

**SOBRE EL CONCEPTO Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO DE
*RENTING***

ANSELMO MARTÍNEZ CAÑELLAS.

Profesor Titular de Derecho mercantil de la Universidad de las Islas
Baleares

Segundo Premio VII Edición Premios García Goyena

RESUMEN

Renting es la denominación que en España e Latinoamérica recibe un tipo de contrato de arrendamiento empresarial. Se trata de un contrato atípico de arrendamiento empresarial en el que la pretensión del arrendatario es la de usar temporalmente el bien mueble, sin asunción de mantenimiento ni riesgo alguno anejo a su propiedad. La realidad nos demuestra la existencia de diferentes modalidades de este contrato, lo que implicará modificaciones en su régimen jurídico.

En el presente artículo pretendemos definir el contrato de *renting* partiendo de los intereses en juego de las partes, las escasas opiniones doctrinales, su calificación fiscal y, sobre todo, la jurisprudencia. Distinguiremos entre el *renting* configurado como *leasing* operativo, en el que el arrendador suele asumir las obligaciones de aseguramiento, mantenimiento y reparación del bien; y el *renting* de mediación, donde el arrendador suele encomendar la entrega y el mantenimiento, que asume el suministrador a favor al arrendatario, en ocasiones exonerándose aquel de esas responsabilidades, sin que ello suponga necesariamente la nulidad de dichas cláusulas. En estos casos, y en casos en los que se pacte una opción de compra final, habrá que analizar el contrato, pues podría tratarse de un contrato de *leasing* financiero simulado.

ABSTRACT

“Renting” is the name given to a peculiar contract of commercial leasing in Spain and Latin America. It is an atipic contract of lease where the

lessee wants to use a good temporarily, without taking any risk or cost of maintenance. Real commerce shows us different types of renting contracts, every one with its own legal peculiarities.

In the present article, we try to define the renting contract from the interests of the parties, the scarce doctrine, its fiscal qualification, and the case law. We will distinguish the contracts of renting that are operative leasing, where the lessor is obligated to give insurance, maintenance, and reparation the good, from the mediation renting, where the lessor assigns the delivery and maintenance of the good to another enterprise. In the latter, and in cases where there is a final option of purchase, one must analyze every contract, in order to qualify it, because it could be a simulated financial leasing.

PALABRAS CLAVE: renting, leasing operativo, leasing financiero, arrendamiento de bienes muebles, arrendamiento empresarial.

KEY WORDS: renting, operative leasing, financial leasing, lease of goods, commercial leasing.

SUMARIO

·	3
·	ECONÓMICA EN	4
·	6
·	ECONÓMICOS DE LAS	7
·	.1. Intereses de la empresa	7
·	.2. Intereses del empresario de	9
·	.3. Intereses de la empresa	10
·	Y	11
·	.1. Concepto	11
·	.2. Concepto según la	12
·	.3. Clasificación de los arrendamientos empresariales y de los contratos de	16
·	JURÍDICA DEL RENTING Y LOS PROBLEMAS DE	24
·	.1. El renting como contrato mixto de arrendamiento con prestación de	24
·	.2. Los problemas de calificación del contrato de	27
·	.3. Influencia de la normativa fiscal y contable en la concepción de la naturaleza jurídica del	29
·	33

.....	36
.1. El contrato de <i>renting</i> como contrato mixto de arrendamiento empresarial y de prestación de	36
.2. El contrato de <i>renting</i> y los contratos	42
.....	46

I. INTRODUCCIÓN

La celeridad de las innovaciones tecnológicas, y la necesidad de ahorrar costes para crear productos a precios competitivos en el mercado de libre competencia, ha hecho que las empresas hayan observado la sinrazón de acceder a la costosa propiedad de los medios de producción, cuya vida útil es cada vez más breve.¹ Dado que lo que pretenden es hacer uso de los mismos durante toda o gran parte de su vida útil, despreocuparse de su mantenimiento y renovarlos en cuanto alcancen su obsolescencia, les resulta más interesante arrendarlos únicamente durante dicho período, y así disfrutar de su “propiedad económica” total o parcialmente.² Para atender a estas necesidades de uso temporal de los bienes en un ámbito empresarial competitivo, las empresas han adaptado el contrato de arrendamiento. Así, han nacido contratos como el *leasing* financiero, o arrendamiento financiero, que permite a los empresarios el aprovechamiento económico total del bien, pagándolo como alquiler a medida que va siendo utilizado en el proceso productivo, y optando por su adquisición al finalizar el contrato; o el contrato

¹ Las mejoras tecnológicas y la reducción de costes derivados de la mayor competencia en el mercado se aprecian especialmente en sectores como el informático: un sistema informático instalado en el año 1989 en una entidad de crédito y con una capacidad determinada costaba alrededor de 800 millones de pesetas. Cinco años después, un sistema sustitutivo del primero, pero con un 50 % más de capacidad costaba 180 millones de pesetas, además de un 50 % menos de costes indirectos de espacio, energía, personal, mantenimiento, etc. FERNÁNDEZ INGLÉS, J. *El renting de bienes muebles*. Madrid, 1996, pág. 31.

² “No es la propiedad de un bien, sino su utilización lo que engendra ganancias”. QUIROGA. “Leasing: un medio jurídico al servicio de una necesidad económica”, en *Boletín de ASNEF*, n.º 30, junio 1969, pág. 18. La propiedad económica tiene como contenido la sustancia económica de las cosas. Esta sustancia económica dependerá de si el bien es improductivo o productivo. En el primer caso su valor económico no es mayor que su precio de mercado, su valor de cambio. En el caso de que el bien sea generador de recursos, frutos o productos, su dominación económica consistirá en el valor de utilidad deducido de su disfrute. El propietario económico es quien se apropia a título exclusivo de estos valores de utilidad o de intercambio, principalmente para usar o disfrutar, así como para disponer. CATALÁ, Pierre/COIZAN, Maurice. “Preface”, en BLANLUET, Gauthier. *Essai sur la notion de propriété économique en droit privé français. Recherches au confluent du droit fiscal et du droit civil*. Paris, 1999, pág. VIII.

de *renting*, (y el de *leasing* operativo, que es una especie del contrato de *renting*) por el que se cede el uso del bien juntamente con prestaciones complementarias, que se pactan en el mismo contrato, o en otros contratos conexos, como el de compraventa del objeto sobre el cual el *renting* ha de recaer, el de prestación de servicios de mantenimiento del bien arrendado o el seguro aparejado al uso del mismo.

II. IMPORTANCIA ECONÓMICA EN ESPAÑA

A pesar de que el *renting* se introdujo en España en 1985,³ las operaciones de *renting* no se generalizaron en España hasta los años noventa. En los años ochenta, el método más generalizado de inversión de las empresas en bienes de equipo fue el *leasing* financiero. Gran parte de su éxito se debió a la libertad contable, que permitía amortizaciones aceleradas de los bienes (*extra tabulas*), y su tratamiento fiscal, ya que se consideraba como un gasto totalmente deducible, incluso con beneficios de deducción por inversiones.⁴ Los motivos del éxito del *renting* tienen mucho que ver con la desaparición de estas ventajas contables y fiscales del *leasing* financiero. En 1988, la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, la reforma del Impuesto de Sociedades y el Plan General Contable en 1990, delimitaron el régimen jurídico del contrato de leasing, suprimieron las ventajas fiscales y contables, se obligó a los empresarios a contabilizar las cuotas de leasing como activo inmaterial.⁵

Es entonces cuando se constituyen empresas dedicadas a operaciones de *renting*, que incluyen servicios complementarios al de "financiación",⁶ tales como el mantenimiento, seguros, pago de impuestos,... Operaciones inspiradas en las que ya venían aplicándose por parte de algunos fabricantes de productos informáticos y ofimáticos (Xerox, Canon, IBM, HP), y que hasta

³ LOSA, David. "Todo sobre el *renting*", en <http://elmundomotor.elmundo.es/elmundomotor/2001/02/23/usuarios/982930201.html>

⁴ GARCÍA SOLÉ, Fernando/ GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *Derecho de los Bienes Muebles. Financiación y garantías en la contratación mobiliaria*. Madrid, 2002, pág. 98.

⁵ GAY SALUDAS, José María. "Renting: ¿Gastos adrede y a secas o activos travestidos? Su vis fiscal", en *Carta Mercantil*, marzo de 2001, n.º 22, pág. 12-19.

⁶ Si bien es cierto que los contratos de *renting* no son contratos financieros, los empresarios los conciertan por la reducción de los costes financieros que les suponen. El carácter "financiero" ha sido incluso reconocido expresamente por la jurisprudencia menor de la Audiencia Provincial de Ávila, n.º 88/2004, de 19 de mayo, AC 2004\914, y la sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, n.º 84/2007, de 27 de marzo, AC 2007\1561.

entonces se conocían como *leasing* operativo.⁷ Estos contratos mantenían las ventajas perdidas por el *leasing* financiero: ausencia de regulación contable y el tratamiento de las cuotas de *renting* como alquileres, y las mejoraban, con la asunción del aseguramiento por el arrendador. Su comercialización se generalizó cuando las entidades financieras se añadieron a las empresas vinculadas a fabricantes de equipos informáticos y, sobre todo, de automóviles. Es en este sector de mercado donde el contrato de *renting* se ha manifestado especialmente potente. Utilizado al principio para la gestión de las flotas de vehículos de grandes empresas privadas y públicas,⁸ actualmente, también es un contrato común para la gestión del parque automovilístico de pequeñas y medianas empresas.⁹ Las cifras totales del sector de *renting* de automóviles son elocuentes: de 63.159 vehículos en 1997 se pasaron a 310.020 en 2002 y 552.801 en octubre de 2007. Las compras de vehículos por parte de las empresas de *renting* en 1997 fueron de 24.936, de 111.046 en 2002, y 185.173 en 2006, y facturaron 417.540 euros en 1997, por 2.105.000 euros en 2002, y 3.940.900 euros en 2006.¹⁰ Este incremento espectacular en el número de contrataciones pone de manifiesto la necesidad de analizar el régimen jurídico del contrato, dado el notable incremento de litigiosidad y la ausencia de normas que o regulen específicamente. Para ello, hemos partido de clausulados tipo de contratos de *renting* y de las resoluciones judiciales, cuyo número ha crecido notablemente a partir de 2004.

⁷ Con estas operaciones se incorpora el concepto del "todo incluido" a la operación empresarial. GARCÍA SOLÉ, Fernando/ GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *Derecho de los Bienes Muebles. Financiación y garantías en la contratación mobiliaria*. Madrid, 2002, pág. 99.

⁸ Estas, gracias a la reforma de la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas, que permitió este sistema de arrendamiento y gracias a la utilización de este sistema de contratación por parte de las empresas municipales de transporte público. La vigente Ley 30/2007, de 30 de noviembre, de Contratos del Sector público, los siguen regulando en los artículos 9, 75.7 (el artículo 77 impide que se revisen los precios del arrendamiento con opción de compra) y 266 que trata como suministros a los contratos de arrendamiento con prestación de mantenimiento.

⁹ en 2006, supusieron el 28% del total de matriculaciones de vehículos contratados en *renting*.

¹⁰ Datos de la Asociación Española de *Renting*. http://www.ae-renting.es/opc_4.htm, y del estudio *Company Car*, de la consultora *Watson Wyatt*, basado en una muestra de más de 3000 compañías europeas. *Expansión*, martes, de 18 de marzo de 2003. Especial *Renting*, pág. 15.

III. TIPIFICACIÓN SOCIAL

Cuando se analizan detenidamente los distintos contratos y operaciones publicitados como contratos de *renting*, se observa que, bajo una misma y exitosa denominación publicitaria, se encuadran contratos que aunque contienen un clausulado diverso (dependiente del objeto del contrato, de su duración del mismo y de las intenciones reales pretendidas por los contratantes), también comparten un contenido de derechos y obligaciones estructuralmente similar, por lo que podemos afirmar que es un contrato socialmente típico.¹¹ En todas sus condiciones generales (dada su contratación en masa), a las que se adhieren las partes que pretenden integrar los bienes en su proceso productivo de bienes o servicio, aparece una misma causa: la cesión temporal del uso de un bien y su servicio de mantenimiento y otros servicios complementarios (seguros y gestión), a cargo del cedente del bien, a cambio de un precio.

La jurisprudencia así lo está entendiendo y, partiendo de la autonomía de la voluntad como fuente creadora de nuevos contratos, ha definido el contrato atípico de *renting*, configurando progresivamente un régimen jurídico propio, interpretando y fijando los términos y las cláusulas utilizados en las condiciones generales y particulares de dichos contratos y determinando los intereses en juego a partir de la voluntad declarada por las partes, en consonancia con la práctica usual del mercado.¹²

¹¹ La tipificación social del término es obvia en el sector que comercializa el producto, como hemos comprobado con el estudio de 10 diferentes clausulados de contratos de arrendamiento empresarial: Contrato de arrendamiento a plazo fijo de Rank Xerox Renting S.A.; Contrato de alquiler de MOX Renting Ibérica S.A.; Contrato de alquiler de vehículos sin conductor de Lease Plan; Comunicación interna de Bancaja sobre el contrato de renting; Contrato marco de arrendamiento y gestión de servicios de los vehículos BBVA Finanzia Auto Renting; Contrato de arrendamiento de Bansacar Autorenting; Contrato de arrendamiento sobre vehículos de Sa Nostra de Renting, S.A.; Contrato de arrendamiento sobre bienes muebles de Sa Nostra de Renting, S.A.; Contrato de arrendamiento financiero (leasing) de Sa Nostra de Inversiones, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.; Contrato de alquiler (rent a car) de National Atesa. Tal tipificación social ha sido reconocida explícitamente en las sentencias de la Audiencia Provincial de Cantabria, n.º 380/2004, de 27 de septiembre, AC 2004\286625 y de la Audiencia Provincial de Barcelona, n.º 616/2006, de 9 de noviembre, JUR 2007\458.

¹² En un sentido similar, pero refiriéndose a los contratos bancarios, cfr. CUÑAT EDO, Vicente/ MARIMÓN DURA, Rafael/ GONZÁLEZ CASTILLA, Francisco. "El análisis de la jurisprudencia en materia bancaria", en *Estudios sobre jurisprudencia bancaria*. Ed. Aranzadi. Elcano (Navarra), pág. 43.

IV. INTERESES ECONÓMICOS DE LAS PARTES

Determinar los intereses de las partes que intervienen en el contrato de *renting* permite establecer las expectativas de los contratantes que pasarán a formar parte de su voluntad contractual concretando la causa del contrato. Atendiendo a esta causa, podremos determinar la naturaleza jurídica de los contratos de *renting* y, con ello, el régimen jurídico a estos aplicable.

