



UNIDROIT 2008
Estudio LIXA – Doc. 17
Original: Inglés/Francés
Diciembre de 2008

LA LEY MODELO DE LEASING DE UNIDROIT

*(texto adoptado el 13 de noviembre de 2008 por la Sesión Conjunta de la Asamblea General de UNIDROIT y del Comité de expertos gubernamentales para la finalización y adopción de un texto modelo de ley sobre leasing, llevada a cabo en Roma entre el 10 y el 13 de noviembre de 2008)**

LA SESIÓN CONJUNTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE UNIDROIT Y DEL COMITÉ DE EXPERTOS GUBERNAMENTALES PARA LA FINALIZACIÓN Y ADOPCIÓN DE UN TEXTO MODELO DE LEY SOBRE LEASING, REUNIDA EN ROMA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 2008

Reconociendo que el leasing ofrece a los países en desarrollo y países en transición, en particular, una importante fuente de capital para el desarrollo de la infraestructura y de las pequeñas y medianas empresas;

Consciente de que muchos Estados, y, en particular los de economías en desarrollo y economías en transición, requieren un marco jurídico que fomente el crecimiento de una incipiente industria de leasing y que otros Estados, mientras que ya tienen una industria de arrendamiento financiero bien desarrollado, sin embargo, podrían estar interesados en la adopción de la presente Ley;

Convencida de acuerdo a lo anterior en cuanto a la utilidad de proponer una ley modelo sobre leasing para la consideración de los legisladores nacionales, quienes pueden adaptarla a sus necesidades específicas;

Comprometida con el propósito de armonizar las regulaciones legales de arrendamiento sobre una base global con el fin de facilitar el comercio de bienes de capital;

Comprobando que la Convención de UNIDROIT sobre Leasing Financiero Internacional, firmada en Ottawa el 28 de mayo de 1988, no sólo ha eliminado ciertos impedimentos legales para el leasing financiero internacional de equipos, manteniendo al mismo tiempo un equilibrio justo de intereses entre las distintas partes de la transacción para los Estados Partes de dicha Convención, sino que también ha servido con frecuencia como una referencia importante para los Estados en la elaboración de sus primeras leyes de leasing;

* El Secretario de UNIDROIT le agradece profundamente por su colaboración en la preparación de esta versión española al Dr Rafael Castillo-Triana, Principal, The Alta Group, Co-ordination Centre for Legal Counsel in Latin America, Florida, Dr. Rafael Ramirez, Associate, HR Abogados Corporativos S.A., Santa Fé de Bogotá, y Profesor Tatiana Arroyo Vendrell, Universidad Carlos III, Madrid.

Teniendo en cuenta el régimen jurídico consagrado en la citada Convención como punto de partida útil para el desarrollo de una ley modelo integral que rijan dichas transacciones;

Siendo de la opinión de que en la preparación de una ley modelo debe darse prioridad a la creación de normas que regulen los aspectos de leasing que no sean los aspectos fiscales y contables;

Consciente de la utilidad comprobada de los Principios de UNIDROIT sobre contratos comerciales internacionales como un modelo para los legisladores en el contexto general del Derecho contractual en comparación con el área específica que la ley reserva al leasing;

Teniendo en cuenta la importante contribución hecha por los países en desarrollo y países en transición que, aunque no son miembros de UNIDROIT, participaron en el Comité de expertos gubernamentales en la preparación de la presente Ley;

HA APROBADO EL TEXTO SIGUIENTE DE LA LEY MODELO DE UNIDROIT SOBRE LEASING:

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 – Ámbito de aplicación

La presente Ley es aplicable a cualquier leasing de un activo, siempre que dicho activo se encuentre dentro del territorio de [el Estado correspondiente], o el Centro de los Principales Intereses del arrendatario o tomador se encuentren dentro del territorio de [el Estado correspondiente], o el contrato de leasing estipula que la Ley de [el Estado correspondiente] debe regir la operación.

