a través de su ejercicio exclusivo o en combinación con otras acciones previstas por esta Ley o por el contrato de leasing, le sitúen en la situación en que se habría encontrado de haberse cumplido el contrato de acuerdo con sus términos.

Artículo 22.- Cláusula de daños líquidos

1. Cuando el contrato de leasing estipule que la parte que incumpla debe pagar a la parte perjudicada una suma determinada o determinable en una forma establecida para dicho incumplimiento, la parte perjudicada tendrá derecho a dicha suma.
2. Dicha suma podrá ser reducida hasta un monto razonable si resultase demasiado excesiva en relación al daño derivado del incumplimiento.
3. Las partes no podrán derogar ni modificar el efecto de las disposiciones de este artículo.

Artículo 23.- Resolución

1. (a) A reserva de lo dispuesto en el apartado (b), un contrato de leasing podrá ser resuelto por ministerio de la ley, en virtud del artículo 12, por acuerdo de las partes o por la parte perjudicada debido al incumplimiento esencial por parte del arrendatario o del arrendador.

(b) Salvo por lo dispuesto en el apartado (c), una vez el activo arrendado ha sido entregado y aceptado por el arrendatario, el arrendatario en un contrato de leasing financiero no puede resolver el contrato de leasing en virtud del incumplimiento esencial del arrendador o del proveedor, pero tendrá derecho a cualesquiera otras acciones legales previstas en el acuerdo de las partes o en la ley.

(c) En el caso de un incumplimiento esencial por parte del arrendador en relación a la garantía de posesión pacífica mencionada en el artículo 16, el arrendatario, en un contrato de leasing financiero, podrá resolver el contrato.

2. A reserva de lo dispuesto en el artículo 10, al momento de la resolución todas las obligaciones para ambas partes emanadas del contrato de leasing, a excepción de las obligaciones cuyo efecto se prevea tras la resolución del contrato, se extinguen pero seguirán vigentes los derechos que se basen en el incumplimiento o cumplimiento anterior a dicha resolución.

Artículo 24.- Posesión y disposición

A la finalización del contrato de leasing o en el momento de su resolución, el arrendador tiene derecho a tomar posesión del activo y a disponer del mismo.