IV.1. Intereses de la empresa usuaria

La intención del usuario de *renting* es siempre la de usar el bien sin adquirir su propiedad. La propiedad conlleva desventajas funcionales, dado que el uso tiene como contravalor toda una serie de cargas económicas como las de mantenimiento y aseguramiento del bien, así como los riesgos técnicos de depreciación del mismo por su obsolescencia. En una economía de alta competitividad, el uso inmediato de lo mejor es mucho mejor que la propiedad de lo obsoleto.¹³

En los casos de bienes de rápida obsolescencia, caracterizados por su rápida amortización, como los ordenadores, el *renting* es útil porque mantiene un parque tecnológico actualizado con el mínimo coste de renovación, ya que permite la sustitución del bien por otro más moderno o más adecuado a las necesidades del usuario con una pequeña variación de la renta a pagar, que además se factura de forma flexible.¹⁴

En los casos de bienes de obsolescencia media, como los automóviles, el *renting* permite despreocuparse del mantenimiento del vehículo, ya que será el empresario de *renting* quien, normalmente a través de contratos de servicios concertados por este con terceros, se encargará del entretenimiento

¹³ La economía adquiere cada vez mayor importancia a la hora de clarificar la naturaleza jurídica de los contratos, aunque no llegue todavía a ser un factor único y decisivo. Así, algunas sentencias de Audiencias Provinciales han llegado a diferenciar un contrato de *leasing* de una compraventa a plazos en atención a lo reducido del valor residual de la opción de compra del arrendamiento financiero. En este sentido, algún autor ha manifestado que la tendencia debería ser la de cambiar el concepto jurídico privado de propiedad por el concepto contable- fiscal de activo y su valoración económica, por lo que el concepto de amortización, esencial para su correcta valoración, adquiere una importancia fundamental. Un análisis profundo de esta afirmación en BLANLUET, Gauthier. *Essai sur la notion de propriété économique en droit privé français. Recherches au confluent du droit fiscal et du droit civil*. Paris 1999.

¹⁴ Muchos equipos se diseñan para que se puedan ir actualizando, en especial en el sector informático, por lo que la actualización del parque supone un coste mínimo de incorporación de los nuevos componentes, ya que el servicio de instalación de los mismos se halla comprendido en la cuota de *renting*.

del bien: los cambios de aceite, las revisiones de mantenimiento de la garantía, las reparaciones, los cambios de neumáticos, los partes de seguro en los talleres oficiales de las marcas...¹⁵ En ocasiones, y para una mayor celeridad en este tipo de operaciones, es el empresario usuario quien se encarga de llevarlas a cabo en dichos talleres concertados, corriendo a cargo de la compañía de *renting* la autorización y el pago de las correspondientes facturas.¹⁶

En todos estos casos, la empresa que contrata el uso del bien mediante un contrato de *renting* consigue reducir su burocracia y simplificar su contabilidad. Ventaja contable consistente en que, con el único asiento del pago de la renta, se ahorran los siguientes asientos: los derivados de la compra del vehículo (facturas de compra, matriculación, IVA), el seguro, el impuesto de circulación, además de las correspondientes a las incidencias y del mantenimiento del vehículo, y finalmente los derivados de la venta del vehículo que, en principio, no se da en el *renting*. Por otra parte se consigue que los bienes no se incorporen al inmovilizado, por lo que no tienen que amortizarse, aunque, como en el caso de las cuotas de amortización, el coste de la operación se distribuya proporcionalmente a lo largo de la vida útil del bien. Además se reduce el ratio de endeudamiento (respecto al *leasing*, a la compra a plazos o a la financiada con un préstamo), puesto que como gasto, no incrementa el pasivo de la empresa.¹⁷

Finalmente, al asumir el empresario de *renting* el mantenimiento del bien, se eliminan posibles imprevistos, con lo que se mejora el control presupuestario, tanto por la previsibilidad de los costes, como por la personalización de las condiciones de pago, que el empresario de *renting* suele adaptar a los presupuestos de sus clientes. Respecto a esto, lo habitual es que el pago se haga mediante una cuota fija, con lo que se logra una mayor previsión de los flujos de tesorería y la reducción del impacto de la inflación.

¹⁵ Para un mayor detalle, cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, n.º 244/2004, de 18 de mayo, JUR 2004\191500.

¹⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, n.º 369/2004, de 6 de septiembre, JUR 2004\293145.

¹⁷ El Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad, no ha alterado el tratamiento contable de los contratos de *renting*, que califica como "arrendamientos operativos" (norma 8ª. 2), sin perjuicio de que el arrendatario pueda contabilizar como activo cualquier mejora que haga en el bien usado (norma 4ª i.f.).

Ítem más, el usuario se beneficia indirectamente de las ventajas de las condiciones de pago al contado disfrutadas por el empresario de *renting*, ya que esta repercute el menor precio de compra del bien en los precios finales exigidos como alquiler.

IV.2. Intereses del empresario de *renting*

Los clientes desean que se le cubra la totalidad de la asistencia técnica, seguros y mantenimiento. La integración de todos estos elementos en la cuota permite elevar el nivel de facturación del empresario de *renting*, e incrementar su margen comercial.

Por otra parte, al contratar en masa, paga mejores precios por los descuentos que consigue de los proveedores de los materiales que compra para ceder en uso, que puede repercutir en sus clientes y ofrecerles así un precio asequible y más competitivo.

También contribuye a la rebaja de los precios el que no tenga que incluir el precio residual en el valor del uso del bien, lo que supone una ventaja comparativa respecto de la financiación de activos, sea *leasing*, préstamo o compraventa a plazos. Esa exclusión del valor residual se da porque, una vez finalizado el contrato, la intención de el empresario de *renting* es ceder nuevamente en uso tales bienes, o bien, venderlos en el mercado como bienes usados, (operación que normalmente ha pactado con el propio proveedor en el momento de la adquisición del bien para su cesión en uso).

Por otra parte, mediante una gestión inteligente de los contratos, el empresario de *renting* puede generar nuevos negocios mediante la novación modificativa de contratos de *renting* antes de la finalización del plazo pactado adaptando el bien cedido a las innovaciones técnicas o sustituyéndolo por otro más moderno con el consiguiente aumento de la cuota a pagar por el usuario, que saldrá beneficiado al no tener que pagar cuotas por un bien ya obsoleto.¹⁸

¹⁸ Por ejemplo: un contrato se firma para 36 meses por un importe de 10 mil euros; cuando llega el mes 18, si se firma una modificación del contrato, el empresario de *renting* puede añadir 5 mil euros de material por un nuevo periodo de 36 meses. Así, el cliente sigue pagando la misma cuota mensual, y la empresa de *renting* factura 5 mil euros más de material y servicios. Basado en la publicidad de la empresa *IT Renting*.

IV.3. Intereses de la empresa proveedora

La empresa que provee al empresario de *renting* (fabricante, proveedor mayorista, e incluso minorista), no es parte del contrato de *renting*, aunque interviene en su ejecución.

Siempre que la empresa proveedora y el empresario de *renting* sean personas distintas, aquella obtiene una ventaja financiera importante, al eliminar los pagos a 90 ó 120 días, frecuentes en las compraventas a plazos, así como al disminuir el riesgo de morosidad, dado que es el empresario de *renting* quien paga tales bienes, bien al contado, bien con pago aplazado pero garantizado, eso sí, después de haber analizado la solvencia del futuro usuario, antes de la firma del contrato de *renting*.¹⁹ El inicio de los pagos a la empresa proveedora se suele dar en un plazo de 15 días desde la celebración del contrato.

La empresa proveedora se beneficia además de la agilidad que el sistema de *renting* proporciona a la hora de formalizarse el contrato de venta, tanto en la celeridad y seriedad de la oferta que le remite el empresario de *renting*, como en la rapidez del estudio de los riesgos de insolvencia del futuro cliente (que se da en un plazo de entre 12 y 72 horas).

Además, el empresario de *renting* realiza campañas de marketing de los bienes, o ayuda en las realizadas por el proveedor.

Por otra parte, la empresa proveedora fideliza al cliente usuario, ya que el empresario de *renting* suele concertar con esta el mantenimiento de los equipos que a aquella le corresponde. Por otra parte, dado que el *renting* suele implicar la renovación de equipos obsoletos por otros nuevos, tal renovación se realiza normalmente con el mismo proveedor, (lo que en ocasiones se prevé en el contrato marco entre el proveedor y el empresario de *renting*).

Al no tener que soportar la financiación durante 3 ó 4 meses (plazo normal de cobro a clientes en ventas a plazos) el proveedor tiene un mayor grado de liquidez que le permite acceder a las ventajas financieras derivadas del incremento de volumen de tesorería, entrando en operaciones de Grandes

¹⁹ En ocasiones, no es el proveedor quien factura a la empresa de *renting*, sino que es el mayorista quien lo hace, y posteriormente devuelve al proveedor que le distribuye el margen económico que le corresponde.

Cuentas, disponiendo de un margen mayor de disponibilidad en sus líneas de crédito o ahorrando avales y su consiguiente coste financiero.

V. CONCEPTO Y CLASES

V.1. Concepto doctrinal

Aclarar el concepto de *renting* no es baladí. Es importante no sólo para determinar su naturaleza y régimen jurídico, sino también porque las empresas arrendadoras suelen incluir en su objeto social esta denominación.²⁰

Atendiendo a las expectativas de las partes según aparecen socialmente tipificadas, el *renting* es una cesión temporal de uso de un bien mueble, que se completa, en la misma operación y con la misma parte y causa del contrato, con un contrato de prestación de servicios, que incluye no sólo 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), sino además de otros complementarios tales como la contratación de un seguro,²¹ por lo que se diferencia del *leasing* financiero.

²⁰ La inclusión del término *renting* en la determinación del objeto social de sociedades o en la concreción del ámbito de protección de marcas y nombres comerciales hace necesaria la concreción de su significado. Un ejemplo de ello se contiene en la Sentencia Tribunal Supremo núm. 618/1997 (Sala de lo Civil), de 4 de julio, en *Repertorio Jurídico Aranzadi* 1997\5573, en la que la parte actora tenía registrada desde 1971 su propia denominación social "*Interleasing, SA*" como marca para servicio de promoción y realización de operaciones de *leasing*, *renting* y *factoring* sobre bienes de equipo y efectivo fijo, y como nombre comercial, también para su negocio dedicado a la promoción y realización con fondos propios o ajenos de operaciones de *leasing*, *renting* y *factoring* sobre bienes de equipo y de activo fijo y también como rótulo de establecimiento. La Sentencia Audiencia Provincial núm. 376/1999 Toledo (Sección 1ª), de 18 de octubre, en *Aranzadi Civil* 1999\7807, también resuelve un pleito en el que una de las partes tiene una denominación social objetiva: *Hispamer Autorenting SA*

²¹ En un estudio comparativo de las cuotas de *renting* de diversos vehículos reflejado en una tabla publicada en la revista de Ausbanc, *Mercado de Dinero*, el 8 de junio de 2000, pág. 8, se indican las cláusulas incluidas como servicios complementarios al arrendamiento. De un total de 12 contratos analizados, en todos ellos la entidad de *renting* se compromete a prestar los servicios de mantenimiento y el pago del impuesto de matriculación, así como en once de ellos se incluye un seguro a todo riesgo, la asistencia en carretera se incluye en nueve y la gestión de multas en seis, mientras que otros servicios tales como el cambio de neumáticos, las revisiones periódicas o la sustitución de vehículo son incluidos en menos ocasiones en los contratos básicos de *renting* de las entidades analizadas. La importancia de la prestación de servicios aparejada a la cesión de uso del bien se manifiesta en la descripción del contrato de *renting* que realizan entidades como Banesto Renting, S.A.: El *renting* es un servicio integral de alquiler de equipos a largo plazo necesarios para la actividad empresarial. Es una fórmula de servicio que incluye el alquiler del equipo, su mantenimiento, reparaciones y seguro a todo riesgo, todo ello por el pago de una cuota constante mensual, pudiendo incorporar a la misma el abastecimiento de los productos necesarios para su utilización y la sustitución del equipo en caso de avería. No hay opción de compra al final del contrato. La cuota de *renting* incluye todos los servicios necesarios para el correcto funcionamiento del equipo. El *renting*

Por otra parte, no existe intención del usuario del bien de adquirir su propiedad, aunque puede que sí de una parte de su vida útil, es decir, de su uso, de ahí que los contratos de *renting*, en principio, no incluyan una opción de compra,²² siendo la intención del arrendador poner de nuevo en alquiler el bien o revenderlo a la distribuidora, una vez finalizado el contrato.²³

Los sujetos que intervienen son empresarios. Por una parte, el empresario de *renting*, con especial conocimiento del sector cuyos equipos serán cedidos en uso, y que deberá prestar servicios complementarios de mantenimiento y contratar u seguro, y por otra parte el arrendatario, que normalmente será un empresario o un profesional, puesto que son estos los que pueden aprovechar las ventajas fiscales y contables que hacen interesante económicamente esta forma de contratación, incorporando los bienes de equipo a su proceso productivo de bienes o servicios.

V.2. Concepto según la jurisprudencia

La mayor parte de las sentencias de las Audiencias Provinciales se refieren al contrato de *renting*, como a un contrato de arrendamiento mercantil de cosa mueble²⁴ o arrendamiento empresarial,²⁵ dado que son contratos celebrados entre empresarios en el seno de su actividad. En estas

es un servicio total por lo que la gestión total del bien corre a cargo de la sociedad de *renting*, por lo que el usuario no se preocupa de la administración, vigilancia, control y supervisión de los equipos, ni ha de asignar personal específico para estas funciones.

²² La opción de compra que se incluye en algunos contratos de *renting* no tiene la misma naturaleza jurídica que la del *leasing* financiero, ya que en este, el valor residual del bien por el cual se ejercerá tal opción, viene concretado en el momento de perfección del contrato, y será inferior al precio del mercado, pues habrá sido financiado en parte por el arrendatario a través de las cuotas de alquiler, mientras que en el *renting*, tal opción será ejercitada por un precio de mercado o a negociar al final de la ejecución del contrato. En este sentido la sentencia del Juzgado de Primera instancia de Cantabria, Santander, de 2 de junio de 2005, AC 2005\1184.

²³ A tal efecto, las compañías de *renting* suelen vincular la compra de los vehículos a los fabricantes o distribuidores a su recompra por parte de los mismos, por el valor residual del mismo al final del *renting*. GARCÍA SOLÉ, Fernando/ GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *Derecho de los Bienes Muebles. Financiación y garantías en la contratación mobiliaria*. Madrid, 2002, pág. 112.

²⁴ Contrato con el que guarda analogía. Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña núm. 131/2003 (Sección 6ª), de 1 abril, JUR 2003\ 228267. Sentencia Audiencia Provincial Sevilla núm. 369/2004 (Sección 2ª), de 6 septiembre. JUR 2004\ 293145.

²⁵ Entre otras las sentencias del Juzgado de Primera Instancia de Santander, (Núm. 3), de 31 de mayo de 2003, en *Aranzadi Civil* 2003\943; de la Audiencia Provincial de Orense, núm. 404/2002 (Sección 2ª), de 18 de diciembre, en JUR 2003\78256. Sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña núm. 218/2004 (Sección 1ª), de 30 junio, JUR 2004\ 270965. Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 1ª), de 17 marzo 2003, JUR 2003\ 158400.

sentencias no se suele distinguir claramente la diferencia entre el contrato de arrendamiento ordinario y el empresarial.