Artículo 2 – Definiciones

En la presente Ley:

“Activo” significa todo bien utilizado en el comercio o negocios, incluyendo plantas industriales, bienes de capital, equipo, bienes futuros, especialmente bienes manufacturados y animales vivos o por nacer. Este término no incluye al dinero ni títulos valores de inversión, entendiéndose, sin embargo, que ningún activo podrá dejar de serlo por el solo hecho de que se incorpore o se destine al uso, cultivo o beneficio de un terreno.

“Leasing Financiero” significa un leasing donde, se otorgue o no opción de compra, incluye las siguientes características:

El arrendatario o tomador especifica el Activo y elige al Proveedor;

El arrendador o Dador adquiere el activo o el derecho a la posesión y uso del Activo vinculado a un leasing y el Proveedor tiene conocimiento de tal circunstancia; y

las rentas u otras sumas pagaderas en virtud del contrato de leasing tienen en cuenta la amortización de todo o parte sustancial de la inversión del arrendador o dador.

“Aeronaves de Gran Valor” significa todas las “aeronaves” tal como se les define en el Protocolo sobre Cuestiones Específicas de los Elementos de Equipo Aeronáutico, del Convenio relativo a Garantías Internacionales sobre Elementos de Equipo Móvil, suscrito en Ciudad del Cabo, el 16 de Noviembre de 2001.

“Leasing” significa la operación en virtud de la cual una persona confiere el derecho a la posesión en nombre ajeno o mera tenencia y uso de un activo a otra persona por un período determinado a cambio del pago de rentas. A menos que el contexto indique lo contrario, este término incluye todos los sub-leasing.

“Arrendatario/Tomador” significa la persona que adquiere el derecho a la posesión y el uso de un Activo en virtud del contrato de leasing. Salvo que el contexto indique lo contrario, este término incluye al sub-arrendatario o sub-tomador.

“Arrendador/Dador” significa la persona que confiere el derecho a la posesión y uso del Activo en virtud del contrato de leasing. Salvo que el contexto indique lo contrario, este término incluye al sub-arrendador/dador.

“Persona” significa cualquier entidad legal o persona moral o jurídica, de Derecho privado o de Derecho Público, o cualquier individuo o persona natural o física.

“Proveedor” significa la persona de quien el Arrendador/Dador adquiere un Activo para entregarlo en leasing en virtud de un leasing financiero.

“Contrato de Adquisición” (“Supply agreement”) significa el contrato en virtud del cual el Arrendador/Dador adquiere un Activo para los efectos de un leasing.

Artículo 3 – Otras leyes

1. Esta ley no aplica a los leasing que tengan la función de garantías mobiliarias.
2. Esta ley no aplica a leasing o contratos de adquisición para Aeronaves de Gran Valor, salvo que el arrendador, el arrendatario y el proveedor convengan lo contrario por escrito.

Artículo 4 – Interpretación de la presente Ley

1. Para la interpretación de la presente Ley, deberá observarse su origen internacional y el propósito de promover uniformidad en su aplicación y la observancia de la buena fe.
2. Las cuestiones referentes a las situaciones reguladas por la presente Ley que no pueda resolverse expresamente de su texto, deberán ser resueltas de acuerdo con los principios generales en los cuales se basa la presente Ley.

Artículo 5 – Libertad contractual

Salvo en lo previsto por los Artículos 7(4), y 22(3) y en la Ley de [este Estado], el Arrendador/dador y el Arrendatario/tomador podrán disponer en contrario o cambiar los efectos de la presente Ley teniendo plena libertad para acordar el contenido de un contrato de leasing.

CAPÍTULO II: EFECTOS DEL CONTRATO DE LEASING

Artículo 6 – Exigibilidad, poder o mérito ejecutivo entre las partes y frente a terceros

Salvo disposición de esta Ley en contrario,

(a) todo contrato de leasing será exigible y tendrá mérito ejecutivo conforme a sus términos entre las partes, y

(b) frente a terceros compradores del Activo y frente a los acreedores de las partes, incluyendo a los administradores en procedimientos de insolvencia.

