

El contrato de leasing en el Código Civil y Comercial

Resumen: *En este breve trabajo se procura brindar un panorama de los aspectos fundamentales del régimen legal de esta figura contractual incorporada al régimen del Código Civil y Comercial, que si bien en la Argentina no ha alcanzado el desarrollo que se verificó en otros países, se presenta como una interesante herramienta negocial lo suficientemente flexible para adaptarse a diversas necesidades de la actividad económica.*

1. Conceptualización y antecedentes

De acuerdo al artículo 1227 del Código Civil y Comercial (en adelante CCyC), en el contrato de leasing el dador conviene transferir al tomador la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere una opción de compra por un precio.

El leasing es un interesante recurso de financiación utilizado en la actividad mercantil, que facilita a las empresas, especialmente a las de pequeña y mediana envergadura, hacerse de bienes de producción, como equipos, maquinarias, vehículos, inmuebles, etc., sin

necesidad de grandes desembolsos iniciales, pues el dador le concede al tomador el uso y goce del bien mediante el pago de un canon periódico y la opción de comprarlo por un precio. De esta manera el tomador accede a la tenencia del bien sin incrementar su patrimonio, obtiene beneficios impositivos y cuenta con la posibilidad futura de adquirirlo. El dador, por su parte, conserva la propiedad del bien y obtiene una renta al conceder el uso y goce del bien, hasta que el tomador se lo restituya o, si hace uso de la opción de compra, le pague el valor residual.

Generalmente se celebra bajo la modalidad de adhesión a cláusulas predispuestas, en cuyo caso han de aplicarse las reglas de los artículos 984 a 989 del CCyC. Si bien es en el ámbito empresarial donde más desarrollo ha tenido, el leasing puede ser utilizado para la adquisición de bienes por parte de consumidores, en cuyo caso deben aplicarse las disposiciones de dicho régimen tuitivo (artículo 1092 y ss.). En los Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial del año 2012(1) –y que fue el antecedente directo del Proyecto que mediante la

ley 26.994 se convirtió en el CCyC– se destaca, al describir el objeto del contrato, que hay que tener en cuenta las normas de contratos de consumo. Este aspecto adquiere una gran relevancia, porque como bien se ha señalado, el régimen de defensa del consumidor abarca las tres etapas del *iter* negocial, es decir, la etapa precontractual, la contractual y la poscontractual (2).

En nuestro país el leasing estuvo regulado dentro de la Ley 24.441 y posteriormente en la Ley 25.248, que fue parcialmente derogada con la sanción de la Ley 26.994 que aprobó el CCyC. Está tipificado como un contrato autónomo en los artículos 1227 a 1250 y, conforme se explica en los Fundamentos del Anteproyecto 2012, se ha tenido en cuenta para su elaboración la Ley 25.248, el Proyecto de Código Civil de 1998, la doctrina y las costumbres negociales.

2. Caracterización

2.1. Caracteres

Es un contrato típico o, de acuerdo a la clasificación del artículo 970, nominado, porque lo regula especialmente

la ley. Es bilateral, porque las partes se obligan recíprocamente la una hacia a la otra (artículo 966). Es oneroso, porque las ventajas que procuran a una de las partes les son concedidas por una prestación que ha hecho o se obliga a hacer a la otra (artículo 967). Es conmutativo, porque las ventajas de los contratantes son ciertas (artículo 968) de duración. Es formal, porque –como veremos en el punto 5– el ordenamiento le impone una forma determinada (artículo 1015). Es un contrato de duración, porque el tiempo es esencial para el cumplimiento del objeto (artículo 1011). En esta clase de contratos la noción de conmutatividad apreciada como un fenómeno instantáneo, no resulta apropiada para evaluar un vínculo extenso, donde se requiere una comprensión más dinámica y adaptable a las contingencias que puedan surgir durante el cumplimiento del objeto y, cuanto más prolongado sea el vínculo contractual, mayores serán las posibilidades de que tenga que ser reformulado (3).

2.2. Calificación y naturaleza jurídica

Al leasing se lo ha calificado como una *locación con opción a compra*, es decir, un contrato mixto integrado por esas dos figuras, pero bajo la actual sistematización legal –y también con anterioridad (4)– se considera que es un contrato autónomo, con características específicas que la dan una naturaleza jurídica propia. La aplicación de disposiciones de la locación y de la compraventa, únicamente se admite en forma subsidiaria.

2.3. Comparación con la locación y con la compraventa

En la locación la transmisión de la cosa se concede para su uso y goce; en el leasing también se transmite el uso y goce, pero además se le confiere al tomador la opción de compra, que es un efecto particular esencial de este contrato y que le imprime particularidades únicas. De ahí que haya diferencias en la causa fin, pues mientras que

en la locación se limita a la transmisión del uso y goce, en el leasing la causa es mucho más amplia, porque la opción de compra que se le confiere al tomador posibilita que eventualmente se le transmita el dominio y, dicha eventualidad, es tenida en cuenta por las partes al contratar.

Durante la locación la cosa locada puede ser enajenada; en el leasing la enajenación del objeto por parte del dador impediría al tomador ejercer la opción de compra.