Algunas sentencias van más allá de la denominación y definen en parte el contenido del contrato, en ocasiones para diferenciarlo del *leasing* financiero,²⁶ en otras ocasiones para identificarlo con el *leasing* operativo,²⁷ o arrendamiento operativo.²⁸

La sentencia que incluyó una definición de *renting* en su *ratio decidendi* fue la sentencia de la Audiencia Provincial Barcelona (Sección 4ª), de 28 marzo 2001,²⁹ que define el contrato de *renting* para centrar el objeto del debate litigioso. Esta definición se ajusta a lo comercializado como *renting* especialmente por las entidades financieras. Señala esta sentencia que el contrato de *renting* es "*un arrendamiento empresarial, en el que la entidad arrendadora no realiza función mediadora y financiera, sino que cede*

²⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 15 de junio de 1997, en *Revista Europea de Derecho*, 1997, pág. 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, sentencia de la Audiencia Provincial de Orense núm. 404/2002 (Sección 2ª), de 18 diciembre, JUR 2003\ 78256, la sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, n.º 84/2007, de 27 de marzo, AC 2007\1561.

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 11/2000 (Sala de lo Civil), de 19 de enero, en *Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi* 2000\139. En un *obiter dicta*, identifica el *renting* con el *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". La sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre, JUR 2004\ 286625, distingue el *leasing* del "*leasing* operativo- *renting*". La sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 268/2004 (Sección 1ª), de 13 julio, JUR 2004\ 196668, identifica al *renting* con el *leasing* operativo, mencionando la Sentencia del Tribunal Supremo de 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*". Antes de estas sentencias, la sentencia de la Audiencia Provincial Zaragoza, de 14 de diciembre de 1993, en *Aranzadi Civil* 1993\2377, diferenció el contrato de *renting*, de los de *leasing* operativo y *leasing* financiero, aunque, como puede observarse, las definiciones no aclaran en demasía la diferencia entre los dos primeros: "A) *Renting*. En este caso el financiador es un comerciante que posee una flota de bienes de su propiedad y los cede a terceros en alquiler para que se sirvan de ellos, siendo fiel exponente de esta figura los arrendamientos de vehículo. B) *Leasing* operativo. En su virtud se cede en uso un utillaje sin opción de compra final, soportando el arrendador las depreciaciones, impuestos y gastos de conservación, correspondiendo al arrendatario el pago de los seguros, carburantes y exceso de recorrido. C) *Leasing* financiero. En este caso, jurídicamente el bien es propiedad de la sociedad pero se produce al financiado (quien soporta todo gasto) un traspaso importante de su sustancia económica, en la forma que ya se ha visto".

²⁸ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, n.º 405/2007, de 20 de junio, EDJ 2007/123102.

²⁹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª), de 28 marzo 2001, en *Aranzadi Civil* 2001\1811.

*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, en el mismo fundamento jurídico se añade que en la misma fecha se suscribió un contrato de servicios complementarios y adicionales de mantenimiento, reparación, asistencia técnica y seguros, por lo que se observa que el *renting* implica no sólo un contrato de arrendamiento citado sino que incorpora además otros complementarios de seguro y prestación de servicios.*

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santander, (Núm. 3), de 31 de mayo de 2003,³⁰ define el *renting* o "arrendamiento empresarial", como el contrato que "tiene por objeto la adquisición por la arrendadora de bienes previamente especificados por el arrendatario para seguidamente ceder su uso aquél a éste, por tiempo y precio cierto, abonable mediante mensualidades, sin opción de compra final y con obligatoria devolución de lo arrendado al finalizar el contrato". Incorpora un elemento interesante, pues señala que el arrendador no tiene por qué ser el propietario del bien en el momento de celebración del contrato, sino que se compromete a adquirir su propiedad, a diferencia de lo que ocurre en el leasing operativo. En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla núm. 369/2004 (Sección 2ª), de 6 septiembre, señala que junto al arrendador y al arrendatario, en los contratos de *renting* aparece la figura del suministrador del bien.³¹

Otras sentencias añaden alguna idea más, calificando el contrato de *renting* como un contrato de alquiler con mantenimiento.³² La sentencia de la

³⁰ Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santander, (Núm. 3), de 31 de mayo de 2003, en *Aranzadi Civil* 2003\943.

³¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla núm. 369/2004 (Sección 2ª), de 6 septiembre, JUR 2004\ 293145.

³² Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 195/2002 (Sección 2ª), de 18 de julio, en *Westlaw* JUR 2002\246064. Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 268/2004 (Sección 1ª), de 13 julio, JUR 2004\ 196668. Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid núm. 363/2004 (Sección 3ª), de 19 noviembre JUR 2004\ 312030. Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla núm. 369/2004 (Sección 2ª), de 6 septiembre, JUR 2004\ 293145.

Audiencia Provincial de Asturias núm. 159/2004 (Sección 5ª), de 29 abril,³³ califica al contrato de *renting* como "*contrato mercantil que integra las características esenciales del arrendamiento de cosas y de la prestación de servicios, por cuanto se asegura el mantenimiento del bien cedido, siendo definido como aquel contrato por el que una de las partes se obliga a ceder a la otra el uso de un bien, por tiempo determinado, a cambio del pago de un precio, siendo de cuenta del arrendador el mantenimiento*". Añade la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 237/2004 (Sección 6ª), de 10 junio, que "*integran así este contrato, junto a las obligaciones propias del arrendamiento, de cesión temporal de uso del bien mediante precio, otras propias de la prestación de servicios, por cuanto es consustancial al mismo la asunción del mantenimiento de los bienes cedidos por el arrendador o empresa de renting, lo que conlleva en la práctica la reparación de los mismos durante toda la vigencia del contrato, garantizando su permanente disponibilidad al arrendatario, de ahí que se incluya su reemplazo por otro similar, bien de modo definitivo o mientras dure el arreglo del primero*".³⁴ Mantenimiento que se integra en la misma naturaleza del contrato típico de *renting*.³⁵ Los servicios complementarios incluyen también el pago de los seguros por parte del arrendador.³⁶

Finalmente, son pocas las sentencias que indican que el contrato de *renting* implica una cesión del uso del bien mueble a medio o largo plazo.³⁷ Y

³³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 159/2004 (Sección 5ª), de 29 abril, JUR 2004\ 147910.

En el mismo sentido, sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 237/2004 (Sección 6ª), de 10 junio, JUR 2004\ 192643; núm. 285/2004 (Sección 6ª), de 13 septiembre, JUR 2004\ 274594 y núm. 361/2004 (Sección 6ª), de 2 noviembre, JUR 2005\ 7353.

³⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 237/2004 (Sección 6ª), de 10 junio, JUR 2004\ 192643. En el mismo sentido la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 359/2004 (Sección 5ª), de 19 octubre, JUR 2004\ 291872.

³⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre, JUR 2004\ 286625.

³⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Ávila núm. 88/2004 (Sección 1ª), de 19 mayo, AC 2004\ 914. . Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 15 de noviembre de 2006, JUR 2006\113374.

³⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Ávila núm. 88/2004 (Sección 1ª), de 19 mayo, AC 2004\ 914; Sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 159/2004 (Sección 5ª), de 29 abril, JUR 2004\ 147910; y núm. 359/2004 (Sección 5ª), de 19 octubre, JUR 2004\ 291872. Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 195/2002 (Sección 2ª), de 18 julio, en *Westlaw* JUR 2002\246064. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 15 de noviembre de 2006, JUR 2006\113374.

en algunos casos el elemento temporal no es decisivo siquiera para la extinción del contrato.³⁸

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

La identificación entre el contrato de *renting* y el contrato de arrendamiento empresarial no nos parece adecuada. Se trata más bien de una relación de especie y género. El arrendamiento empresarial implica la cesión de uso de bienes de equipo, como ocurre en el *renting*, pero este arrendamiento puede realizarse con diferentes finalidades.

Así, cabe que la finalidad del arrendamiento sea la financiación de la adquisición del bien, en cuyo caso estaremos ante un *leasing* financiero, que, como manifiesta la doctrina³⁹ y la jurisprudencia,⁴⁰ es un contrato distinto al

³⁸ El contrato analizado por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº 567/2004, de 23 de septiembre, JUR 2004\300392, permitía la extinción del contrato alternativamente por el cumplimiento de un plazo de 48 meses o por superar el uso del vehículo los 160.000 Km. Opción que, aunque impuesta por el arrendador, permitió en este caso la extinción del contrato favorable al arrendatario.

³⁹ En el *renting* no existe finalidad financiera alguna, ya que es un contrato de alquiler que pretende dar respuesta a necesidades urgentes y ocasionales de bienes de equipo. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, Jesús. *El régimen tributario del leasing y del renting con finalidad financiera*. Madrid, 2000, pág. 65.

⁴⁰ La sentencia del Tribunal Supremo, de 10 de abril de 1981, aprovecha un pleito sobre la simulación o no de una compraventa a plazos disimulada en un contrato de *leasing* financiero, para aclarar las diferencias entre este y el *leasing* operativo. ROJO AJURIA, Luis. *Leasing mobiliario*. Madrid, 1987, pág. 306. Afirma el Alto Tribunal, en *obiter dicta*, que el leasing operativo no se diferencia sustancialmente de un normal arrendamiento, mientras que el leasing financiero, "o leasing propiamente dicho", se usa como medio de financiación de las empresas, que recae sobre bienes de equipo que quedan integrados en el círculo de producción del usuario, con duración calculada en función del tiempo de la vida económica y fiscal del bien de que se trata, y el cómputo del precio se hace de tal suerte que el importe total de las mensualidades satisfechas al término del contrato, más el llamado valor residual, rebasa el *quantum* de la suma dineraria desembolsada como precio por la Entidad financiera y arrendadora, pues obviamente ha de abarcar la totalidad de los gastos causados por la operación, el pago de los impuestos y el correspondiente margen de beneficios para la Compañía de leasing, que ha desembolsado un capital importante. Mientras que en el *leasing* operativo, la entidad arrendadora afronta el riesgo técnico, prestado los servicios de mantenimiento y asistencia, reparaciones, servicios técnicos, conservación, seguros,... del bien financiado. Afirma también la sentencia que en el *leasing* financiero todos estos gastos corresponden al usuario, que además, por pacto suele asumir todos los riesgos, desde los derivados de la idoneidad del material para la explotación, funcionamiento y resultado (por subrogación convencional del usuario para el ejercicio de las acciones de saneamiento frente al vendedor), hasta el de pérdida por caso fortuito, que suele cubrirse por vía de seguro, en cuya póliza figure como beneficiario el arrendador, o mediante la entrega de una cantidad en garantía del buen uso del bien.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Orense, núm. 404/2002 (Sección 2ª), de 18 de diciembre, en *Westlaw* JUR 2003\78256, confirma la ausencia de una finalidad financiera directa en el *renting*, al establecer que "A diferencia de lo que sucede en el *leasing*, la entidad arrendadora no realiza función mediadora y financiera, sino que cede

de arrendamiento, pues su causa no es exclusivamente la cesión del uso del bien por un tiempo determinado, sino la financiación de su adquisición, lo que se manifiesta en la necesaria inclusión de una opción de compra a favor del usuario,⁴¹ que no se prevé en los contratos de *renting*,⁴² en su duración,⁴³ en

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".

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Santander, (Núm. 3), de 31 de mayo de 2003, en *Aranzadi Civil* 2003\943, señala, en su fundamento jurídico tercero, que frente a la figura del *leasing* o arrendamiento financiero, en la que el empresario pretende esencialmente la obtención de una fuente de financiación en la adquisición de bienes de equipo para su ejercicio empresarial, el *renting* o arrendamiento empresarial supone un arrendamiento en el que el empresario no quiere comprar, sino que pretende la mera cesión de uso de tales bienes previamente especificados al arrendador. Otra diferencia esencial viene determinada por el precio, pues mientras en el *leasing* las rentas son formalmente parte del precio, de tal modo que el ejercicio de la opción de compra recae sobre el valor residual del bien a la fecha de su terminación, en el contrato de *renting* las cuotas retribuyen el uso y mantenimiento de los bienes de equipo, de tal modo que de contener el contrato de *renting* opción de compra, su determinación atiende a precios de mercado al momento de su finalización y no al residual derivado de pagos previos. Por último debe señalarse que frente al mecanismo de financiación externa que supone el contrato de *leasing*, el *renting* supone para el empresario las siguientes ventajas: 1. ser la mensualidad de renta un gasto fiscalmente deducible; 2. obtención de equipos mediante precio cierto, obteniendo un servicio integral de mantenimiento, lo que permite fijar costes de producción de modo previo y exacto; 3. no inmoviliza recursos financieros liberando fondos para otros fines; y 4. no inclusión de tales bienes en el activo del balance, al ser propiedad de la arrendadora.

⁴¹ La posibilidad de que un bien sea sucesivamente alquilado en *renting* es muy frecuente. En el caso del *leasing*, es inusual, aunque posible, que un bien pueda ser nuevamente arrendado, de no verificarse el ejercicio de la opción de compra. A la entidad de *leasing* no le interesa recuperar la posesión del bien, pues para esta la propiedad del bien funciona más como garantía para la recuperación del valor del mismo y la retribución por su financiación. Por ello, en el *leasing* la empresa arrendadora es meramente financiera y no tiene conocimientos especiales de los bienes arrendados.

⁴² El *leasing* financiero se ha definido legalmente en el apartado primero de la Disposición Adicional Séptima, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito (definición que se mantiene en el artículo 115 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades), como el contrato que tenga "por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de las cuotas (...) Los bienes objeto de cesión habrían de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, a favor del usuario".

⁴³ En el *leasing* financiero de bienes muebles el objeto del contrato no se puede sustituir antes del plazo mínimo fijado por la ley (la Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, establece que: "2. Los contratos a que se refiere la presente disposición tendrán una duración mínima de dos años cuando tengan por objeto bienes muebles y de diez años cuando tengan por objeto bienes inmuebles o establecimientos industriales. No obstante, el Gobierno, para evitar prácticas abusivas, podrá establecer otros plazos mínimos de duración de los mismos en función de las características de los distintos bienes que pueden constituir su objeto"), en el *renting* 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.

la cesión de los derechos del propietario al usuario, o en las obligaciones contables de la empresa usuaria.⁴⁴ Cuestión distinta es que el *renting*, se publicite como alternativa a la financiación de los medios de producción empresarial,⁴⁵ dando una falsa apariencia de contrato de financiación al compararlo la publicidad con verdaderos medios de financiación tales como la compraventa a plazos, la compraventa financiada con un préstamo, el arrendamiento financiero u otras modalidades como los contratos multiopción.⁴⁶

Por otra parte, también es posible que la finalidad sea “exclusivamente” el la cesión temporal del uso del bien mueble, sin asunción de prestaciones complementarias por parte del arrendador, en cuyo caso estaremos ante un arrendamiento mercantil de bienes muebles. El caso más visible de la diferencia entre un contrato de *renting* y uno de arrendamiento de bienes lo encontramos en el arrendamiento de vehículos por parte de las empresas de *rent a car*. En estos, es el arrendatario quien asume obligaciones tales como el pago de las primas de los seguros, a diferencia de lo que ocurre con el *renting*. Tal diferencia es evidente con la sola comparación del clausulado típico de ambos tipos de contratos. Al contrario de lo que afirma

⁴⁴ El carácter financiero del *leasing* se traduce en su contabilidad, que debe distinguir la parte que corresponda a la recuperación del coste del bien por la entidad arrendadora, excluido el valor de la opción de compra, y la carga financiera exigida por la misma, todo ello sin perjuicio de la aplicación del gravamen indirecto que corresponda. La carga financiera se considera como gasto del arrendatario, mientras que el coste de recuperación del bien sólo se considera como gasto en determinadas circunstancias. Según la Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, y el artículo 115 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, la recuperación del coste del bien sólo se considerará como gasto deducible, en la parte en que el arrendamiento financiero no por tenga por objeto terrenos, solares u otros activos no amortizables. Por el contrario, en el *renting*, la totalidad de la cuota es deducible como gasto.