Artículo 7 – El Arrendatario en un contrato de arrendamiento financiero como beneficiario del contrato de adquisición

1. En un leasing financiero, las obligaciones de un proveedor emanadas de un contrato de adquisición deberán ser también obligaciones para con el arrendatario/tomador como si éste arrendatario/tomador hubiese sido parte de dicho contrato de adquisición y como si el Activo debiere ser transferido directamente al arrendatario/tomador. El proveedor no deberá ser responsable simultáneamente frente al arrendador/dador y al arrendatario/tomador por el mismo concepto de daños y perjuicios.

2. Por solicitud del Arrendatario, el Arrendador deberá ceder sus derechos para hacer cumplir el contrato de adquisición al arrendatario. Si el arrendador no lo hace, el arrendador asumirá todas las obligaciones del proveedor.

3. Los derechos del arrendatario relacionados con un contrato de adquisición aprobado por el mismo arrendatario, mencionados en este artículo, no deberán verse afectados por la variación de cualquier término de dicho contrato salvo que tal variación haya sido consentida por el arrendatario. Si el arrendatario no consintió en dicha variación, el arrendador asumirá todas las obligaciones del proveedor con respecto al arrendatario respecto de tales variaciones.

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

5. Ninguna de las disposiciones del presente Artículo deberán legitimar al arrendatario/tomador a negociar una modificación, terminación o rescisión del contrato de adquisición, sin el consentimiento del arrendador/dador.

Artículo 8 – Prelación de gravámenes

Salvo que la leyes de [Estado] establezcan lo contrario:

(a) Todo acreedor del arrendatario/tomador y el titular de cualquier derecho real de garantía sobre el terreno o sobre bienes muebles que por adherencia o por destinación se traten como bienes inmuebles, deberá someterse a los derechos y acciones que tienen las partes en el contrato de leasing y no podrá afectar ninguno de los intereses relacionados con el leasing.

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

Artículo 9 – Exclusión de responsabilidad del arrendador

En todo leasing financiero, el arrendador/dador, cuando actúa en su calidad de arrendador y como propietario dentro de los límites de la transacción, tal como está documentada en el contrato de adquisición y en el contrato de leasing, no podrá ser tenido como responsable ni frente al arrendatario/tomador, ni frente a terceros en razón de la muerte, daños personales o daños a bienes de terceros causados por el activo o por el uso de dicho activo.

CAPÍTULO III: EJECUCIÓN Y CUMPLIMIENTO

Artículo 10 – Irrevocabilidad e independencia

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

(b) En todo leasing que no sea un contrato de leasing financiero, el arrendador y el arrendatario podrán convenir que cualquiera de sus obligaciones sean irrevocables e independientes, siempre y cuando las identifiquen en forma específica.

2. Salvo por lo establecido en el artículo 23(1)(c), toda obligación que tenga el carácter de irrevocable e independiente deberá ser cumplida conforme a sus términos, independientemente del cumplimiento o incumplimiento de la otra parte, a menos que la parte acreedora dé por terminado el contrato de leasing.

Artículo 11 – Riesgos de Pérdida

1. En un contrato de leasing financiero:

(a) los riesgos de pérdida se transfieren al arrendatario/tomador una vez el leasing es celebrado; y

(b) En caso que un activo no sea entregado, o sea parcialmente entregado, o sea entregado tardíamente, o no cumpla con el contrato de leasing, y si el arrendatario/tomador ejerce sus acciones conforme al artículo 14, el arrendatario/tomador podrá, con sujeción a lo previsto por el Artículo 18(1), tratar el riesgo de pérdida como mantenido en cabeza del proveedor.