Como veremos en el siguiente punto, en el leasing no se aplican los plazos máximos y mínimos de la locación.

En la compraventa la obligación de transmitir el dominio queda establecida al contratar; en el leasing la opción de compra hace que la transmisión del dominio o de la posesión del bien sea una eventualidad sujeta a la ulterior decisión del tomador. Aquí también hay fundamentales diferencias en la causa fin: el comprador persigue adquirir la cosa; en el leasing persigue obtener la tenencia del bien pagando un canon periódico hasta su restitución, y contar con la posibilidad de adquirirlo en el futuro pagando el precio residual. El objeto del leasing, como enseguida veremos, es más amplio que el de la locación y que el de la compraventa.

2.4. Aplicación supletoria de las reglas de la locación y de la compraventa.

Integración con el régimen de consumo

A pesar de las diferencias recién apuntadas, la evidente afinidad con la locación y con la compraventa lleva a que el artículo 1250 admita la aplicación subsidiaria de ambas figuras en todo lo no previsto en el régimen del leasing.

“**Artículo 1250. Normas supletorias.** En todo lo no previsto por el presente Capítulo, al contrato de leasing se le aplican subsidiariamente las reglas del contrato de locación, en cuanto sean compatibles, mientras el tomador no ha pagado la totalidad del canon

y ejercido la opción, con pago de su precio. No son aplicables al leasing las disposiciones relativas a plazos mínimos y máximos de la locación de cosas ni las excluidas convencionalmente. Se le aplican subsidiariamente las normas del contrato de compraventa para la determinación del precio de ejercicio de la opción de compra y para los actos posteriores a su ejercicio y pago”.

El leasing se desenvuelve, al menos al principio, en forma análoga a una locación y, ante situaciones no contempladas en sus propias reglas, deben aplicarse las del régimen locativo. Pero el leasing es un contrato de duración que tiene una particularidad: durante su desarrollo puede sufrir una transformación del vínculo contractual que lo aleja de la locación y lo aproxima a la compraventa. Esa transformación se produce con el ejercicio de la opción de compra; a partir de ese momento, para todo lo que tenga que ver con la determinación del precio de la opción y para las etapas subsiguientes a su ejercicio y pago, se aplican subsidiariamente las reglas de la compraventa. Es importante tener en cuenta que la mutación señalada y la consiguiente aplicación supletoria del régimen de la compraventa es de carácter eventual, pues depende de que el tomador ejerza su derecho unilateral e irrenunciable de opción de compra; si no lo hace, el contrato sigue y concluye en forma análoga a una locación.

Se ha destacado que la aplicación supletoria a esos regímenes afines ha de hacerse con mucha prudencia, en razón de que las connotaciones financieras que abundan en el leasing no suelen aparecer en dichas figuras contractuales, particularmente en la locación. En consonancia con esa apreciación, el referido artículo 1250 excluye del leasing la aplicación de los plazos máximos y mínimos de la locación.

Además de la integración que indica la disposición comentada, hay que tener presente, como se señaló anteriormente,

que el contrato de leasing puede ser categorizado como de consumo, en cuyo caso sus normas deben ser integradas con las reglas imperativas de dicho régimen protectorio (arts. 1092 y ss.).

3. Elementos

Como en todo contrato, en el leasing hay elementos esenciales genéricos (consentimiento, objeto y causa) y hay elementos esenciales típicos que le son propios, como el canon y la opción de compra.

3.1. Consentimiento y sujetos

El contrato de leasing se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, que son el dador y el tomador. El dador puede ser cualquier persona física o jurídica y no es indispensable –como se exigía en el derogado régimen de la Ley 22.441– que sea una sociedad financiera creada con esa finalidad; el tomador, por su parte, puede ser una persona física o jurídica y, como se señaló anteriormente, puede ser un consumidor final.

Viene al caso adelantar que hay modalidades en leasing en que el dador actúa como intermediario y no es el dueño, fabricante o productor del bien, en cuyo caso a estos sujetos se lo considera terceros ajenos al contrato. Sin embargo, a esos vínculos les resultan aplicables las reglas de la conexidad contractual (arts. 1073 a 1075 del CCyC).

3.2. Objeto

El objeto en el contrato de leasing se destaca por su amplitud, ya que pueden ser cosas muebles e inmuebles, y bienes inmateriales como marcas, patentes o modelos industriales y software, de propiedad del dador o sobre los que el dador tenga la facultad de dar en leasing (artículo 1228).

3.3. Causa

Como se adelantó al compararlo con la locación y con la compraventa, en el leasing la causa es más amplia y compleja, y no es homogénea, pues

dependiendo de la modalidad elegida y de la posición asumida por las partes, la causa fin podrá ser la tenencia de la cosa, una garantía, una compraventa, un préstamo, etc. (5). Pero desde el punto de vista objetivo –en los términos del artículo 281 del CCyC– puede decirse que la posibilidad de acceder al uso y goce de un bien contando con la facultad irrenunciable de adquirirlo durante la vigencia del contrato, constituye la finalidad considerada por la ley. Ello, claro está, independientemente de los motivos que las partes persigan al contratar y que pueden no coincidir estrictamente con la finalidad objetiva considerada por el ordenamiento; por ejemplo, al tomador puede resultarle indiferente la opción de compra si sólo le interesa el uso y goce temporal del bien o, por el contrario, puede suceder que su principal finalidad sea adquirirlo, y la celebración del contrato de leasing se le presenta como la operatoria de financiamiento más conveniente.