⁴⁵ Las entidades de *renting* suelen destacar su carácter no financiero. BBVA Renting SA lo califica como un alquiler a medio o largo plazo que se instrumenta en un contrato de “arrendamiento no financiero”, para diferenciarlo del *leasing*. En la documentación interna que la entidad financiera transmite a quienes deben el producto se afirma que “*el renting es un producto de servicios no financieros orientado al uso de los bienes*”. La prensa económica incide en esta característica: en un estudio comparativo de 12 contratos de *renting* se define este contrato como una “modalidad de arrendamiento a medio o largo plazo de bienes muebles- vehículos, equipamientos de tipo industrial o de oficina- generalmente nuevos. En un contrato de *renting* el cliente debe pagar una cuota fija mensual durante un plazo generalmente inferior a cinco años. A cambio, la compañía de *renting* garantiza el uso del bien y se compromete a prestar unos servicios mínimos”, en *Mercado de Dinero*, enero 2000, pág. 7.

⁴⁶ Método de financiación con servicios complementarios, en el que la propiedad se transmite al usuario, con todo lo que ello acarrea y que contiene tipos de interés, gastos añadidos y costes de cancelación anticipada.

alguna jurisprudencia, no parece que la duración del contrato sea un elemento esencial del contrato de *renting*, sino las prestaciones accesorias que se contratan junto con el uso en unidad de causa.⁴⁷ También debemos diferenciar el contrato de *renting* de otros contratos de arrendamiento empresarial como el *wet lease*, especialmente extendidos en sectores como el aeronáutico. En estos, las prestaciones que asume el arrendador junto con la cesión del uso del bien van más allá, incorporando al contrato todas las prestaciones que laboralmente corresponden a la tripulación de la aeronave y cediendo la nave con el combustible necesario para su uso. No es objeto de este trabajo analizar todas las diferentes clases de arrendamiento empresarial, pero debe quedar de manifiesto que el *renting* es una especie del género de arrendamiento empresarial.⁴⁸

Así, la causa del *renting* es exclusivamente la cesión temporal del uso de un bien, junto con las prestaciones de servicios necesarias para que el arrendatario se despreocupe totalmente de todo lo que no sea el estricto uso del bien⁴⁹ (aunque será él o un empleado suyo quien lo use, a diferencia del

⁴⁷ Por lo tanto, consideramos que existen contratos de *renting* a corto plazo, como los de cesión de uso de maquinaria especializada para las obras públicas y los vehículos para el transporte también especializado que pueden necesitarse para la ejecución de una obra, de un transporte concreto, más allá de los cuales puede no volver a sentirse tal necesidad y en los que servicios como el mantenimiento y los seguros sean asumidos por el arrendador. En un sentido similar, DE LA CUESTA RUTE, José María. "Reflexiones en torno al "leasing"", *Revista de Derecho Mercantil*, n.º 118, 1970, pág. 537. "En la práctica comercial" (la de 1987), el *renting* era un arrendamiento de bienes muebles por necesidades ocasionales o temporales, de pocos meses, semanas, días o incluso horas, o bien durante el tiempo imprescindible para la finalización de la parte de la obra en la que la maquinaria cedida sea necesaria. ROJO AJURIA. *Leasing mobiliario*. Madrid, 1987, pág. 26.

⁴⁸ En la práctica anglosajona el arrendamiento empresarial ha desarrollado múltiples formas: *finance lease, full-service lease, graduated lease, gross lease, ground lease, index lease, leveraged lease, master leasenet lease, net-net-net lease, operating lease, sandwich lease, dry lease, wet lease...* MORILLAS JARILLO, María José. "Algunos aspectos del leasing de aeronaves en España", en *Revista de Derecho Mercantil*, 1993, pág. 558

⁴⁹ En este sentido, el *renting* sería "un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una de las partes, empresario de *renting*, concedente o arrendador, se obliga a ceder a otra, usuario o arrendatario, el uso de un bien por tiempo determinado, generalmente corto o muy corto, a cambio del pago de una cuota periódica, siendo de cuenta del arrendador el mantenimiento del bien cedido en perfectas condiciones de uso". M. MEDINA DE LEMUS. "Contrato de *renting*", en *Instituciones del mercado financiero*, vol. II, *Operaciones de activo y pasivo*, Madrid, La Ley- Actualidad, 1999, pág. 867. En idénticos términos LOZANO ARAGÜÉS, Ricardo. "Criterios de contabilización sobre "leasing", "renting" y "confirming" a la luz de las consultas del ICAC", en *Quincena Fiscal*, n.º 21, diciembre 1999, pág. 41. O bien, el negocio "por el que la empresa propietaria del bien cede su uso por un precio cierto calculado en función del tiempo, o de cualquier otra unidad de medida que se adopte (...) el usuario se verá libre del entretenimiento de la cosa y del riesgo de su antigüedad, que pesan íntegramente sobre el propietario". DE LA CUESTA RUTE, José María. "Reflexiones en torno al "leasing"", *RDM*, n.º 118, 1970, pág. 537.

wet lease)⁵⁰ y el arrendador tenga verdadera intención de recuperar el uso una vez finalizado el contrato.⁵¹ En principio, la duración del contrato debe ser irrelevante para su calificación, de tal forma que podemos afirmar la existencia de contratos de *renting* a corto plazo. No obstante, ya hemos visto que la jurisprudencia ha tenido en cuenta este elemento temporal para la determinación del régimen jurídico del contrato. Y ello porque lo habitual en la contratación de las empresas de *renting* es pactar una duración de entre 12 y 48 meses. No obstante, consideramos que la esencial diferencia entre el contrato de *renting* y un contrato de arrendamiento de bienes muebles es la existencia en aquel de una causa mixta de cesión de uso temporal junto con la de prestaciones accesorias (de mantenimiento, reparación, aseguramiento) por parte del arrendador. Prestaciones que en el contrato ordinario de arrendamiento son asumidas por el arrendatario (eso sí, cubriendo tales contingencias normalmente mediante la firma de un contrato de aseguramiento a favor del arrendador). Es cierto que los contratos de arrendamiento diferentes de los contratos de *renting* suelen ser de corta duración, pero ello no debe ser decisivo en la calificación del contrato.

Una vez delimitado el concepto de *renting* y diferenciado de otras modalidades de arrendamiento empresarial, conviene distinguir dos clases,

⁵⁰ Las definiciones de los economistas no distinguen entre *renting* y *wet lease*. TOBAR define al *renting* como aquel contrato por el cual se estipula el uso de bienes por plazo variable, mediante el pago de una tasa de actualización, siendo de cargo del propietario los gastos de conservación y pudiendo, en ocasiones, proporcionar los medios humanos para su explotación, en cuyo caso los gastos están incluidos en la tasa de alquiler. Por tanto, constituye una puesta a disposición por parte del empresario de *renting* a sus clientes de bienes de equipo por medio del alquiler, por un periodo de tiempo que, a diferencia del *leasing*, suele ser corto. En el mismo sentido SEGURADO LLORENTE 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 período de tiempo variable acordado 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. SEGURADO LLORENTE, Juan Luis. *El leasing*. Barcelona, 1992, pág. 20.

⁵¹ Por ello, el arrendador suele disponer de un *stock* amplio de bienes. PÉREZ-SERRABONA GONZÁLEZ, "Arrendamientos mercantiles", en *Derecho Mercantil*, Barcelona, Ariel, 1990, pág. 942. O incluye en el contrato de compra del bien un pacto de recompra a menor precio por parte del comprador. Bienes que son estándar, duraderos, bastante asequibles y cuyo empleo está asegurado por una demanda suficiente. VIDAL BLANCO. *El leasing*. Madrid, 1977, pág. 147-148.

atendiendo a la forma de operar en el mercado, y teniendo en cuenta el importante factor de la persona que toma la iniciativa:⁵²

En primer lugar el que podríamos llamar RENTING OPERATIVO, que es aquel en el que la iniciativa corresponde a el empresario de *renting*, que comercializa, directamente o a través de una filial suya o de una entidad financiera, la cesión en uso de bienes de equipo, lo que puede hacer 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,⁵³ o bien por haber llegado a un acuerdo con el fabricante o distribuidor.⁵⁴ Esta modalidad de *renting* es el que coincide con el concepto de *leasing* operativo.⁵⁵

⁵² No compartimos la distinción realizada por MEDINA DE LEMUS entre el *leasing* operativo y *renting*. Indica que en el primero es el fabricante quien ofrece sus productos, mediante la cesión de su uso, a cambio de unos cánones que comprenden una cuota fija en función de la amortización de los bienes, y una cuota variable que sirve para recuperar los costes y las costas de beneficio bruto operado, correspondiendo el entretenimiento de los bienes al fabricante. En el *renting*, en cambio, el arrendador es una empresa que mantiene un parque propio de bienes, que no fabrica, y previamente debió adquirir de un fabricante determinado. Esta figura comporta la cesión de uso de unos bienes a cambio de un precio cierto, pero aquí la necesidad de utilización de los bienes es circunstancial, concretamente para realizar una obra o servicio determinado. MEDINA DE LEMUS, Manuel. "El contrato de *renting*", en SÁNCHEZ CALERO, Fernando. *Jornadas sobre productos financieros*. Universidad Complutense, Madrid, 1994, pág. 84. En efecto, nada impide que la empresa de *renting* no adquiera *stocks* sino que los arriende para subarrendarlos conjuntamente con los servicios, o que los ofrezca antes de adquirirlos. Por ello, entendemos que cabe un *renting* de mediación en el que un tercero aporte recursos precisos para llevarlo a efecto. En contra, MEDINA DE LEMUS, Manuel. "El contrato de *renting*", en SÁNCHEZ CALERO, Fernando. *Jornadas sobre productos financieros*. Universidad Complutense, Madrid, 1994, pág. 82.

⁵³ Algún autor califica como *leasing* operativo únicamente el contrato en el que el arrendador es el fabricante o distribuidor del bien, el bien es de tipo estándar, y la finalidad del arrendador es la promoción de ventas. CHULIÁ VICENT/ BELTRÁN ALANDETE. *Aspectos jurídicos de los contratos de leasing*. Barcelona, Librería Bosch, 1989, pág. 34-35.

⁵⁴ Este *renting* se denomina "tipo" por algunas entidades de *renting* (BBVA Renting). Algunos autores identifican *leasing* operativo y *renting*. FERNÁNDEZ INGLÉS, J. *El renting de bienes muebles*. Madrid, 1996, pág. 9; GARCÍA SOLÉ, Fernando/ GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *Derecho de los Bienes Muebles. Financiación y garantías en la contratación mobiliaria*. Madrid, 2002, pág. 99. Otros autores, insisten en que si las partes dan una gran importancia a la permanencia de los bienes en la empresa, se hablará de *leasing* operativo, mientras que si la utilización de los bienes se precisa solamente de forma transitoria se tratará de un *renting*. M. MEDINA DE LEMUS. "Contrato de *renting*", en Instituciones del mercado financiero, vol. II, Operaciones de activo y pasivo, Madrid, La Ley- Actualidad, 1999, pág. 866. Pero esta afirmación identifica al *renting* como contrato a corto plazo, lo que no se corresponde con la realidad contractual.

⁵⁵ Por *leasing* operativo se entiende "aquel contrato en virtud del cual una persona (arrendador), que generalmente es el fabricante o distribuidor del material, cede a otra (arrendatario) el uso prefijado y limitado de un determinado bien, normalmente de tipo estándar, contra el pago de unos cánones de arrendamiento que comprenden tanto la financiación de la puesta a disposición del equipo como los gastos de entretenimiento y reparación, y durante un período de tiempo generalmente corto (uno a tres años), revocable por el arrendatario en cualquier momento, previo aviso al arrendador, quien soporta todos los

En segundo lugar, el que bautizamos como RENTING DE MEDIACIÓN, en el que el usuario, previa puesta en contacto con el fabricante o distribuidor del bien que necesita, acuerda con el empresario de *renting* (normalmente vinculado con una entidad financiera, aunque no necesariamente), que este lo adquiera y se lo arriende durante un plazo que oscila entre uno y cuatro años. A diferencia del anterior, en este tipo de *renting*, el empresario de *renting* carece de *stock* previo, pues adquiere el bien en atención a las indicaciones del usuario. Hemos visto como algunas decisiones se han hecho eco de este tipo de *renting* al diferenciar tres tipos de sujetos: usuario, arrendador y suministrador, siendo este distinto del arrendador.⁵⁶ También la doctrina y los operadores del mercado han reconocido esta clase de *renting*.⁵⁷

Esta clasificación es necesaria para aclarar lo que la jurisprudencia no aclara: el contrato de *leasing* operativo es una especie del contrato de *renting*, pero no todo contrato de *renting* lo es de *leasing* operativo.⁵⁸ Pero también resulta útil en la delimitación de supuestos en que la calificación de

riesgos técnicos de la operación". VIDAL BLANCO, C. *El leasing*. Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, 1977.

⁵⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, nº 567/2004, de 23 de septiembre, JUR 2004\300392.

⁵⁷ Algún autor define el contrato de *renting* como "un contrato mercantil en virtud del cual el arrendador, siguiendo instrucciones expresas del arrendatario, compra en nombre propio determinados bienes muebles con el fin de, como propietario, alquilárselos al arrendatario para que este los utilice por un tiempo determinado, pudiendo estos ser sustituidos o ampliados durante el periodo contractual". FERNÁNDEZ INGLÉS, J. *El renting de bienes muebles*. Madrid, 1996, pág. 21. En los mismos términos se pronuncian otros autores: "El renting es un contrato mercantil por el que el arrendador compra un bien, siguiendo las instrucciones del cliente o arrendatario, con el fin de, como propietario del mismo, alquilárselo para que lo utilice por un tiempo determinado. El bien puede ser sustituido o ampliado durante el periodo de vigencia del contrato". GUZMÁN, Ángel. "Renting. El alquiler más cómodo para las empresas", en *Mercado de dinero*, n.º 23, enero de 2000, pág. 1. Definiciones parcialmente correctas, olvidan, sin embargo, un elemento esencial como es la prestación de servicios complementarios tales como el mantenimiento. Parece más correcta la definición del manual del Banco Central Hispano define el *renting* como "un contrato de naturaleza mercantil en virtud del cual una persona (arrendatario) se compromete al pago de una renta fija durante un periodo de tiempo determinado, a la compañía de *renting*, empresa arrendadora, por el alquiler de determinados bienes muebles, designados, expresa y previamente por el arrendatario, comprometiéndose la arrendadora a prestar una serie de servicios entre los que podemos señalar: facilitar el uso del bien durante todo el plazo contractual, mantener el bien en el estado conveniente para su utilización y asegurar el bien a todo riesgo". BANCO CENTRAL HISPANO. Cuestiones sobre *leasing*, *renting*, *factoring*, *confirming* y *forfaiting*. Madrid, 1998, pág. 99.