2. En todo contrato de leasing que no sea de leasing financiero, los riesgos de pérdida son retenidos por el arrendador/dador y no se transfieren al arrendatario/tomador.

Artículo 12 – Daños al Activo

1. En todo leasing financiero, en caso que un activo objeto de un contrato de leasing fuese dañado sin culpa del arrendatario/tomador o del arrendador/dador antes de que el activo sea entregado al arrendatario/tomador, dicho arrendatario/tomador tendrá derecho a pedir la inspección del activo, y podrá aceptar el activo junto con la debida indemnización por parte del proveedor por la pérdida de valor del activo o incoar cualesquiera otras acciones previstas por la ley.

2. En todo contrato de leasing que no sea de leasing financiero, en caso que un activo objeto del contrato de leasing fuese dañado sin culpa del arrendatario/tomador o del arrendador/dador, antes de la entrega del activo al arrendatario/tomador, se aplicarán las siguientes reglas

(a) Si la pérdida fuere total, el contrato de leasing terminará por derecho propio; y

(b) Si la pérdida fuese parcial, el arrendatario/tomador podrá pedir su inspección y considerar el contrato de leasing como terminado o aceptar el activo con la debida rebaja de las rentas pagaderas durante el plazo que faltase para terminar el contrato, renunciando a cualquier otra reclamación contra el arrendador/dador.

Artículo 13 – Aceptación

1. La aceptación de un activo tendrá lugar en el momento cuando el arrendatario/tomador exprese al arrendador/dador o al proveedor que el activo se encuentra en conformidad con el contrato, o cuando haya transcurrido tiempo razonable para inspeccionar el activo y el arrendatario/tomador no lo objete, o cuando el arrendatario/tomador comience a usar el activo.

2. Después que el arrendatario ha aceptado el activo

(a) En todo contrato de leasing financiero el arrendatario/ tomador tendrá derecho a reclamar perjuicios a cargo del proveedor si el activo no se encuentra conforme con el contrato de adquisición; y

(b) En todo contrato que no sea de leasing financiero, el arrendatario/tomador tendrá derecho a reclamar perjuicios de parte del arrendador/dador, si el activo no se conforma a los términos del contrato de leasing.

Artículo 14 – Acciones

1. En todo contrato de leasing financiero, en caso que el activo no sea entregado, o sea parcialmente entregado, o entregado tardíamente, o no cumpla con los términos del contrato de leasing, el arrendatario/tomador podrá exigir al proveedor un activo que sea conforme, y ejercer las demás acciones a que tenga derecho conforme a la ley.

2. (a) En un contrato de leasing que no sea leasing financiero, en caso que el activo no sea entregado, o sea parcialmente entregado, o entregado tardíamente, o no cumpla con los términos y especificaciones del contrato de leasing, el arrendatario tendrá derecho de aceptar el activo, o de rechazar el activo, o sujeto a lo dispuesto en el presente párrafo y en el Artículo 23, dar por terminado el contrato de leasing. Las notificaciones de rechazo o terminación deberán ser dadas por el arrendatario dentro de un término razonable transcurrido después de la entrega disconforme del activo.

(b) En todo contrato de leasing que no sea un leasing financiero, una vez el arrendatario/tomador hubiere aceptado el activo, el arrendatario solamente podrá rechazar el activo conforme al párrafo anterior, si la falta de conformidad respectiva deteriora sustancialmente el valor del equipo, y cualquiera de las siguientes situaciones concurre:

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

(ii) la aceptación hecha por el arrendatario/tomador fue inducida por las aseveraciones del arrendador/dador.

(c) En todo contrato de leasing que no sea de leasing financiero, en caso que el arrendatario/tomador rechace el activo de acuerdo con la presente Ley, el arrendatario/tomador tendrá derecho de retener las rentas que se causen hasta cuando la falta de conformidad quede saneada, y a recuperar cualesquiera rentas y sumas pagadas por anticipado, deduciendo una suma razonable que corresponda a cualquier beneficio que el arrendatario hubiere derivado del activo.