3.4. El canon

El canon es un elemento tipificante del contrato de leasing. Es el importe periódico, consistente en una suma de dinero pactada en el contrato, que el tomador debe abonar al dador como contraprestación por el uso y goce del bien, durante el plazo de su utilización. Puede decirse que el canon es el precio que se paga por el uso y goce del bien, pero debe tenerse en cuenta que el vocablo *precio* en el contrato de leasing alude específicamente a lo que el tomador debe pagar si decide hacer ejercicio de la opción.

El canon del leasing es más amplio que el de la locación, pues comprende una pluralidad de rubros, tales como el valor económico por el uso de la cosa, el valor de amortización, el costo financiero, los riesgos inherentes a la conservación del bien y los gastos administrativos. También pueden integrar el canon el precio de los servicios y accesorios necesarios para el diseño, la

instalación, puesta en marcha y puesta a disposición de los bienes dados en leasing (artículo 1233).

Su monto debe ser determinado o tener un nivel absoluto de determinación, de lo contrario el contrato no será válido como leasing. En el régimen actual impera el principio de autonomía de la voluntad para su determinación, pues el artículo 1229 dice que el monto y la periodicidad de cada canon se determina convencionalmente, lo que permite que se adopten diferentes criterios de determinación, como un valor fijo, el de valor decreciente (sistema alemán), el de valor variable (tasa libor), etc.; en períodos mensuales, bimestrales, trimestrales, etc.; con o sin plazo de gracia.

3.5. La opción de compra y el precio

La opción de compra es otro requisito tipificante del contrato, de modo si está ausente no puede ser calificado como de leasing, sin perjuicio de pueda configurarse otro tipo de contrato, o uno innominado. En virtud de esta opción, el tomador, si se cumplen los demás requisitos contractuales, cuenta la facultad unilateral e irrenunciable de hacerse propietario del bien mediante el pago de un precio fijado en el contrato, y el dador queda obligado no sólo a cumplir el contrato de compraventa sino también a abstenerse de celebrar con terceros negocios que sean incompatibles con ese derecho mientras tenga vigencia la opción (5). En cuanto a la naturaleza jurídica de la opción de compra, la doctrina mayoritaria considera que es la de un contrato de opción en la que el titular del derecho –el tomador– tiene el derecho de convertirse eventualmente en propietario del precio que se establezca por dicha opción sin que se requiera actividad alguna del tomador-vendedor (7).

En el contrato de leasing, **el precio** se refiere al valor residual, que **es el importe que debe pagar el tomador para el caso de ejercer la opción de**

compra. El régimen vigente confiere a las partes una gran libertad y autonomía para fijar o determinar el precio, ya que puede estar fijado al momento de la celebración del contrato o ser determinable según procedimientos o pautas pactadas (artículo 1230).

3.6. Momento en que puede ejercerse la opción de compra

La opción de compra puede ejercerse por el tomador **una vez que haya pagado tres cuartas partes del canon total estipulado**, o antes si así lo convinieron las partes (artículo 1240). La norma dispone desde qué momento el tomador puede ejercer la opción, pero no dice hasta cuándo puede hacerlo, por lo que se interpreta que puede ejercerla, salvo pacto en contrario, antes de que se encuentre obligado restituir el bien. Tampoco establece cómo debe comunicarse la decisión de hacer uso de la opción, por lo que se considera que es válido cualquier medio fehaciente, excepto que se haya pactado un modo especial de notificación.

3.7. Prórroga del contrato

El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador y las condiciones de su ejercicio, dice el artículo 1241. Se trata de una cláusula accidental del contrato, mediante la cual se faculta al tomador a prorrogarlo. No se trata, como la opción de compra, de una característica tipificante del contrato de leasing, por lo tanto, para su admisión, debe estar expresamente convenida. Cabe adelantar que existe un régimen de inscripción del contrato a los efectos de su oponibilidad (y que se verá en el punto 6) y, dado que la prórroga importa una modificación del contrato, también debe ser inscripta.

3.8. Opción de renovación

Puede pactarse la opción de renovación de los bienes del contrato. Dicha posibilidad no está contemplada en el ordenamiento actual, aunque es

perfectamente viable en virtud de la autonomía de la voluntad que gozan las partes. Este tipo de cláusulas resultan de utilidad cuando los bienes objeto del contrato pueden volverse obsoletos o depreciarse con rapidez, como por ejemplo equipos informáticos.

4. Especies de leasing

Se considera que el actual régimen del leasing constituye un solo tipo legal, cuya flexibilidad le permite actuar como género que admite diversas modalidades o especies (7). El artículo 1231 refiere diversas modalidades a partir de quien es el propietario del bien en el momento de celebrar el contrato aunque, para una mejor conceptualización, resulta más asequible identificar a las modalidades a partir de la clasificación doctrinaria que se expondrá después de transcribir la mentada norma.