⁵⁸ Otras clases de *renting* son el *rent back*, que implica la venta del bien de equipo por parte del futuro arrendatario a la entidad financiera de *renting*, que lo alquila con servicios incluidos (y que comercializa en Lease Plan), o el *Leveraged rent out*, que sería un *renting* con apalancamiento, es decir, en el que el usuario sería además propietario de un porcentaje del bien

un contrato como contrato de *renting* puede generar dudas: en los supuestos de *leasing* operativo la intención de cesión temporal del bien por parte del arrendador es más clara, pues como fabricante o distribuidor (o filial del mismo), suele interesarle la recuperación del bien incluso antes de la finalización del contrato, para fidelizar al cliente, ofreciéndole, vía novación del contrato, un cambio del bien obsoleto por un nuevo modelo, manteniendo la cuota de mercado de los productos que fabrica o distribuye, además de tener servicios técnicos propios y un control del mercado de bienes usados.⁵⁹ Distinto es el contrato de *renting* de mediación, en el que el arrendador suele ser una filial no financiera de una entidad de crédito y que, por tanto, no es fabricante ni distribuidor, ni pretende, normalmente, mantener los bienes en *stock*, ni realquilarlos, una vez finalizado el plazo previsto del *renting*.⁶⁰ En el *renting* de mediación, el arrendador puede tener concertado un contrato de recompra por parte del proveedor, o puede incluso carecer de la propiedad de los bienes, por haberlos adquirido en su momento gracias a un contrato de *leasing* financiero. En los casos en que no existe un contrato de recompra o la obligación de devolución del bien por parte del arrendador a un tercero (por ejemplo, cuando el bien arrendado ha sido comprado por el arrendador siguiendo las instrucciones específicas del usuario) suelen generarse conflictos de calificación, pues en ellos el arrendador no suele tener intención de recuperar el uso del bien, por lo que la intención financiera puede llegar a alcanzar la conceptualización de causa.⁶¹

⁵⁹ La finalidad de la empresa de *leasing* operativo es la de controlar el mercado, "cuando un mercado se basa en la sistemática introducción de nuevos modelos, esta se ha de hacer calculando perfectamente los costes, para que el nuevo modelo no desvalorice de forma excesiva los anteriores". ROJO AJURIA, L. *Leasing mobiliario*, Madrid, Tecnos, 1987, pág. 27.

⁶⁰ La falta de especialización de estas empresas de *renting* les lleva a incluir en los contratos cláusulas o contratos anejos de entrega y mantenimiento del bien con exclusión de toda responsabilidad por parte de las mismas, lo que suele generar conflictos de calificación del contrato, que se acerca a un contrato de *leasing*, así como de validez de dichas cláusulas, por abusivas, en caso de que no se cedan al arrendatario las acciones que el arrendador tenga contra el suministrador.

⁶¹ Las sociedades filiales de entidades de crédito que realizan operaciones de *renting*, solicitan cada vez más informes de solvencia a entidades como Asnef-Equifax, Servicios de Información para Solvencia y Crédito, que manifiesta que las consultas por entidades que "financian" operaciones de *renting* aumentaron un 6,71 %, en 2003.

VI. NATURALEZA JURÍDICA DEL RENTING Y LOS PROBLEMAS DE CALIFICACIÓN

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

La determinación de la naturaleza jurídica del contrato es esencial para concretar su régimen jurídico, tanto el imperativo como el supletorio. Para ello, y a falta de normas jurídicas que explícitamente regulen el contrato de *renting*,⁶² debemos atender no sólo a la denominación que las partes han dado al contrato, sino, sobre todo, al significado jurídico-económico que las partes pretenden darle, amparadas en el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 del Código Civil (siempre sujeto al imperio de la ley, la moral y el orden público), atendiendo al clausulado socialmente típico del mismo,⁶³ así como a las decisiones judiciales que han resuelto conflictos referentes a los contratos de *leasing* operativo, de *renting*, y al contrato de *leasing* financiero, dada la frecuente existencia de contratos en los que es difícil distinguir entre una u otra naturaleza. Así, según las condiciones que se pacten en el contrato, pueden llegar a ser una simple réplica del *leasing* financiero.⁶⁴

Con estos materiales interpretativos podemos afirmar que el contrato de *renting* es un contrato mixto de arrendamiento de bienes muebles entre empresarios junto con la prestación de servicios de mantenimiento,

⁶² La primera mención del renting de vehículos se da en el art. 28.1 del R.D. 2.822/1998, del Reglamento General de Vehículos, a efectos de matriculación, pero no existe regulación del contenido del contrato.

⁶³ La sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre, JUR 2004\ 286625, afirma: "El renting no es un contrato atípico socialmente, . En la práctica cotidiana, administraciones públicas y particulares celebran contratos de renting, con un contenido contractual homogéneo y generalizado. Junto a la tipicidad normativa "se habla de una tipicidad social, para hacer referencia a aquellos contratos que tienen por base las concepciones dominantes en la conciencia social de una época y se individualizan por obra de la doctrina y la jurisprudencia, siendo socialmente típicos aquellos contratos que, aunque carezcan de una disciplina normativa consagrada en la ley, poseen una reiteración en orden a su aparición como fenómeno social, de manera que la reiterada celebración les dota de un "nomen iuris" por el que son conocidos y de una disciplina que se consagra por vía jurisprudencial" (SAP Girona 2 de junio de 1992). La práctica social, los usos del comercio, diferencian esta figura de otras similares como el leasing: "Asimismo en la sentencia recurrida se distingue esta modalidad de leasing financiero, del leasing operativo - renting- en el cual la sociedad de leasing asume el riesgo de la inversión, ya que su finalidad es ceder única y exclusivamente el uso de lo adquirido" (STS 19 de enero de 2000)".

⁶⁴ MEDINA DE LEMUS, Manuel. "El contrato de *renting*", en SÁNCHEZ CALERO, Fernando. *Jornadas sobre productos financieros*. Universidad Complutense, Madrid, 1994, pág. 82.

aseguramiento de los mismos y cualesquiera otros que impliquen la exoneración de cualquier tipo de riesgo o responsabilidad del usuario sobre el bien.⁶⁵ Así se observa en los contratos de *renting*⁶⁶ y en el concepto dado por la jurisprudencia a estos contratos.⁶⁷

Por lo tanto, a la cesión temporal del uso del bien, se le añade la obligación de su mantenimiento por parte del arrendador. Obligación que se refleja expresamente en los contratos de *renting*.⁶⁸ No obstante, la regulación contractual del mantenimiento no sólo se refleja en el clausulado, sino que en ocasiones genera un contrato de mantenimiento, o de otros servicios complementarios, en especial los de seguro. La explicación de la existencia de

⁶⁵ Lo que caracteriza al *leasing* operativo y lo diferencia del *leasing* financiero es que la empresa arrendadora asume los riesgos financieros, así como los riesgos técnicos, por lo que debe soportar la conservación del bien y mantenerlo en condiciones de uso, así como soportar los riesgos de pérdida y destrucción del mismo. ROJO AJURIA, L. *Leasing mobiliario*, Madrid, Tecnos, 1987, pág. 27.

⁶⁶ De hecho, el encabezamiento de contratos comercializados como contratos de *renting*, no suelen denominarlo como tal, sino como arrendamiento a plazo fijo (Rank Xerox), arrendamiento operativo (BNP Paribas), contrato de alquiler de vehículos sin conductor (Lease Plan), contrato de arrendamiento (Bansacar autorenting), contrato de alquiler (MOX España), Contrato marco de arrendamiento y gestión de servicios de los vehículos (BBVA Finanzia), contrato de arrendamiento sobre vehículos (SA Nostra de Renting, S.A.), contrato de arrendamiento de bienes muebles (Hispaner Renting, S.A.),⁶⁶ contrato de arrendamiento mobiliario-renting (UFB Fin Factor, posteriormente BNP Paribas Lease Group), etc.

⁶⁷ La sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre, JUR 2004\ 286625, recuerda que las resoluciones judiciales referidas al *renting*, “enfatan la finalidad arrendaticia, no de adquisición de bienes, y la no asunción de riesgos por el arrendatario. Así, la SAP Navarra de 28 de septiembre de 2000 declara que es “consustancial a tal figura el que el arrendador se haga cargo de la obligación de mantenimiento del bien arrendado, por lo que no cabe admitir una cláusula en cuya virtud se exonere al arrendador de dicha obligación”. La SAP Orense de 18 de diciembre de 2002 entiende que “Dentro del *renting* las obligaciones asumidas por la arrendadora, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.554 del Código civil, son las de entregar el bien arrendado, hacer en él las reparaciones correspondientes y mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada”. Por último, la SAP Asturias de 29 de abril de 2004 considera que al contrato de *renting* “es consustancial el que el arrendador se haga cargo del mantenimiento de los equipos, afrontando los gastos que ello conlleva, además de seguros e impuestos, obligación que conlleva la reparación del bien cedido”. En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias núm. 237/2004 (Sección 6ª), de 10 junio, JUR 2004\ 192643, califica como típico contrato de *renting* “también denominado de arrendamiento empresarial” al contrato denominado por las partes “cesión sistema de *renting* de diferentes vehículos”. La sentencia de la Audiencia Provincial de Orense, núm. 404/2002 (Sección 2ª), de 18 de diciembre, en *Westlaw* JUR 2003\78256, aserta que el contrato de *renting* o arrendamiento empresarial carece de regulación en nuestro ordenamiento jurídico, si bien resulta indudable su enorme similitud con el arrendamiento de cosas. La sentencia de la Audiencia Provincial de La Coruña, núm. 131/2003 (Sección 6ª), de 1 abril, en *Westlaw* JUR 2003\228267, afirma que un contrato de *renting* presenta grandes analogías con el arrendamiento de bienes (como así se titulaba el contrato objeto del pleito).

⁶⁸ Aunque la aplicación supletoria de las normas del Código Civil, en concreto el párrafo segundo del artículo 1554 (“*El arrendador está obligado: (...) A hacer en ella (la cosa arrendada) durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en el estado de servir para el uso a que ha sido destinada*”) lo harían innecesario.

estos contratos distintos al de *renting* pero complementarios y conexos con el mismo la encontramos, por un lado, en la normativa supletoria del Código Civil, puesto que está pensada para el arrendamiento de inmuebles, tal y como se manifiesta en el encabezamiento del Capítulo II del Título VI “De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”, así como en los antecedentes legislativos de tales normas, lo que hace que determinados artículos, pensados para el arrendamiento de inmuebles, no sean apropiados para los bienes muebles;⁶⁹ y por otro lado, en que las prestaciones accesorias contenidas en estos contratos muchas veces exceden el mero mantenimiento del bien, al incluir prestaciones propias del arrendamiento de servicios, figura también regulada en el Código Civil, en los artículos 1583 y siguientes, de forma claramente insuficiente.⁷⁰

Otras peculiaridades se dan en la entrega del bien, en los casos, frecuentes, de *renting* de mediación, en el que la entidad de *renting* después de recibir la factura *pro forma* de la empresa proveedora referente al bien elegido por el usuario, y después del análisis de la solvencia de este y de las características del bien, lo compra, pero encarga que la entrega y, en su caso, la instalación del bien, la realice la empresa proveedora, que actúa como representante de la entidad de *renting*.⁷¹

Siendo esta la esencia del contrato, la práctica presenta numerosas variantes tales como los contratos de *renting* con opción de compra, contratos de *renting* sin intervención del arrendador ni en la entrega ni en el mantenimiento, contratos de *renting* con agotamiento del valor económico del bien durante el período de uso contractual... variantes que, como ya hemos mencionado, los acercan o incluso los convierten en contratos de arrendamiento financiero.

⁶⁹ Por ejemplo, determinadas cargas que en el arrendamiento regulado en el Código Civil corren a cargo del arrendador, en el *renting* corren a cargo del arrendatario, tales como la llevanza de determinados bienes contratados en *renting*, tales como coches, al concesionario para su reparación.

⁷⁰ Basta la lectura del encabezamiento de la sección 1ª del Capítulo III, para observar el desfase de la regulación civil. De los antecedentes históricos de la regulación del arrendamiento en nuestro Código Civil y sobre el que esta se centre en el arrendamiento de inmuebles y en el de obra y servicios, pero no en el de cosas muebles. SOLÉ RESINA, Judith. *Arrendamiento de obras o servicios*. Valencia, 1997.

⁷¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, núm. 84/2007 (Sección 5), de 27 marzo, AC 2007\1561.

VI.2. Los problemas de calificación del contrato de renting

La principal problemática que plantea el contrato de *renting* en especial en el *renting* de mediación, es la de su calificación. Y ello porque si bien existe en este contrato una intención de ceder el uso temporal del bien por parte del arrendador, sin embargo, dicha cesión esconde una segunda intención (motivo, que no causa del contrato) de ambas partes, la de convertirse en alternativa a la financiación de la adquisición del mismo.⁷² Se pretende conseguir una alternativa a la financiación de bienes de obsolescencia media o alta, aprovechando una parte importante de su "propiedad económica". Si el plazo es de meses o incluso de años, la finalidad de financiación puede confundirse con la de uso, como en el caso del *renting* de coches que curiosamente se comercializa a través de las entidades financieras que han constituido filiales para la celebración de tales contratos.

⁷² Se trata de una finalidad financiera desde el punto de vista económico, de costes de oportunidad, supone un ahorro en la financiación de la adquisición de activos que se manifiesta por las ventajas fiscales, de cash flow, contables (al no incorporar los bienes arrendados al balance), y ahorros en costes de personal técnico y burocrático que ofrece al usuario, mientras que el empresario de renting obtiene unos ingresos superiores a un contrato de leasing, y el suministrador, que ve cómo se reduce el precio unitario del bien, obtiene mayores beneficios al vender un mayor número de estos. La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª), de 12 de junio de 1997, en Aranzadi Civil 1997\1326, añade más datos sobre la finalidad económica del contrato de *leasing* operativo, siguiendo la jurisprudencia anterior, en su Fundamento Jurídico Segundo, estableciendo que "Hay que reconocer que la estructura del contrato de leasing es muy flexible y permite encajar diversas finalidades. En la modalidad de leasing operativo, el empresario se provee de bienes, que por su rápida obsolescencia no es conveniente adquirir en propiedad. En ese caso, el valor residual es alto y, por el valor residual, se pacta otro leasing que se encadena con el anterior, de forma que el empresario dispone de los bienes deseados, según la evolución tecnológica y las necesidades de la empresa. Contablemente, las cuotas se reflejan como gastos, y el bien usado no figura como activo inmovilizado de la empresa. Diferencia la Audiencia el leasing operativo de otros tipos de leasing tales como el lease-back, en el cual el empresario utiliza el valor de sus activos materiales inmovilizados, obteniendo la financiación necesaria para acometer proyectos o ampliaciones de su empresa, a la vez que sigue utilizando estos activos. También lo distingue del leasing financiero, y dentro de él en su modalidad de leasing de financiación total, ya que en este el empresario se provee de bienes sin dinero, sin tener que hacer desembolsos iniciales de clase alguna, de forma que, además de usar del bien en cuestión, va pagando poco a poco su valor, que se contabiliza como activo inmovilizado, con los plazos de amortización que exige el Plan General de Contabilidad. Ahora bien, después de esta distinción, afirma que en cualquiera de las tres modalidades, incluida la del leasing operativo, existe la finalidad de conseguir financiación, de forma ágil, con las ventajas fiscales que otorga la Ley, y sin comprometer de modo inmediato la liquidez, o lo que es lo mismo, se puede calificar como contrato de financiación. La explicación de esta afirmación la podemos encontrar en que el supuesto tratado era, realmente un supuesto de financiación, al ser un caso de leasing financiero. También en que, aunque el leasing operativo sea un arrendamiento, según el Tribunal Supremo, no deja de cumplir una finalidad financiera en sentido negativo, es decir, la contratación del uso de los bienes mediante este sistema evita al empresario tener que financiar su adquisición, por otra parte absurda si son bienes de alta fungibilidad y obsolescencia.