(d) Si el arrendatario/tomador rechazare el activo de conformidad con el parágrafo 2, y el tiempo para sanear la falta de incumplimiento no hubiese expirado, entonces el arrendador o respectivamente, el proveedor tendrán el derecho de sanear su incumplimiento dentro del plazo convenido.

Artículo 15 – Transferencia o cesión de derechos y obligaciones

1. (a) (i) Todos los derechos del arrendador/dador que emanen de un contrato de leasing podrán ser transferidos sin que se requiera el consentimiento del arrendatario/tomador.

(ii) El arrendador/dador y el arrendatario/tomador pueden acordar que el arrendatario no ejerza frente al cesionario las excepciones de compensación contra el arrendador/dador, salvo que dichas excepciones se fundamenten en la incapacidad del arrendatario/tomador.

(iii) Nada de lo establecido en este sub-parágrafo deberá afectar la posibilidad del arrendatario/tomador de ejercer sus derechos contra el arrendador/dador.

(b) Las obligaciones del arrendador/dador en el contrato de leasing podrán ser cedidas únicamente con el consentimiento del arrendatario/tomador, el cual no podrá ser abstenido sin razón válida.

2. Los derechos y obligaciones del arrendatario/tomador emanados del contrato de leasing solamente podrán ser transferidos mediante consentimiento del arrendador/dador, el cual no podrá ser abstenido sin razón válida, y sujeto al respeto de los derechos de terceros.

3. Tanto arrendatario/tomador, como arrendador/dador y cualquier tercero afectado podrán consentir anticipadamente en dichas transferencias o cesiones.

Artículo 16 – Garantía de posesión pacífica

1. En todo contrato de leasing financiero:

(a) el arrendador/dador debe garantizar que la posesión pacífica del activo por parte del arrendatario/tomador no podrá ser perturbada por una persona que tenga mejor derecho o por quien alegue tener mejor derecho y actúe en virtud de la autoridad de algún tribunal, en los casos que dicho derecho, o reclamación se deriven de un acto u omisión intencional o negligente por parte del arrendador/dador; y

(b) el arrendatario/tomador que provea especificaciones al arrendador/dador o al proveedor, deberá mantener indemne al arrendador/dador y al proveedor en relación con cualquier reclamación de violación de derechos o similar que se derive del cumplimiento con dichas especificaciones.

2. En todo contrato que no sea de leasing financiero, el arrendador/dador debe garantizar que la posesión pacífica del arrendatario no deberá ser perturbada por una persona que tenga mejor derecho o reclame tener mejor derecho y actúe bajo la autoridad de un tribunal, o que reclame la violación de derechos.

3. Salvo por lo previsto en el artículo 23(1)(c) la única acción contra la posesión pacífica por parte del arrendatario/tomador según el sub-párrafo (a) del párrafo 1 y del párrafo 2 es la acción por daños y perjuicios en contra del arrendador/dador.

Artículo 17 – Garantía de aceptabilidad y de idoneidad

1. En todo contrato de leasing financiero, el proveedor garantiza que el activo tal como se describe en el contrato de leasing, deberá reunir las condiciones para ser aceptable según los usos del comercio, y que es idóneo para los propósitos ordinarios para los cuales un activo de ese tipo sea utilizable. Sujeto al artículo 7(2), la garantía es ejecutable únicamente contra el proveedor.

2. En todo contrato de leasing que no sea de leasing financiero, el arrendador garantiza que el activo tal como se describe en el contrato de leasing, deberá reunir las condiciones para ser aceptable según los usos del comercio, y que es idóneo para los propósitos ordinarios para los cuales un activo de ese tipo sea utilizable si el arrendador/dador negocia en forma regular activos de dicha clase.