“Artículo 1231.— Modalidades en la elección del bien. El bien objeto del contrato puede:

- a. comprarse por el dador a persona indicada por el tomador;
- b. comprarse por el dador según especificaciones del tomador o según catálogos, folletos o descripciones identificadas por éste;
- c. comprarse por el dador, quien sustituye al tomador, al efecto, en un contrato de compraventa que éste haya celebrado;
- d. ser de propiedad del dador con anterioridad a su vinculación contractual con el tomador;
- e. adquirirse por el dador al tomador por el mismo contrato o habérselo adquirido con anterioridad;
- f. estar a disposición jurídica del dador por título que le permita constituir *leasing* sobre él”.

La clasificación más reconocida por la doctrina (8) es **la que tiene en cuenta su finalidad**, y las distingue del siguiente modo:

Leasing financiero: Bajo esta especie el dador adquiere el bien que pertenece

al proveedor o fabricante siguiendo instrucciones del tomador, con la finalidad de celebrar el contrato de leasing con este último. El dador actúa como un intermediario financiero entre el fabricante, proveedor o dueño del bien y el tomador interesado. Esta modalidad se configura en los supuestos previstos en el artículo 1231, incisos a, b y c. Si bien intervienen tres sujetos, el dueño o fabricante del bien no es parte del contrato de leasing ya que, como una instancia previa a su celebración, el dador adquiere el bien celebrando una compraventa con el proveedor, de modo que éste es un tercero en lo que respecta al contrato de leasing. Sin embargo, la vinculación entre ambos contratos (el de compraventa entre el fabricante y el dador y el de leasing entre el dador y el tomador) habilita la aplicación de las reglas de conexidad contractual (arts. 1073 a 1075).

Leasing operativo: En este supuesto no hay una intermediación financiera, pues el dador es propietario del bien con anterioridad a su vinculación con el tomador, con quien contrata directamente. Esta modalidad está prevista en el artículo 1231, inciso d, y generalmente es adoptada sobre bienes de capital para las empresas, en la construcción inmobiliaria y en los bienes de consumo.

Leasing de retro o retroleasing: En esta modalidad –también denominada *lease back*– un bien que es propiedad del tomador es adquirido por el dador, en el mismo contrato o con anterioridad, pero en lugar de hacerse la entrega del mismo, el tomador conserva la tenencia (artículo 1231, inc. e). Esta operatoria, que sería una suerte de leasing invertido, permite al tomador transformar un bien de capital en activo líquido, mantener la capacidad operativa que le posibilita la permanencia en el uso y goce del bien y contar con la posibilidad de readquirirlo mediante el ejercicio de la opción. Es una modalidad compleja que requiere de una

compraventa que preceda al leasing, de modo que ambos contratos se vinculan por conexidad.

Subleasing: El régimen legal vigente posibilita que el tomador de un contrato de leasing se convierta a su vez en dador y le transmita el uso y goce a otro sujeto, mediante un contrato derivado en el que los dos últimos pasan o ocupan los roles de *subdador* y de *subtomador*. Esta modalidad de subcontratación está autorizada en el artículo 1231 en el inciso f, sin embargo, atento las limitaciones que surgen de los artículos 1238 y 1242, el subdador debe contar con la autorización del dador original para su celebración.

El leasing también puede ser calificado en razón del objeto, distinguiendo entre **leasing inmobiliario** o **mobiliario**, teniendo en cuenta si el mismo recae sobre bienes inmuebles o sobre cosas muebles, bienes inmateriales, como derechos, patentes, marcas modelos industriales y software.

5. Forma

El leasing es un contrato formal. La primera parte del artículo 1234 establece que debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento público o privado.

El otorgamiento de escritura pública que la norma impone cuando el leasing tiene como objeto inmuebles, buques o aeronaves es una solemnidad relativa, ya que el incumplimiento de esta formalidad no se traduce en la nulidad del acto, de modo que si las partes celebran el acto mediante instrumento privado, valdrá como un contrato en que las partes se obligaron a cumplir con la formalidad omitida, de acuerdo a lo establecido en el artículo 969. En los demás bienes, como muebles o derechos, se puede celebrar mediante instrumento público o privado y se

exige como recaudo probatorio de la celebración del acto.

6. Inscripción registral

6.1. Oponibilidad

Aunque no es un requisito de validez del acto, la inscripción registral es obligatoria para que el contrato sea oponible a terceros. La segunda parte del artículo 1234 establece:

“A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto. La inscripción en el registro puede efectuarse a partir de la celebración del contrato de leasing, y con prescindencia de la fecha en que corresponda hacer entrega de la cosa objeto de la prestación comprometida. Para que produzca efectos contra terceros desde la entrega del bien objeto del leasing, la inscripción debe solicitarse dentro de los cinco días hábiles posteriores. Pasado ese término, produce ese efecto desde que el contrato se presente para su registración. Si se trata de cosas muebles no registrables o de un software, deben inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar donde la cosa se encuentre o, en su caso, donde ésta o el software se deba poner a disposición del tomador. En el caso de inmuebles, la inscripción se mantiene por el plazo de veinte años; en los demás bienes se mantiene por diez años. En ambos casos puede renovarse antes de su vencimiento, por rogación del dador u orden judicial”.