Filiales que ofrecen la ventaja al arrendador de no quedar sujetas al estricto control propio de las entidades financieras realizado por el Banco de España. La motivación "financiera" puede apreciarse en la formación de los precios del *leasing* operativo o del *renting*. En ambos, las rentas "resultan de la suma de una cuota fija para la amortización de los bienes y una cuota variable para la recuperación de los costes y obtención de un beneficio."⁷³

Este carácter "financiero" también se manifiesta en las operaciones preparatorias a la formalización de contrato de *renting*. En estas, se realiza un estudio previo de la solvencia del usuario (normalmente por una entidad financiera del mismo grupo que el empresario de *renting*), así como se incluyen elementos de coste propios de operaciones financieras en el cálculo interno que realiza el arrendador para el cálculo de la cuota periódica a pagar por el uso del bien y de sus servicios complementarios. En este cálculo el empresario de *renting* incluye los siguientes componentes: una cuota de financiación que se determina aplicando un tipo de interés, (Euribor a un año, más un porcentaje suplementario), al valor resultante de la diferencia entre el valor del bien en el momento de perfección del contrato y su valor residual a la finalización del contrato; y una cuota de servicios que incluye los gastos necesarios para disponer del vehículo, (mantenimiento, seguros y demás servicios contratados), además de una "comisión" de gestión que percibe el empresario de *renting*. Ahora bien, este elemento financiero no debe trascender la esfera interna y debe traducirse en un precio más o menos fijo de cara al arrendatario, de tal forma que los riesgos financieros sean asumidos por la empresa de *renting*, so pena de que el contrato pueda calificarse como contrato de *leasing* financiero disimulado.

Y aún así, debe tenerse en cuenta que la motivación financiera que, en principio no forma parte de la causa del contrato, puede considerarse causa del mismo cuando aspectos del contrato de *renting* se desnaturalizan en el

⁷³ LOZANO ARAGÜÉS, Ricardo. "Criterios de contabilización sobre "leasing", "renting" y "confirming" a la luz de las consultas del ICAC", en *Quincena Fiscal*, n.º 21, diciembre 1999, pág. 41. Yerra parcialmente la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 15 de junio de 1997, en *Revista Europea de Derecho*, pág. 2724, cuando afirma que, en el *renting*, la entidad de *renting* "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 contrato de *renting*, la cuota no retribuye exclusivamente el uso, ya que incluye los servicios complementarios.

pacto concreto alcanzado por las partes, por ejemplo, cediendo el uso continuado de equipos de producción de bienes o servicios durante un plazo de su vida útil tan amplio que convierte en nulo su valor residual, o bien, incluyendo cláusulas en el contrato que lo acercan a la figura del *leasing* financiero (e incluso a la compraventa a plazos), como por ejemplo, la celebración de contratos de arrendamiento con inclusión de obligaciones de mantenimiento por parte del arrendador (prestado por este mismo o por un servicio post venta contratado por él) así como incorporando una opción de compra.

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

Así pues, en ocasiones sí existe una intención de verdadera financiación de los bienes de equipo, lo que se da en los casos de que la pretensión de las partes sea la de que el uso del bien durante el período del arrendamiento agote su valor económico. De ahí que algunos autores,⁷⁴ aunque califiquen al *renting* como un simple contrato de arrendamiento, declaren que en determinadas circunstancias adquiere un régimen complejo similar al del *leasing*, lo que justifica un tratamiento contable y fiscal similar. Y es precisamente este supuesto el que resolvió, si bien sólo a efectos contables, la respuesta del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas a la consulta n.º 6, "Sobre la contabilización de los contratos denominados por el consultante como "*renting*"",⁷⁵ en la que se incluye una definición del contrato similar a la que defendemos en este escrito.⁷⁶ Señala el ICAC que el tratamiento contable de las operaciones de *renting* depende de la naturaleza económica que subyace en las mismas. Según la norma 8ª del Real Decreto

⁷⁴ PITA GRANDAL, María. Prólogo de la obra de RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, Jesús. *El régimen tributario del leasing y del renting con finalidad financiera*. Madrid, 2000, pág. 10.

⁷⁵ Publicada en el Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas n.º 38 y analizada por LOZANO ARAGÜÉS, Ricardo. "Criterios de contabilización sobre *leasing*, *renting* y *confirming* a la luz de las consultas del ICAC", en *Quincena Fiscal*, n.º 21, diciembre 1999, pág. 41-45.

⁷⁶ Para el ICAC "Los denominados contratos de *renting* no están regulados en nuestra normativa, si bien, se suelen configurar como contratos de arrendamiento de bienes muebles, por un tiempo y precio cierto, contratando el arrendatario además del uso del bien, una serie de servicios complementarios (mantenimiento, seguro, sustitución en caso de avería...), y en los que no existe opción de compra, si bien en ocasiones los bienes objeto de estos contratos son adquiridos por el arrendatario al final de los citados contratos por un precio aproximado al valor residual del bien".

1514/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el Plan General de Contabilidad, si mediante el contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero. Por tanto, los contratos de *renting* que incluyen cláusulas de opción de compra, no tienen por qué convertirse necesariamente en contratos de *leasing* financiero,⁷⁷ esto sólo ocurrirá en los casos en los que, por las condiciones económicas de los contratos, no existan dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra,⁷⁸ en cuyo caso el tratamiento contable debe ser el del arrendamiento financiero, o, en su caso, el de una compraventa a plazos.⁷⁹

⁷⁷ Algunos autores señalan que la diferencia está en que en el *renting* no existe opción de compra. RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, Jesús. El régimen tributario del *leasing* y del *renting* con finalidad financiera. Madrid, 2000, pág. 66. La diferencia entre el *leasing* operativo y el arrendamiento (*renting*) se encuentra en la economía, ya que el usuario renuncia a la compra del bien a la vista de su rápida obsolescencia producida tanto por el progreso técnico como por las variaciones de demanda del bien producido por el usuario. En este sentido es gráfica la frase empleada por ROJO AJURIA: "frente al que arrienda quien no puede comprar", aparece el "arrienda quien no quiere comprar". ROJO AJURIA, Luis. *Leasing mobiliario*. Madrid, Tecnos, 1987, pág. 26; RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, Jesús. *El régimen tributario del leasing y del renting con finalidad financiera*. Madrid, 2000, pág. 28-29; y DE LA CUESTA RUTE, "Reflexiones en torno a leasing", en *Revista de Derecho Mercantil*, n.º 118, 1970, pág. 538-539. Pero se trata de una afirmación matizable, pues un pacto que incluya un derecho de opción en el *renting* no lo convierte necesariamente en un contrato de *leasing* financiero. Todo dependerá de los términos de la cláusula de opción y de la importancia de las prestaciones accesorias asumidas por el arrendador.

⁷⁸ La Norma Internacional de Contabilidad número 1 de la *International Accounting Standards Committee* da prioridad al fondo, al contenido económico, a la propiedad económica, sobre la forma jurídica, la propiedad jurídica, a la hora de contabilizar el patrimonio y la situación financiera de la empresa. En la Norma Internacional de Contabilidad número 17 se sigue este criterio, diferenciando el arrendamiento financiero del arrendamiento operativo, de manera similar a la seguida en la recomendación y las normas del ICAC.

⁷⁹ La jurisprudencia ha intentado reiteradamente distinguir cuándo el contrato responde a un auténtico arrendamiento financiero, y cuándo bajo esta apariencia negocial se encubre un contrato de venta de bienes muebles a plazos. El Tribunal Supremo se ha pronunciado en varias ocasiones al respecto, declarando la simulación relativa del primero (en ocasiones mediante sentencias aparentemente contradictorias: Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1978, en [Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi 1978\852](#), de 10 de abril de 1981, de 18 de noviembre de 1983, de 28 de mayo de 1990). En este sentido, al calificar el contrato, ha sido determinante, sin prescindir de la eficacia de otras de las cláusulas pactadas (en especial, de la libre disposición de la opción de compra), el valor residual consignado como precio de la opción de compra, para advertir que si el precio es puramente nominal o simbólico no cumple la función económica de precio autónomo y deducir de ello que lo realmente querido y pactado por las partes no puede tener la consideración de arrendamiento financiero, sino de compraventa (criterio estimado, entre otras, en las sentencias de 10 de abril de 1981 y de 28 de mayo de 1990).

Según el nuevo Plan General Contable, “también se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aunque no exista opción de compra, entre otros, en los siguientes casos:

“a) Contratos de arrendamiento en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.

b) Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso. El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento,

con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

c) En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.

d) Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.

e) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario.

f) Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario.

g) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.”⁸⁰

⁸⁰ Esta norma sigue los criterios dados por la Resolución del ICAC, de 21 de enero de 1992, sobre normas de valoración del inmovilizado inmaterial, que en el apartado 4 de su norma 8^a, que recoge dos casos en los que se entiende que, entre otros, no existe duda alguna de que se va a ejercitar la opción de compra:

- Cuando en el momento de firmar el contrato el precio de la opción de compra sea menor que el valor residual que se estima tendrá el bien en la fecha en que se ejercite la opción de compra.

Si bien la calificación económica no tiene porqué coincidir con la jurídica, ni manifestar necesariamente la existencia de contratos simulados, sí debe tenerse en cuenta desde el momento en que afecte a la causa del contrato. La jurisprudencia así lo ha entendido al tratar sobre la simulación de los contratos de *leasing* financiero y la compraventa de bienes muebles a plazos. Por ello, entendemos que los supuestos enumerados por el ICAC son indicios claros de que el contrato concertado por las partes no es de *renting*. Y decimos indicios, porque tanto el Plan General de Contabilidad como las resoluciones del ICAC no tienen, en sí, mayor relevancia que la contable. Pero estos criterios añadidos a otros factores, como la cesión de las acciones derivadas del saneamiento por vicios ocultos al usuario, por ejemplo, aclararán cuál es la causa del contrato indebidamente calificado por las partes como contrato de *renting*. Se puede afirmar que en estos casos no existe una verdadera voluntad de mera cesión del uso del bien propia del

-
- Cuando el precio de la opción de compra en el momento de firmar el contrato, sea insignificante o simbólico en relación al importe total del contrato de arrendamiento financiero.

Concluye la resolución enumerando dos supuestos en los que, aunque no exista opción de compra, se entiende que el contrato de arrendamiento tiene la misma naturaleza económica que un arrendamiento financiero:

- “Los contratos de arrendamiento en los que el período de alquiler coincide con la vida útil del bien o cuando siendo menor aquél existe evidencia clara de que finalmente ambos períodos van a coincidir, no siendo significativo su valor residual al finalizar su período de utilización, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de dicho arrendamiento (en particular, se puede predicar esta racionalidad en aquellos casos en los que el valor presente de las cantidades a pagar al comienzo del arrendamiento supongan la práctica totalidad del valor del activo arrendado)”. Esta racionalidad económica puede presumirse cuando el valor presente de las cantidades a pagar, en el momento de celebración del contrato, suponga la práctica totalidad del valor del activo arrendado. Hemos de destacar que a la hora de valorar el activo y ponerlo en relación con las cuotas pagadas, la respuesta del ICAC no tiene en cuenta que tales cuotas incluyen en la formación del precio el valor de los servicios complementarios prestados por el empresario de *renting* y que este deberá ser excluido de la comparación entre el valor del activo y el pagado por medio de dichas cuotas. Esta cuestión podría ser problemática en el caso de que la cuota no distinguiera entre ambos conceptos, aunque la contratación por separado de tales servicios realizada por la empresa arrendadora hace que, en muchas ocasiones, su precio sea fácil de calcular.
- “Cuando las especiales características de los bienes objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario”. En este caso, si el bien contiene elementos contruidos o adaptados en función de las necesidades del usuario, si se ha fabricado por el proveedor siguiendo instrucciones específicas del usuario, o si el bien sólo puede ser utilizado por éste por cualquier otro motivo, y no puede integrarse en procesos productivos de otros usuarios o compradores al final del período de *renting*, no podremos calificar al contrato como contrato de *renting*, sino como contrato de *leasing* financiero (con servicios complementarios) o, en su caso, de compraventa a plazos.

arrendamiento, que combinada con los servicios complementarios constituye la causa del *renting*, sino que existe una verdadera voluntad de apropiarse del bien, o lo que es lo mismo, de la totalidad de su valor económico, con lo que se hablaríamos de casos de *leasing* financiero o de compraventa.

VII. CARACTERÍSTICAS

La sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre,⁸¹ caracteriza al contrato de *renting* como un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, de adhesión, atípico y mercantil, que integra las características esenciales del arrendamiento de cosas y una prestación de servicios, por cuanto se asegura el mantenimiento del bien cedido. Además de resolver un supuesto de contrato con condiciones generales.

Como contrato consensual el *renting* se perfecciona por la manifestación del acuerdo de las partes sin necesidad de una forma concreta. No obstante, en la práctica, dada la complejidad y la inclusión de condiciones generales que supone, los contratos de *renting* suelen realizarse por escrito.

El *renting* es un contrato bilateral desde el punto de vista jurídico, ya que en el contrato de *renting* regula exclusivamente los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario, que son los firmantes. No obstante, desde un plano económico puede ser bilateral o trilateral, según el empresario de *renting* sea distribuidor o fabricante de los bienes arrendados, en cuyo caso será bilateral, o si lo que hace es comprar el bien para cederlo en arrendamiento al arrendatario, será trilateral, ya que la entrega del bien la realiza directamente el proveedor del bien, que además puede haber sido elegido por el arrendatario, en el supuesto del *renting* de mediación. Con todo, en el momento de ejecución de los servicios aparecen nuevos sujetos, muchas veces previstos ya en el contrato de *renting*, tales como las empresas aseguradoras o las prestadoras de servicios de mantenimiento y reparación.

Como contrato conmutativo, desde el mismo momento de la conclusión del contrato de *renting* es posible determinar las prestaciones respectivas de cada una de las partes, sin que estas dependan de suerte, envite o azar.

⁸¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre, JUR 2004\ 286625.

El *renting* es un contrato oneroso, ya que tanto la cesión del uso como las prestaciones a las que se obliga la compañía arrendataria, se compensan con el precio que satisface el arrendatario.

Como contrato de adhesión, en el contrato de *renting* operativo el empresario de *renting* impone el contenido del contrato y la empresa usuaria se limita a aceptarlo. En el *renting* de mediación el empresario de *renting*, después de recibir la oferta presentada por el futuro arrendatario en virtud de un modelo previamente redactado por el empresario de *renting* presenta al cliente un modelo contractual redactado unilateralmente, generalmente no negociable y que el cliente debe aceptar o rechazar, si bien las características del bien arrendado son establecidas por el usuario (normalmente de entre las opciones que le ofrece el empresario de *renting*). El que sea un contrato de adhesión permite la aplicación de la Ley de Condiciones Generales de contratación, en especial en cuanto a su interpretación,⁸² si bien no entendemos que sea aplicable el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que aprueba el texto refundido de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuario, ni siquiera en materia de nulidad de cláusulas abusivas, ya que los arrendatarios son empresarios cuyo consumo es industrial, por lo que quedan fuera de la cobertura de esta norma.⁸³ En cualquier caso, la protección del empresario arrendatario se conseguirá por vía de los artículos 1256 y 1258 del Código Civil (pues suelen ser cláusulas que dejan el contenido del contrato a merced del arrendador predisponerte o bien contrarias a la buena fe contractual por desequilibrio de las prestaciones).

