

LEASING

Contrato que tiene por objeto el arrendamiento de bienes de equipo, o capital productivo, por parte de una entidad financiera a empresarios o profesionales, en el que se incluye una opción de compra a favor del usuario que puede ejercer al término del arrendamiento.

7ª ley 261988 de disciplina e Intervención Entidades de Crédito.

• PROCESO

-elección: el usuario elige el producto (material) y al proveedor.

-proposición:

-examen solicitud:

-condiciones del contrato y firma:

-adquisición del bien.

-al finalizar el contrato de leasing el usuario tiene tres opciones: la primera es devolver el bien, la segunda es cambiar ese bien por otro por lo que se realiza a un nuevo contrato de leasing, y por último, puede adquirir el bien mediante la opción de compra.

• CLASES DE LEASING:

-leasing operativo: predomina el alquiler, “renting”

-leasing financiero: predomina la financiación.

-régimen jurídico DA 7ª ley 26/1988 DIEC; Art. 128 ley 43/1995 del IS.

-novedades de la ley de 1988: las sociedades de leasing pierden la exclusividad, no son solo empresas de leasing sino que son entidades de crédito como un banco.

• CONDICIONES DEL CONTRATO

-objeto exclusivo: cesión uso de bienes muebles o inmuebles

-adquisición del bien según lo que pida el usuario

-abono periódico de las cuotas

-expresión de las cuotas en el contrato

-importe de las cuotas igual o creciente pero nunca decrecientes.

-opción de compra para el usuario al fin del contrato.

-duración máxima: 2 años para los bienes muebles (art 346/347 CC) y 10 años para los bienes

inmuebles (art 334 CC).

Contrato de adhesión: “cláusulas oscuras” son aquellos que se imponen, una parte se impone a la otra, o lo aceptas o no se firma el contrato

- *ELEMENTOS PERSONALES, REALES Y FORMALES*

- personales:

Arrendador financiero, el usuario puede realizar actividades de servicios, agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales o artesanales. Pero un particular no puede tener acceso al leasing por las ventajas fiscales que ofrece.

Contrato de servicios: busca los servicios “ejemplo: abogados”

Contrato de obra: busca el resultado “ejemplo: reformas”

- reales

Muebles o inmuebles afectados por el usuario a su actividad empresarial o profesional, no puedes comprar una flota de coches mediante leasing para toda tu familia, tienes que demostrar que el objeto en el cual recae el leasing es necesario verdaderamente para la empresa.

-no puede recaer leasing sobre bienes que se consuman con su uso, porque al extinguirse la cosa, se extingue el contrato.

-la propiedad es de la empresa de leasing ya que es ella la que compra el bien.

-el precio del objeto estará determinado por: valor de adquisición del bien + intereses de financiación + IVA - valor de la opción de compra.

- formales

Por escrito con menciones básicas. Es un contrato normado o reglamentado.

Normado significa que se hace de manera estándar a base de unos formularios base, mientras que reglamentado es que se hace expresamente para tal ocasión o se hace unas referencias especiales al caso a tratar en ese momento.

- *ALGUNAS CLAUSULAS*

1. Exoneración de responsabilidad a la sociedad de leasing por no entregar al usuario el bien en el lugar y tiempo convenidos.

Como contraprestación se otorga al usuario la cesión de las acciones contra el proveedor.

ABUSIVA

2. Exoneración de responsabilidad por defectos o vicios ocultos (arts: 1553,1485, CC) del bien arrendado.

LÃ CITA, porque la finalidad de la empresa de leasing es la financiación.

3. El usuario soporta del deterioro o perecimiento de los bienes.

LÃ CITA, ejemplo contrato Banco Simeon SA 6Â°

4.falta de pago de algÃ³n plazo justifica la resoluciÃ³n del contrato y el vencimiento anticipado del mismo.

1255 CC principio de la autonomÃ­a de la voluntad.

LÃ CITA

LEASING INMUEBLES

Registro de la propiedad empresa de leasing

La empresa de leasing es la que consta en el registro de la propiedad como propietaria del bien, pero el usuario esta en arrendamiento financiero, y consta tambiÃ©n en el registro de la propiedad, asÃ­ mismo es conveniente, que la opciÃ³n de compra estÃ© tambiÃ©n en el registro de la propiedad expresÃ¡ndose el importe y a quien esta dirigida la misma (en caso de leasing, del usuario del leasing), de esta manera te aseguras mas que la empresa de leasing no le venda o arriende el bien el cual tu estas pagando a un tercero.

LEASE-BACK

Concepto: Problema del pacto comisorio (Art. 1859 CC)