La norma no determina si la inscripción debe ser efectuada por el tomador o por el dador, por lo que puede inferirse que la carga es común a ambas partes. Aun así, al ser la inscripción un requisito para su oponibilidad a terceros, el que mayor interés en que la misma se efectúe sería el tomador.

El contrato debidamente inscripto es oponible a los acreedores de las partes y permite a los acreedores del tomador

subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra (artículo 1237).

6.2. Remisión a las leyes y reglamentos correspondientes

El contrato de leasing carece de un régimen específico de registración, y en su lugar remite, en lo pertinente, a las disposiciones legales y reglamentarias que correspondan de acuerdo a la naturaleza de los bienes.

El artículo 1235 indica: “A los efectos de la registración del contrato de leasing son aplicables las normas legales y reglamentarias que correspondan según la naturaleza de los bienes. En el caso de cosas muebles no registrables o software, se aplican las normas registrales de la Ley de Prenda con Registro y las demás que rigen el funcionamiento del Registro de Créditos Prendarios. Cuando el leasing comprenda a cosas muebles situadas en distintas jurisdicciones, se aplica lo dispuesto en la Ley de Prenda con Registro para iguales circunstancias. El registro debe expedir certificados e informes. El certificado que indique que sobre determinados bienes no aparece inscrito ningún contrato de leasing tiene eficacia legal hasta veinticuatro horas de expedido”.

6.3. Prohibición de trasladar los bienes

Si en el contrato inscripto se estableció un lugar en que deben encontrarse los bienes muebles, el tomador tiene prohibido sustraerlos de allí. Sólo puede trasladarlos con la conformidad expresa del dador, otorgada en el contrato o por acto escrito posterior, y después de haberse inscripto el traslado y la conformidad del dador en los registros correspondientes, debiendo aplicarse, en lo pertinente, la Ley de Prenda con Registro (artículo 1236). Esta regla no es de orden público y puede ser dispensada mediante una cláusula accidental.

6.4. Cancelación de la inscripción

Como ya se señaló, todo contrato de leasing debe inscribirse a los efectos

de su oponibilidad. Cuando el contrato concluye, ya sea por vencimiento del plazo o porque el tomador hizo uso de la opción y pagó el precio, la inscripción debe ser cancelada. Los artículos 1244 a 1246 regulan distintos aspectos relacionados con la solicitud de cancelación de la inscripción del leasing **sobre cosas muebles no registrables y software**, mediante un procedimiento similar al que rige la cancelación de gravámenes prendarios. No regula la cancelación sobre inmuebles y otros muebles registrables, de modo que estos supuestos deberán regirse por las reglamentaciones que apliquen los registros pertinentes.

El artículo 1244 contempla dos supuestos de cancelación de leasing sobre cosas muebles no registrales y software:

- a. por sentencia judicial dictada en un proceso en que el dador tuvo la oportunidad de intervenir;
- b. a petición del dador o su cesionario.

El artículo 1245 regula la **cancelación a pedido del tomador sobre cosas muebles no registrables y software**, y establece que a tal efecto debe acreditar:

- a. haber cumplido los recaudos previstos en el contrato inscripto para ejercer la opción de compra, es decir, haber abonado tres cuartas partes del canon total, salvo estipulación menor en contrario (art. 1240);
- b. el depósito del monto total de los cánones que restaban pagar y del precio de ejercicio de la opción, con sus accesorios (art. 1230);
- c. la interpelación fehaciente al dador, por un plazo no inferior a quince días hábiles, ofreciéndole los pagos y solicitándole la cancelación de la inscripción (los rubros señalados en a);
- d. el cumplimiento de las demás obligaciones a su cargo que se hayan pactado y que sean exigibles.

El artículo 1246 regula el **procedimiento cuando se solicita la**

cancelación. Establece que el encargado del registro **debe notificar al dador** en el domicilio constituido en el contrato mediante carta certificada, y enuncia tres posibles efectos de acuerdo a la conducta que puede asumir el dador ante la notificación del pedido:

- a. que preste conformidad expresa, en cuyo caso se cancela la inscripción;
- b. que no formule observaciones dentro de los quince días hábiles de notificado, lo que se considera una conformidad implícita y se cancela la inscripción, previo a verificar que el depósito se ajusta a lo previsto en el contrato;
- c. que el dador formule observaciones al pedido, o que el depósito sea considerado insuficiente. En estos casos, se le comunica al tomador, quien tiene expeditas las acciones judiciales pertinentes, conforme lo previsto en el artículo 1244, inciso a), comentado más arriba.

7. Obligaciones y derechos de las partes

El régimen legal del leasing carece de una enunciación correlativa de los derechos y de las obligaciones del contrato, por lo que deben extraerse de sus disposiciones (artículos 1227, 1231, 1236 a 1242, 1247) y ser integradas con las reglas de la locación y de la compraventa en los términos del artículo 1250. También deben integrarse con las reglas de consumo en los supuestos en que el contrato resulte categorizado bajo dicho régimen tuitivo.