El *renting* es un contrato atípico, de los considerados de grado medio,⁸⁴ ya que adapta la regulación arrendaticia a la peculiaridad de recaer sobre bienes muebles, y además, exige toda una serie de cláusulas (o de contratos

82 Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 380/2004 (Sección 1ª), de 27 septiembre, JUR 2004\ 286625.

83 Aplican la Ley General para la Defensa de los consumidores y Usuarios las sentencias de la Audiencia Provincial de Girona, núm. 177/2006 (Sección 2), de 27 abril, JUR 2006\261707, y de la Audiencia Provincial de León núm. 263/2005 (Sección 3), de 30 noviembre, AC 2005\2399. Por el contrario, la [sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Cantabria, Santander, \(Núm. 3\), de 2 junio 2005, AC 2005\1184, la entiende inaplicable.](#)

⁸⁴ HERNÁNDEZ GIL califica la atipicidad de los contratos en tres niveles, el grado mínimo, que supone que el contrato es atípico por incluir modificaciones de un tipo contractual, atipicidad de grado medio, que supone una combinación de tipos contractuales y atipicidad de grado máximo, que implica la imposibilidad de reconducción del contrato a tipo contractual alguno. HERNÁNDEZ GIL. *Derecho de obligaciones*, Madrid, 1976, pág. 232.

conexos) que establecen obligaciones complementarias del arrendador, tales como las necesarias para el mantenimiento y el aseguramiento del bien.

Es además un contrato de tracto sucesivo, como el arrendamiento, con las peculiaridades que ello implica a la hora de aplicar supletoriamente normas del contrato de compraventa en materia de saneamiento por evicción y, sobre todo por vicios ocultos.

Finalmente, el contrato de renting es un contrato mercantil: Ya hemos visto en el encabezamiento de algunos de los contratos de *renting* se califica a este de contrato de arrendamiento empresarial. Esto se explica porque, como ya hemos visto, las entidades de *renting* suelen ser empresas cuyo objeto social es la dedicación habitual a este tipo de actividad con una organización técnica y empresarial, y los usuarios son, en su mayoría empresarios o profesionales que pretenden aprovechar las ventajas fiscales que esta fórmula contractual les ofrece.⁸⁵ El objeto es propio del Derecho mercantil, ya que son bienes de equipo que se incorporan al proceso productivo dentro de la organización de la empresa, bien en la administración de la misma, bien en su logística o bien en la producción. La finalidad de las partes también es mercantil, ya que lo que pretende el arrendador es obtener un lucro, un ingreso, con el arrendamiento de un bien que ha comprado previamente, cumpliendo así su objeto empresarial, mientras que lo que pretende el arrendatario es incorporar los equipos a una actividad mercantil o industrial, incluyéndose el coste de su uso como gasto que grava directamente la cuenta de resultados del arrendatario, y aprovechando dicho uso para obtener un lucro. La jurisprudencia se ha pronunciado sobre la mercantilidad de los contratos de *renting*, calificándolo como contrato de arrendamiento empresarial, calificación que se asume por la doctrina. Y finalmente, entendemos que es perfectamente legítimo a efectos de calificación de la mercantilidad de los contratos, considerar que existe una identidad de razón entre la compraventa de los bienes de equipo para incorporarlos a un proceso productivo y el arrendamiento con la misma finalidad. Identidad de razón que

⁸⁵ No obstante, la generalización de la contratación por *renting* ha permitido en la actualidad una reducción de los costes de estudio, de adquisición y de prestaciones accesorias, que se ha traducido en una reducción de las cuotas, que se ha traducido en la posibilidad de que los consumidores puedan acceder al *renting* en condiciones razonables y aprovecharse de todas las ventajas del mismo, exceptuando las fiscales y contables.

se manifiesta en la aplicación supletoria de algunas normas de la compraventa a los contratos de arrendamiento, así como en la pretensión tanto de comprador como de arrendatario de hacer uso de tales bienes para incorporarlos a un proceso productivo, reflejándolo contablemente en la cuenta de resultados bien vía amortización, bien como gasto de alquiler. Por ello, si la compraventa de bienes de equipo se califica de mercantil,⁸⁶ análogamente se ha de calificar su alquiler como mercantil.

A mayor abundamiento, algunos contratos de *renting* incluyen cláusulas de mercantilidad en las que se afirma su carácter mercantil, indicando expresamente que se rige por sus propias cláusulas, en su defecto por lo establecido en el Código de Comercio, los usos mercantiles y, en su defecto, por el Código Civil, de acuerdo con el sistema de fuentes que propone el artículo 2 Código de Comercio.⁸⁷

VIII. RÉGIMEN JURÍDICO

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

El contrato de *renting* es un contrato atípico de grado mínimo. Por ello, su régimen jurídico-privado será en primer lugar el que corresponda a lo pactado por las partes en el contrato, siempre que no sea contrario a la ley, a la moral o al orden público.

En defecto de pacto expreso, y dada la tipicidad social del contrato, deben aplicarse las cláusulas que de ordinario se apliquen a los contratos típicos, como contenido implícito de los contratos de *renting* siempre que las partes no incluyan cláusulas que lo contradigan. Es importante pensar en que las partes pretenden siempre la exoneración de cualquier tipo de riesgo o

⁸⁶ Si bien la jurisprudencia había calificado este tipo de compraventa como compraventa civil, a partir de la sentencia de 3 de mayo de 1985 la compraventa de bienes para uso empresarial se califica razonadamente como mercantil. Para un excelente análisis pormenorizado de la misma, ALCOVER GARAU, Guillermo. "La mercantilidad de la compraventa de bienes para uso empresarial. En torno a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1985", en *Revista Jurídica de Catalunya*, n.º 2, 1987.

⁸⁷ Cláusula Décimo Tercera del contrato de arrendamiento sobre bienes muebles de Sa Nostra de Renting, S.A. y vigésimosexta del contrato de arrendamiento sobre vehículos de la misma compañía. La cláusula primera de un contrato de arrendamiento de Bansacar Autorenting, añade la aplicación del apartado 8 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 26/1988, de 29 de julio (según la redacción dada por la Disposición Adicional 2ª de la Ley 3/1994, de 14 de abril), de lo que se puede deducir que entiende aplicable esta norma por analogía al contrato de *leasing*.

responsabilidad del usuario sobre el bien y la finalidad de incorporar los bienes a un proceso productivo

Que el contrato de renting, celebrado entre empresarios, y pensado en la incorporación de un bien a un proceso productivo, lo hayamos calificado como contrato de arrendamiento empresarial o mercantil tiene una especial trascendencia a la hora de determinar la normativa aplicable al mismo, ya que, a falta de regulación expresa, deberá aplicarse lo dispuesto en el sistema de fuentes recogido del artículo 2 del Código de Comercio, aplicable a los actos de comercio por analogía. Así, para conocer la regulación aplicable, deberemos acudir, en primer lugar las disposiciones del Código de Comercio u otras leyes mercantiles, en su defecto los usos de comercio y, finalmente las normas de Derecho común. Así, a falta de reglas sobre arrendamiento empresarial, le serán aplicables las normas de los artículos 50 y siguientes de dicho Código, previstas para todos los contratos mercantiles. La aplicación de los artículos 50 a 63 es relevante en tanto que establecen peculiaridades con respecto a la normativa civil en materia de cláusulas penales, términos de gracia en el cumplimiento de las obligaciones, exigibilidad de dicho cumplimiento o morosidad en el mismo. En cuanto a las cláusulas del contrato relacionadas con los seguros o con relaciones de representación y mandato, se les deberá aplicar la normativa propia de la Ley del Contrato de Seguro y la regulación sobre el contrato de comisión contenida en el Código de Comercio.

Ante la laguna contractual y de la ley mercantil, el artículo 50 permite la integración del contrato acudiendo a las normas de Derecho común, en todo lo que afecte a los requisitos, modificaciones, interpretación y extinción del contrato, así como a la capacidad de los contratantes.⁸⁸

Por Derecho común entendemos el Derecho civil, es decir, se aplicará el régimen de los contratos regulados en el Código Civil que compartan causa con el de *renting*: esencialmente el contrato de arrendamiento de cosa, y, en menor medida, peculiaridades del de arrendamiento de servicios. Ahora bien, Derecho común no es necesariamente el Código Civil, ya que existen normas

⁸⁸ Según el artículo 50 del Código de Comercio: "Los contratos mercantiles, en todo lo relativo a sus requisitos, modificaciones, excepciones, interpretación y extinción y a la capacidad de los contratantes, se regirán en todo lo que no se halle expresamente establecido en este Código o en Leyes especiales por las reglas generales del Derecho común".

de Derecho foral o especial que constituyen Derecho común en sus respectivos territorios: Navarra y Cataluña. En consecuencia, en caso de que al contrato se le tenga que aplicar la ley Navarra, la remisión al Derecho común se entiende a las leyes 588 y siguientes del Fuero Nuevo de Navarra (pensadas para inmuebles, al igual que el Código Civil y que no difieren en gran medida de este). Con todo, la remisión al Derecho común foral o especial sí es trascendente en materias como la prescripción de la exigibilidad de las obligaciones derivadas del contrato. En efecto, si bien el problema de la interrupción extrajudicial ha sido solventado por una interpretación correctora del Tribunal Supremo en el sentido de admitirla,⁸⁹ siendo aplicable en un mismo sentido en todo contrato mercantil al que se le aplique la ley española, existen otros puntos en los que la unidad de regulación de prescripción en la contratación mercantil se rompe. Así, la reforma catalana en materia de prescripción realizada en su libro primero del Código Civil catalán,⁹⁰ establece un plazo de prescripción para los arrendamientos de tres años (artículo 121-21.a) en lugar de los cinco años del artículo 1966.3 del Código Civil. Y no se trata de un tema baladí teniendo en cuenta que gran parte de los contratos de renting (el 26,12% en 2007) se concluyen en Cataluña.⁹¹

El intérprete deberá aplicar al contrato de *renting* las normas de los artículos 1542 y siguientes del Código Civil sobre arrendamiento de cosas, en lo referente a la cesión temporal del bien, y sobre arrendamiento de servicios, en lo referente a las prestaciones accesorias del contrato de *renting*. En ambos casos, las normas del Código son de difícil adaptación: las referentes a arrendamiento de servicios por desfasadas, y las referentes al arrendamiento de cosas por estar referidas esencialmente al arrendamiento de inmuebles. Así, el intérprete tendrá que adaptar tales normas dispositivas a la esencia del

⁸⁹ Mediante la integración del artículo 944 del Código de Comercio, en la norma, posterior en el tiempo, del artículo 1973 del Código Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2000, RJ 2000, 2022, de 31 de marzo de 2001, RJ 2001, 4780, de 28 de octubre de 2002, RJ 2002, 9145, y de 14 de abril de 2003, RJ 2003, 3707.

⁹⁰ Llei 29/2002, de 30 de desembre. Primera llei del Codi civil de Catalunya, *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, núm. 3798, 13-01-2003.

⁹¹ Por su parte, el Fuero Nuevo de Navarra, no menciona un plazo prescriptivo especial para los arrendamientos ni para las prestaciones periódicas en general, por lo que aplicará el plazo general de prescripción de las acciones personales que es de 30 años (en vez de los 15 del Código Civil). No obstante, no se trata de una norma trascendente a efectos del contrato de *renting*, pues, a modo de ejemplo, sólo el 0,79% de ellos se celebraron en Navarra en 2007.

contrato de *renting* y al carácter mueble de los bienes arrendados. Esta aplicación analógica puede admitirse en la mayoría de los artículos del Código Civil, pero no en todos. Así, exigen una peculiar interpretación las normas referentes a la entrega del bien, en el caso del *renting* en el que el arrendador y suministrador sean personas distintas, a la obligación del arrendatario de usar la cosa objeto del arrendamiento, a la obligación de reparación de la cosa arrendada, a la tácita reconducción o a la extinción del contrato por venta de la cosa arrendada por parte del arrendatario.

Por otra parte, la remisión de las normas civiles sobre arrendamiento a las normas de la compraventa en materia de saneamiento, plantean un problema distinto al tener en cuenta el carácter mercantil del contrato de *renting*. ¿Implica que la remisión se dirige a la aplicación supletoria de las normas de la compraventa mercantil regulada en el Código de Comercio, o por el contrario, son aplicables las normas de saneamiento propias del Código Civil?⁹² La cuestión puede tener repercusiones importantes, sobre todo en la determinación de los plazos establecidos en ambas normativas para el ejercicio de las acciones redhibitorias. Para resolverla conviene interpretar la norma del artículo 1553 del Código Civil según el mandato contenido en el artículo 3 del Código Civil. Afirma el artículo 1553: "Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa. En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa". Siendo la operación de *renting* un supuesto no previsto ni pensado por el legislador, dado que se trata de una modalidad contractual aparecida muy posteriormente a la redacción de ambos Códigos, deberemos interpretar tal norma según el contexto, la realidad social en que ha de aplicarse y el espíritu y finalidad de la misma. Para esta interpretación, conviene destacar que el arrendamiento al que nos referimos recae sobre bienes muebles, que se van a incorporar a un proceso de producción de bienes y servicios, que tendrá una repercusión contable al ser considerado coste en

⁹² El problema podría complicarse en caso de que el contrato de compraventa conexas con el contrato de arrendamiento fuera internacional, de las comprendidas en el ámbito de aplicación de la Convención de Viena de 1980, dado que en esta, si bien no se distingue entre la naturaleza civil o mercantil de la compraventa, tampoco contiene regulación alguna que pueda calificarse propiamente como de saneamiento.

la formación de los precios de los productos ofrecidos al mercado por la empresa, incorporándose como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias de la misma. El afirmar que el *renting* es un contrato mercantil nos sugiere que las normas de compraventa aplicables supletoriamente son las de la compraventa mercantil, y ello porque el *renting* es, en principio, un contrato celebrado entre empresarios para la posesión temporal de un bien que va a ser objeto de uso empresarial, y debe ser considerado como acto de comercio por analogía, de los referidos en el artículo 2 del Código de Comercio, en virtud del cual, y del ya mencionado artículo 50, las normas del Código de Comercio son preferentes en su aplicación supletoria respecto de las civiles. Ahora bien, la regulación de la compraventa mercantil contenida en los artículos 327 y siguientes está pensada para la compraventa definida en el artículo 325, con las excepciones del artículo 326, es decir, se aplica a la compraventa especulativa de mercaderías. La especial diligencia que se exige al comprador en la denuncia de los vicios ocultos es imprescindible para proteger la seguridad jurídica de las partes en el tráfico especulativo mercantil, mucho más agil que el civil, y es apropiada dado el especial conocimiento que el comprador debe tener sobre una cosa que tiene intención de revender, pero no está pensada para los bienes de equipo propios de la actividad industrial, que son los que son objeto del contrato de *renting*. Aplicar la normativa del artículo 327 y siguientes del Código de Comercio como norma supletoria en materia de saneamiento no parece adecuado, ya que exigiría al arrendatario una especial diligencia a la hora de denunciar los vicios, dado que el plazo para la denuncia de los mismos es de 30 días siguientes a la entrega, según el artículo 342. Frente a ello, el artículo 1490 del Código Civil establece un plazo de denuncia de seis meses.⁹³ Y afirmamos la inadecuación de esta mayor diligencia en la denuncia de los vicios ocultos, porque el arrendatario comerciante no tiene porqué tener un especial conocimiento del bien arrendado. Es más, lo normal es que no lo tenga, de ahí que no lo haya comprado, ni alquilado sin más, sino que lo haya contratado en