Artículo 18 – Obligaciones del arrendatario/tomador relativas al mantenimiento y devolución del activo

1. (a) El arrendatario/tomador deberá asumir el cuidado adecuado del activo, utilizarlo razonablemente de acuerdo a la forma como dichos activos se utilizan normalmente, y mantener el activo en la misma condición en que fue recibido, salvo su deterioro normal que sufren los activos por el uso normal que de ellos se hace.

(b) Cuando un contrato de leasing consagre la obligación de mantener el activo o en caso que el fabricante o proveedor del activo expiden instrucciones técnicas para el uso del activo, el cumplimiento del arrendatario/tomador a dichos contratos o instrucciones deberá satisfacer los requerimientos del sub-párrafo precedente.

2. En el momento cuando el contrato de leasing llegue a su terminación o se declare su rescisión, el arrendatario/tomador, a menos que opte por ejercer la opción de comprarlo o de seguir usando el activo por un periodo ulterior, deberá devolver el activo al arrendador/dador en la condición prevista en el párrafo precedente.

CAPITULO IV: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACION

Artículo 19 – Definición de incumplimiento

1. Las partes podrán acordar por escrito los eventos que constituyen incumplimiento o que de otra forma originen el ejercicio de los derechos y acciones legales que se especifican en este Capítulo.

2. En ausencia de convenio, para los efectos de esta Ley, se entiende que el incumplimiento ocurre cuando una de las partes deja de cumplir una obligación derivada del contrato de leasing o de esta Ley.

Artículo 20 – Notificaciones

La parte agraviada por el incumplimiento, deberá darle a la parte que incumpla, notificación o aviso acerca de su incumplimiento, aviso de ejecución, aviso de terminación, y una oportunidad razonable para sanear el incumplimiento.

Artículo 21 – Perjuicios

Ocurrido el incumplimiento, la parte agraviada tendrá derecho a recuperar el valor de los perjuicios que separadamente o en combinación con el ejercicio de otras acciones previstas por esta Ley o por el contrato de leasing, deberá situar a la parte agraviada en la posición económica que hubiera tenido si el contrato hubiese sido cumplido a cabalidad conforme a sus términos.

Artículo 22 – Estimación convencional de los perjuicios (Cláusula penal)

1. Cuando el contrato de leasing prevea que la parte que incumpla debe pagar a la parte agraviada una suma determinada o determinable en determinada forma para resarcir dicho incumplimiento, la parte agraviada tendrá derecho a dicha suma.
2. Dicha suma podrá ser reducida hasta un monto razonable si resultase demasiado excesiva con relación al daño sufrido por el incumplimiento.
3. Las partes no podrán renunciar ni modificar el efecto de las disposiciones de este Artículo.

Artículo 23 – Terminación

1. (a) Sujeto a lo que dispone el sub-párrafo (b), un contrato de leasing puede terminar por ministerio de la ley, por ministerio del Artículo 12, por acuerdo de las partes o por la parte agraviada por el incumplimiento fundamental del arrendatario/tomador o del arrendador/dador.

(b) Salvo por lo dispuesto en el sub-párrafo (c), después de que el activo arrendado ha sido entregado a y aceptado por el arrendatario, el arrendatario/ tomador en un contrato de leasing financiero no puede terminar el contrato de leasing por causa del incumplimiento fundamental del arrendador o del proveedor, pero tendrá derecho a las acciones legales que se prevean en el contrato o en la ley.

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

2. Sujeto a lo dispuesto por el Artículo 10, al momento de la terminación se extinguen para ambas partes todas las obligaciones emanadas del contrato de leasing que sean de ejecución sucesiva, salvo las obligaciones que deben hacerse efectivas a la terminación del contrato, pero seguirán vigentes los derechos que se basen en cumplimientos o incumplimientos anteriores a dicha terminación.

Artículo 24 – Posesión y disposición

Una vez que el contrato de leasing completa su plazo de vigencia o se declara terminado, el arrendador/dador tiene el derecho a tomar posesión del activo y a disponer del mismo.