7.1. Obligaciones del dador

Transferir la tenencia del bien. Es la obligación nuclear que surge de la definición y que pone a cargo del dador transferir al tomador la tenencia de un bien para su uso y goce. Corresponde aclarar que de acuerdo a cada modalidad específica esta obligación adquiere matices particulares; por ejemplo, en el *retroleasing* el tomador ya ejerce

la tenencia de los bienes al celebrar el acto (art. 1231 inc. c).

Comprar el bien para el dador. En el leasing financiero el dador, debe actuar como intermediario y comprar el bien al dueño, proveedor o fabricante siguiendo instrucciones del tomador (art. 1231, incs. a, b y c) con la finalidad de celebrar el contrato de leasing con este último.

Asegurar el uso y goce del bien transmitido. El tomador debe garantizar el uso y goce de los bienes transferidos y abstenerse de realizar actos que puedan obstaculizar el ejercicio de la opción de compra por el tomador.

Transferir el dominio del bien. Esta obligación nace cuando el tomador decide ejercer la opción de compra y paga el precio. En ese momento se cumplen los requisitos para la adquisición del dominio, excepto que la ley exija otros de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, a cuyo efecto debe otorgar la documentación y efectuar los demás actos necesarios (artículo 1242).

Recibir el bien objeto del contrato. Si el tomador no hace uso de la opción de compra, debe proceder a la restitución del bien al cumplirse el plazo contractual, en cuyo caso el tomador debe prestar la colaboración necesaria para que el tomador pueda cumplir con la entrega.

Inscribir el bien. Como se señaló con anterioridad, no está determinado cuál de las dos partes tiene a su cargo tramitar la inscripción registral de los bienes transmitidos, por lo que se interpreta que ambos están obligados, de modo el dador debe proceder a la inscripción o prestar su colaboración para que dicha gestión se realice.

7.2. Derechos del dador

El dador cuenta con los siguientes derechos:

Percibir el canon y el precio en caso de que sea ejercida la opción de compra. Ello, de acuerdo con las

condiciones pactadas y con lo establecido en los artículos 1229, 1240 y ccs., y en las normas de la locación y de la compraventa que correspondan aplicarse en forma subsidiaria.

Ceder el contrato o los créditos del dador. El dador siempre puede ceder los créditos actuales o futuros por canon o precio de ejercicio de la acción de compra. Esta cesión no perjudica los derechos del tomador en relación con la opción de compra (artículo 1247).

Promover la acción reivindicatoria. La puede ejercer contra cualquier tercero, ya que el contrato debidamente inscripto es oponible a los acreedores de las partes (artículo 1237). También puede ejercerla sobre la cosa mueble que se encuentre en poder de tercero (artículo 1239).

Inspeccionar los bienes. En virtud de que el dador conserva la propiedad de los bienes, tiene el derecho a verificar el estado en que se conservan y la radicación de los mismos, atento la prohibición de trasladar las cosas muebles objeto del contrato del artículo 1236. Se ha señalado que esta facultad debe ser ejercida prudencialmente para no entorpecer ni desnaturalizar el efectivo uso y goce del tomador.

7.3. Obligaciones del tomador

Pagar el canon y el valor residual. La principal obligación del tomador es pagar el canon convenido y, si decide hacer uso de la opción de compra, pagar el precio (arts. 1227, 1229, 1230, 1233 y ccs.).

Conservar el bien y hacer uso y goce conforme a su destino. No puede venderlo, gravarlo ni disponer de él. Excepto convención en contrario, están a su cargo los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y uso, incluyendo seguros, impuestos y tasas, que recaigan sobre los bienes y las sanciones ocasionadas por su uso (artículo 1238).

Abstenerse de trasladar los bienes y facilitar su inspección. Ya se señaló

que si en el contrato inscripto se estableció un lugar en que deben encontrarse los bienes muebles, el tomador tiene prohibido sustraerlos de allí (artículo 1236).

Restituir los bienes. Al cumplirse el plazo contractual sin que se haya ejercido la opción de compra, el contrato queda extinguido y el tomador debe restituir los bienes objeto del contrato.

Inscribir el bien. Debe cumplir con los trámites de inscripción obligatoria o colaborar con el dador a tal efecto.

7.4. Derechos del tomador

El tomador cuenta con los siguientes derechos:

Usar y gozar el bien. Con los alcances y límites ya referidos.

Ejercer la opción de compra y adquirir el bien. Es un elemento tipificante del contrato y su ejercicio es irrenunciable.

Ejercer la prórroga del contrato. El contrato puede prever su prórroga a opción del tomador y las condiciones de su ejercicio (artículo 1241).

Arrendar el bien. Al tener el goce y no sólo el uso, puede percibir los frutos, por lo que puede celebrar un contrato de arrendamiento sobre el bien objeto del leasing, excepto pacto en contrario (artículo 1238).

Exigir la garantía de saneamiento. El tomador tiene derecho a hacer cumplir las garantías de evicción y vicios redhibitorios.