⁹³ Con la excepción de que se trate de animales, que en el siglo XIX, en un Código especialmente atento a un contexto económico agrícola, podrían ser considerado como verdaderos bienes de producción. Teniendo en cuenta esto, es significativo que, a excepción de los comprados en feria o mercado, el plazo para ejercer la acción redhibitoria se reducía hasta los 40 días, salvo que los usos del lugar establecieran un plazo distinto.

renting, lo que supone su despreocupación total respecto al bien, tanto en su instalación, como en su mantenimiento o en su renovación periódica, dado que ha sido asumida íntegramente por el arrendador, que no sólo conoce el bien, sino también las innovaciones técnicas de nuevos productos dentro del mismo mercado. En este sentido, las normas más adecuadas a la realidad social y comercial son las del Código Civil. Y estas son las que van a aplicarse, aunque no directamente, sino a través de la aplicación del sistema de fuentes reconocido en el ya mencionado artículo 2, dado que es el régimen que debe aplicarse a la compraventa de bienes para uso empresarial.⁹⁴

Finalmente, las lagunas del contrato no cubiertas, deben ser integradas con las normas de los artículos 1254 y siguientes del Código Civil, sobre contratos en general, entre los que destaca el artículo 1255, que, consagrando el principio de autonomía de la voluntad de las partes, siempre que no sea contraria a la ley, la moral o el orden público, eleva a las cláusulas contractuales pactadas en el contrato de *renting* a principal norma rectora del mismo, derogatoria de cualquier norma dispositiva supletoria que pueda alegarse en su contra. Aunque no debemos olvidar que existen normas imperativas que imponen restricciones a la libertad contractual, bien para proteger a la parte adherida en los contratos de adhesión, como la Ley 7/1998, de Condiciones Generales de Contratación, o bien por motivos de control administrativo, como en el *renting* de determinados objetos.⁹⁵

Como cláusula de cierre, en caso de lagunas en la ley y en su aplicación analógica, podríamos entender aplicables los usos de comercio, en virtud del artículo 2 del Código de Comercio. Estos usos de comercio, entendidos como usos normativos, se dan especialmente en la ejecución de los contratos. No

⁹⁴ La compraventa de bienes para uso empresarial fue tradicionalmente considerada civil por el Tribunal Supremo, no obstante, la sentencia de 3 de mayo de 1985 supuso un cambio radical al calificarla como mercantil al amparo del artículo 325 del Código de Comercio, aunque sin argumentar suficientemente la aplicación de tal norma. No obstante, seguimos en este trabajo la certera opinión de ALCOVER GARAU, que considera tal compraventa como mercantil ex artículo 2 del mismo Código, y distinta de la definida en el artículo 325, por lo que no le es de aplicación su régimen legal. ALCOVER GARAU, Guillermo. "La mercantilidad de la compraventa de bienes para uso empresarial. En torno a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1985", en *Revista Jurídica de Catalunya*, n.º 2, 1987, pág.165-190.

⁹⁵ Como los vehículos. La ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, Título IV, el Real Decreto 262/1987, de 13 de febrero, la Orden Ministerial de 30 de diciembre de 1988, y el Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Cap. IV de Título V, sobre arrendamiento de vehículos con y sin conductor. Son normas administrativas que contienen requisitos subjetivos a empresas que se dediquen a ello.

obstante, consideramos que en este caso la relevancia de los usos es mayor, imponiéndose como voluntad de las partes, al considerarlos como usos interpretativos. En este sentido, resulta especialmente relevante el artículo 1258 del Código Civil, al establecer que los contratos obligan no sólo de acuerdo con su clausulado, sino también conforme a los usos y al principio de buena fe. Estos usos podemos deducirlos de las condiciones generales contenidas en los clausulados contractuales, que son las que nos permiten hablar de la tipificación del contrato de *renting*

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

Hemos visto que los artículos 2 y 50 del Código de Comercio son aplicables al arrendamiento mercantil y remiten a la normativa civil sobre arrendamiento de cosas, aunque interpretándola poniendo una especial atención en las características del bien. La consideración al bien es la que explica peculiaridades en el cumplimiento de obligaciones tales como su entrega, su mantenimiento y reparación, así como la carga del arrendador de asumir un mayor riesgo de pérdida del bien, en comparación con las normas sobre arrendamiento de bienes inmuebles del Código Civil.

En el *renting* el arrendatario puede asumir todas estas obligaciones directamente, aunque es más habitual que lo haga contratando con terceros las prestaciones que implican o la cobertura de los riesgos con terceros. Estos contratos son prescindibles, evitando la compañía de *renting* la externalización de los servicios, o bien no comprometiéndose a su contratación (en cuyo caso, más que de un contrato de *renting*, estaríamos hablando de un contrato de arrendamiento empresarial). En la práctica:

- el riesgo siempre se cubre con un contrato de seguro, lo cual es obligatorio si se pacta tal cláusula porque las compañías de *renting* no están sometidas a férreo régimen de las aseguradoras, así como porque estas tienen un objeto social exclusivo, que les impide operar como arrendadores en el mercado del *renting*;

- la entrega que, en el que hemos denominado *renting* de mediación, se realiza por un proveedor diferente del empresario de *renting*, en virtud de un contrato de compraventa celebrado en consideración al contrato de *renting*.⁹⁶
- el mantenimiento y las reparaciones se articulan, bien con el arrendador, bien con un tercero (mediante contratos de *outsourcing*), en un contrato separado cuya causa es el contrato de *renting* y cuyo precio viene incluido en la cuota periódica que paga el arrendatario.

La necesaria conexión entre los contratos de *renting*, el de compra del bien, el de seguro, o el de mantenimiento, manifiesta que todos ellos forman parte de una operación unitaria, es decir, están coligados de tal forma que obedecen a una unidad esencial, dominada por el contrato de arrendamiento, pero que no se limita a su contenido tradicional. Podemos calificarlo como un arrendamiento porque la causa del contrato es la cesión del uso de un bien por un período de tiempo determinado y a cambio de una renta cierta, pero se trata de un arrendamiento especial, por la conexión de otros contratos inseparablemente unidos al mismo y que matizan la regulación del arrendamiento dando soluciones distintas a las reguladas en el Código Civil.

En el contrato de *renting*, la incorporación al contrato de arrendamiento, de cláusulas referentes a la compra del bien, la prestación de servicios de mantenimiento y el contrato de seguro, obedece a una misma causa, la de que el arrendatario disfrute el uso de la cosa sin asumir ningún tipo de riesgos ni de costes. Cuando todas estas prestaciones las realiza una misma persona y en un mismo contrato, está claro que la motivación es única y coincide con la causa del contrato. Lo que ocurre es que, en la práctica, es frecuente que se celebren distintos contratos, uno por el arrendamiento, otro de compra, otro por los servicios de mantenimiento y otro por el contrato de seguro, cada uno de los cuales tiene su propia causa, aunque obedezcan a una misma motivación.⁹⁷ El principio de relatividad de los contratos del artículo 1257 del Código Civil nos obliga, por tanto, a tratarlos independientemente unos de otros, por lo que, por ejemplo, la extinción del contrato de *renting*,

⁹⁶ Discutible es la sentencia del Tribunal Supremo, de 16 de febrero de 1990, en *Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi* 1990\694, que califica de civil la compraventa del bien por parte del arrendador al proveedor en un caso de compra de flota de coches para alquilar.

⁹⁷ Consultar LÓPEZ FRÍAS, Ana. *Los contratos conexos*. Barcelona, 1994, pág. 235 a 239, referentes a los contratos informáticos.

no daría lugar a la extinción de los contratos anejos al mismo, salvo que tal circunstancia haya sido prevista expresamente en dichos contratos. La principal consecuencia de la aplicación de este principio para el arrendatario es que el incumplimiento total o parcial del contrato de *renting* sólo dará lugar a acciones contra el arrendador, pero no a acciones directas contra el vendedor, contra los prestadores de los servicios de mantenimiento o contra la compañía de seguros, salvo que en el contrato de *renting* exista una cesión de las acciones que, en principio deberían corresponder al arrendador, por el incumplimiento de cada uno de ellos.⁹⁸ En estos casos, el arrendador será responsable solidario con aquellos, salvo que se exonere en el mismo contrato de tal responsabilidad. El problema de esta cesión de acciones, es que suele ir acompañada de una cláusula de exoneración de responsabilidad del arrendador,⁹⁹ con lo que la finalidad financiera del contrato aparecerá como su causa principal, en vez de la de cesión del uso del bien, por lo que existirá el riesgo de sanciones de la autoridad financiera o de la tributaria.

La jurisprudencia ha insistido la vigencia del principio de relatividad del contrato como aplicable a la relación existente entre los contratos de *renting* y los anejos de servicios, seguros y compraventa, siendo el arrendador único responsable frente al arrendatario en caso de incumplimiento de cualquiera de los contratos coligados (en los que el arrendatario no es parte):

El seguro suele contratarse a todo riesgo, por lo que incluye las prestaciones que el arrendador debe cumplir con el arrendatario, (reparaciones, mantenimiento, vehículo de sustitución...). Pero estas prestaciones contenidas en el contrato de seguro son independientes del

⁹⁸ Ello no quiere decir que el arrendador no tenga ningún tipo de acción contra, por ejemplo, el servicio técnico o de mantenimiento: tendrá acciones extracontractuales, en su caso.

⁹⁹ En el mismo sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 12 mayo de 1995, en *Aranzadi Civil* 1995\1142, señala que el contrato de *leasing* operativo es un contrato sin finalidad de adquisición financiada, sino simplemente de utilización arrendada de equipo empresarial, con la modalidad de permitir la modernización necesaria de equipos mecánicos costosos y que quedan obsoletos en poco tiempo por la velocidad de la evolución tecnológica. El contrato tiene carácter inter-empresarial que no aconseja la intervención legal con normas de derecho imperativo. De todas formas, alguna de las cláusulas del contrato de *leasing* operativo del supuesto juzgado es desproporcionada hasta el extremo de desnaturalizar el propio contrato de arrendamiento. Tal sucede precisamente con la exoneración del arrendador (o del «delegatario» o «cesionario del contrato»), de sus responsabilidades por la posesión útil del objeto arrendado. La remisión subrogatoria contra el proveedor -propia y más comprensible en el *leasing* financiero-, no es aquí parangonable porque, una vez extinguida la garantía del proveedor, tal subrogación implica ni más ni menos que la exoneración arbitraria e injustificada de elementales obligaciones del arrendador.

contrato de *renting*, de tal forma que la compañía de *renting* será responsable frente al arrendatario del incumplimiento de las obligaciones en caso de que la compañía de seguros o el taller de reparación. Por ello, la sentencia de la Audiencia Provincial Madrid núm. 237/2003 (Sección 12ª), de 7 de abril de 2003,¹⁰⁰ siguiendo el principio de relatividad de los contratos, resolvió que el arrendatario no tiene acción directa contra el taller ni la compañía aseguradora en caso de que exista un retraso en la reparación del vehículo, y que los daños y perjuicios derivados de dicho retraso son imputables al arrendador.

La vendedora del bien arrendado tampoco es parte del contrato de *renting*. Así, la sentencia Audiencia Provincial Navarra núm. 224/2000 (Sección 3ª), de 28 septiembre, afirma que en la acción interpuesta por el arrendador frente al arrendatario, para exigir el cumplimiento del contrato de *renting*, no tiene porqué dirigirse además contra la empresa vendedora del bien objeto del arrendamiento. En un *obiter dicta*, destaca que “en el contrato litigioso no se contiene la cláusula habitual en este tipo de contratos, por cuya virtud el usuario del bien se subroga en todas las acciones que ostenta el arrendador frente al proveedor”, lo que hubiese creado un vínculo contractual entre ambos contratos y hubiese justificado la aceptación de la excepción de *litis consorcio* pasivo necesario.

¹⁰⁰ En la sentencia de la Audiencia Provincial Madrid núm. 237/2003 (Sección 12ª), de 7 de abril de 2003, en *Westlaw JUR 2003\203689*, se resuelve un supuesto en el que el usuario es arrendatario de un vehículo, en virtud de un contrato de arrendamiento sin conductor, con gestión y prestación de servicios y suplidos detallados en la solicitud contractual. Según el contrato, la arrendataria, tenía derecho a que la arrendadora gestionara en su nombre y siguiendo sus instrucciones, la contratación de una póliza de seguro de asistencia en viaje, en la que el arrendatario asumía la posición de tomador y asegurado; igualmente el arrendatario autorizaba y apoderaba a la arrendadora para contratar y firmar una póliza de seguro a todo riesgo del vehículo, así como cualquier documento anexo a la misma de la que el arrendatario será el tomador. Sin embargo, en el seguro de asistencia en viaje concertado por la entidad arrendadora, se facilitaba un vehículo de sustitución, pero sólo durante diez días, por lo que, si en principio se podía disponer de él desde que el turismo arrendado entró en el taller el día 26 de abril y hasta que estuviera reparado el día 7 de mayo, quedaban al descubierto los días siguientes hasta que se hizo la entrega el día 21. La Audiencia entiende que el efecto dañoso derivado del retraso es consecuencia de un incumplimiento contractual del arrendador, que es titular del turismo arrendado y quien concertó el seguro a todo riesgo y el seguro de asistencia, y que, sin embargo, no había autorizado la reparación expresamente, ni había sido llamada ni oída en el juicio.

IX. CONCLUSIONES

El contrato de *renting* es un contrato atípico de arrendamiento empresarial en el que la pretensión del arrendatario es la de usar temporalmente el bien, sin asunción de mantenimiento ni riesgo alguno anejo a la propiedad. Si el *renting* es un *leasing* operativo, el arrendador suele asumir las obligaciones de aseguramiento, mantenimiento y reparación del bien, mientras que si es *renting* de mediación, el arrendador suele encomendar la entrega y el mantenimiento, que asume el suministrador a favor al arrendatario, en ocasiones exonerándose aquel de esas responsabilidades, sin que ello suponga necesariamente la nulidad de dichas cláusulas. En estos casos, y en casos en los que se pacte una opción de compra final, habrá que analizar el contrato, pues podría tratarse de un contrato de *leasing* financiero simulado. En este análisis resultarán útiles los criterios recogidos en la normativa contable. Si no es así, el régimen aplicable será el pactado en el contrato, en su defecto el usual del contrato típico y a falta del mismo el propio del contrato de arrendamiento de cosas y de servicios del Código Civil, pero con las adaptaciones derivadas de la aplicación de las peculiaridades de las obligaciones y contratos mercantiles y, en materia de prescripción, las peculiaridades de la Compilación Navarra y del Código Civil Catalán. Cuando las obligaciones del arrendador se articulan mediante contratos no vinculados al contrato de arrendamiento, el arrendatario no tendrá acción directa contra el suministrador y deberá reclamar el cumplimiento de la prestación al arrendador.