8. Régimen de responsabilidades

El artículo 1232 delimita las responsabilidades derivadas del contrato de leasing entre las partes y frente a los terceros.

8.1. Entre las partes

El tratamiento de la responsabilidad varía según la modalidad adoptada.

En el leasing financiero (art. 1231 incs. a, b y c) el dador debe resarcir al tomador si no cumple con la entrega

de los bienes objeto del contrato, y la norma admite que el dador puede liberarse convencionalmente de las responsabilidades de entrega y de la obligación de saneamiento. Cabe advertir que esta cláusula liberatoria podría ser considerada incompatible en un contrato de consumo.

En el leasing operativo (art. 1231 inc. d) el dador –que no es intermediario, sino el propietario o fabricante del bien– debe responder si no cumple con la obligación de transmitir el dominio que nace a partir del ejercicio de la opción y del pago del precio. En estos supuestos el dador asume la totalidad de las obligaciones de entrega y saneamiento, y le está vedado exonerarse de esas responsabilidades.

En el retroleasing (art. 1231, inciso e) el dador –que compra el bien pero el tomador mantiene el uso y goce– no responde por la obligación de entrega y saneamiento, excepto pacto en contrario.

En el subleasing (art. 1231 inciso f) –modalidad en la que el tomador originario se convierte en dador en un nuevo contrato siempre que cuente con la autorización respectiva– se deben aplicar las reglas sobre responsabilidad de las otras especies de leasing, según corresponda a la situación concreta.

8.2. Frente a terceros

El artículo 1243 establece la responsabilidad objetiva emergente del artículo 1757 (el que impone responsabilidad por el hecho de las cosas y actividades riesgosas) **recae exclusivamente sobre el tomador o guardián** de las cosas dadas en leasing.

Esta disposición constituye una excepción al régimen general de reparación de daños del artículo 1758, que atribuye responsabilidad concurrente al dueño y al guardián del daño causado por las cosas, pues el dador queda excluido del deber de reparar. Esta responsabilidad exclusiva del tomador puede atemperarse mediante la contratación de un

seguro sobre la cosa por los eventuales daños a terceros cuyo costo, de acuerdo a los artículos 1229 y 1238, esté comprendido en el canon que percibe el dador. En estos casos, la responsabilidad objetiva alcanza también al dador. Autorizada doctrina concluye en que el esquema normativo del CCyC, si bien importa un moderado avance respecto de la anterior legislación sobre leasing, la distribución de riesgos muestra una clara preferencia hacia los derechos del dador que, en el caso del artículo 1243 llega a proyectarse sobre terceros (8).

9. Resolución del contrato por falta de pago del canon

Si el objeto del leasing es una cosa inmueble, los efectos del incumplimiento del pago del canon están determinados en el artículo 1248; si recae sobre una cosa mueble, el artículo 1249 establece las acciones que tiene el dador frente a la mora del tomador en el pago del canon.

9.1. Efectos en el leasing inmobiliario

El artículo 1248, ante la falta de pago del canon, regula los efectos a través de un sistema progresivo en función del porcentaje que el tomador ha pagado y de mora automática, que se reproduce a continuación.

- a. si el tomador ha pagado menos de un cuarto del monto del canon total convenido, la mora es automática y el dador puede demandar judicialmente el desalojo. Se debe dar vista por cinco días al tomador, quien puede probar documentalmente el pago de los períodos que se le reclaman o paralizar el trámite, por única vez, mediante el pago de lo adeudado, con más sus intereses y costas. Caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite;
- b. si el tomador ha pagado un cuarto o más pero menos de tres cuartas partes del canon convenido, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago del o de los períodos

adeudados con más sus intereses y el tomador dispone por única vez de un plazo no menor de sesenta días, contados a partir de la recepción de la notificación, para el pago del o de los períodos adeudados con más sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que se debe dar vista por cinco días al tomador. Dentro de ese plazo, el tomador puede demostrar el pago de lo reclamado, o paralizar el procedimiento mediante el pago de lo adeudado con más sus intereses y costas, si antes no hubiese recurrido a este procedimiento. Si, según el contrato, el tomador puede hacer ejercicio de la opción de compra, en el mismo plazo puede pagar, además, el precio de ejercicio de esa opción, con sus accesorios contractuales y legales. En caso contrario, el juez debe disponer el lanzamiento sin más trámite;

- c. si el incumplimiento se produce después de haber pagado las tres cuartas partes del canon, la mora es automática; el dador debe intimarlo al pago y el tomador tiene la opción de pagar lo adeudado más sus intereses dentro de los noventa días, contados a partir de la recepción de la notificación si antes no hubiera recurrido a ese procedimiento, o el precio de ejercicio de la opción de compra que resulte de la aplicación del contrato, a la fecha de la mora, con sus intereses. Pasado ese plazo sin que el pago se verifique, el dador puede demandar el desalojo, de lo que debe darse vista al tomador por cinco días, quien sólo puede paralizarlo ejerciendo alguna de las opciones previstas en este inciso, agregándole las costas del proceso;
- d. producido el desalojo, el dador puede reclamar el pago de los períodos de canon adeudados hasta el momento del lanzamiento, con más sus intereses y costas, por la vía ejecutiva. El dador puede también reclamar

los daños y perjuicios que resulten del deterioro anormal de la cosa imputable al tomador por dolo, culpa o negligencia por la vía procesal pertinente.

Cabe señalar que el régimen precedentemente descrito **se aplica únicamente en el caso de incumplimiento del pago del canon**; no se aplica a los incumplimientos de otras obligaciones del tomador (por ejemplo, un cambio de destino), los que deben resolverse aplicando las normas generales de derecho privado y, si el tomador es un consumidor, han de aplicarse también las reglas protectorias del artículo 1093 y ss.

9.2. Efectos en el leasing de cosas muebles

Ante la mora del tomador en el pago del canon en el leasing de cosas muebles, el artículo 1249 confiere al dador dos posibilidades:

- a. obtener el inmediato secuestro del bien, con la presentación del contrato inscripto accionar por y la prueba de haber interpelado al tomador por un plazo no menor de cinco días para la regularización. Producido el secuestro, queda resuelto el contrato. El dador puede promover ejecución por el cobro del canon que se haya devengado ordinariamente hasta el período íntegro en que se produjo el secuestro, la cláusula penal pactada en el contrato y sus intereses; todo ello sin perjuicio de la acción del dador por los daños y perjuicios, y la acción del tomador si correspondieran;
- b. accionar por vía ejecutiva por el cobro del canon no pagado, incluyendo la totalidad del canon pendiente; si así se hubiera convenido, con la sola presentación del contrato inscripto y sus accesorios. En este caso, sólo procede el secuestro cuando ha vencido el plazo ordinario del leasing sin haberse pagado el canon íntegro y el precio de la opción de compra, o cuando se demuestre sumariamente

el peligro en la conservación del bien, debiendo el dador otorgar caución suficiente. En el juicio ejecutivo previsto en ambos incisos, puede incluirse la ejecución contra los fiadores o garantes del tomador. El domicilio constituido es el fijado en el contrato.

La norma se refiere sólo a cosas muebles y nada dice sobre los bienes inmateriales que pueden ser objeto del leasing. Cierta doctrina entiende que este régimen de secuestro y ejecución de cosas muebles podría aplicarse análogamente a todos esos bienes (10). Otra opinión considera que a falta de un mecanismo especial correspondería recurrir a las reglas generales de resolución por incumplimiento (11). La segunda interpretación luce más plausible, pues tratándose de un procedimiento ejecutivo especial, los supuestos de aplicación deben ser apreciados con criterio restrictivo, más aún si el contrato es de consumo.

10. Referencias

- (1) Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación elaborados por la Comisión Redactora (año 2012).
- (2) MOLINA SANDOVAL, Carlos A. y DE AMUNATEGUI RODRIGUEZ, Cristina. “Leasing”. Reus y BdeF, Buenos Aires, 2007, p.18.
- (3) VAZQUEZ FIEL, Walter, “Contratos parte general”, Ed. UdeMM, 2019, Cap. VIII Objeto. Punto 1.9. Contratos de larga duración, p. 148,
- (4) FARINA, Juan M. “Contratos comerciales modernos. Modalidades de contratación empresarial”, 3ª edición, Astrea, Bs.As., 2005, T° II p. 96.
- COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén “Contrato de leasing” en Homenaje a Dalmacio Vélez Sarsfield, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, Córdoba, 2000,T.II, p.88.
- (5) LORENZETTI, Ricardo Luis. “Tratado de los contratos”, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1999. T° II p. 542.
- (6) FRUSTAGLI, Sandra y HERNANDEZ, Carlos A., “Leasing” en NICOLAU, Noemí L. “Fundamentos del derecho contractual, La Ley, Bs.As. 2009, T° II p.680.
- (7) LAVALLE COBO, Jorge E., “Leasing” en Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado, dirigido por Augusto C. Belluscio y coordinado por Eduardo Zannoni, Astrea, Bs.As, 2004, T° 9, p. 1258.
- (8) LEIVA FERNANDEZ, Luis F.P. en “Código Civil y Comentado. Tratado exegético”, dirigido por ALTERINI, Jorge Horacio, T° VI dirigido por AICEAGA, María Valentina, Gómez Leo, Osvaldo R. y LEIVA FERNANDEZ, Luis F.P., La Ley, 2015, Capítulo 5, “Leasing” comentario al art. 1231, p. 452.
- (9) HERNANDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra, “El contrato de leasing en el Código Civil y Comercial” en “Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular” dirigido por Rubén Stiglitz, La Ley, 2015, p.93.
- (10) ARIAS CAU, Esteban J, en “Leasing” en Código Civil y Comercial de la Nación, dirigido por RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela, La Ley, Bs.As. 2014, p.1087.
- (11) FRESNEDA SAIEG, Mónica L., FRUSTAGLI, Sandra y HERNANDEZ, Carlos A., “Leasing. Ley 25.248 comentada y reglamentación aprobada por dec. 1038/2000, Lexis Nexis-Depalma, Bs.As., 2002,p.115.