



**REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CAMARA DE SENADORES**

Carpeta N° 834 de 1987

**Repartido N° 7
Mayo de 1988**

CONTRATO CRÉDITO DE USO.

Reglamentación.

-

MINISTERIO DE
ECONOMIA Y FINANZAS

Montevideo, 17 de julio de 1987.

Señor Presidente de la Asamblea General.

El Poder Ejecutivo tiene el honor de remitir el adjunto proyecto de ley que regula el contrato de leasing.

El leasing ha adquirido en los últimos años gran aplicación en varios países, como Estados Unidos de América, Alemania, Francia, Argentina y Brasil.

Se señala como fuente de financiamiento a mediano y largo plazo que permite a las empresas obtener equipos y bienes acordes con el progreso técnico, evitando al mismo tiempo la adolescencia tecnológica y el elevado costo de inmovilizaciones de capital en bienes de activo fijo.

Se busca con la implantación de este tipo de contratos, contribuir a fortalecer el capital de trabajo y acercar las estructuras financieras a patrones más próximos al modelo de financiamiento convencionalmente aceptado en cuanto al modo de financiar necesidades permanentes como es en este caso, los bienes de capital.

Se procura así dar soluciones, por un lado a los empresarios, que ya endeudados no tienen posibilidades de aumentar su producción, por falta de capital de inversión para modernizar y ampliar sus máquinas y bienes; y desde el punto de vista de las instituciones financieras, se permitiría una mayor especialización de sus operaciones.

Las normas vigentes en nuestro derecho positivo son inapropiadas para regular esta figura, y en algunos aspectos simplemente inexistentes. Para subsanar esa insuficiencia, se ha elaborado el proyecto de ley que se acompaña, que contiene soluciones sobre las cuestiones sustanciales y procesales que plantea el contrato.

El proyecto adopta la denominación "leasing" con que el contrato es conocido intencionalmente. Se optó por esa denominación generalmente aceptada, en lugar de la expresión traducida, para evitar confusiones con otros institutos.

Diversas opiniones doctrinarias y jurisprudenciales han asimilado el leasing a otros negocios jurídicos tales como arrendamiento, compraventa a plazos o con reserva de dominio, agrupación de varios contratos. El leasing financiero, tal como aparece regulado en la Sección I del proyecto que se acompaña, es un contrato típicamente financiero, de crédito autónomo y nominado, con características y elementos propios.

Se trata de un contrato en cumplimiento del cual una institución financiera realiza una inversión comprando un bien que dará al usuario, para que éste lo utilice por un lapso, mediante un precio en dinero abonable periódicamente, con la posibilidad de que al finalizar el plazo convenido, el usuario pueda comprarlo, por un precio residual estipulado en el contrato.

El precio por la utilización del bien suele fijarse teniendo en cuenta la amortización del valor total del bien, el interés del capital invertido en la compra, los gastos generales de la sociedad leasing y la utilidad que se espera obtener.

Se prevén también otras opciones en favor del usuario, además de la de compra, para dar mayor flexibilidad a la relación contractual.

Los artículos 2º y 5º regulan el objeto sobre el cual puede recaer el contrato, consagrando soluciones, algunas originales, que pretenden contemplar la realidad actual de nuestra plaza financiera y evitando al mismo tiempo que este contrato se utilice para evadir la legislación de orden público en materia de arrendamiento de inmuebles

Se ha considerado conveniente reservar esta operación a entidades especializadas: los intermediarios financieros, o aquellas sociedades de giro exclusivamente financiero especialmente autorizadas, reglamentadas y controladas por el Banco Central del Uruguay (artículos 3º, y 4º).

Los artículos 6º y 7º prevén la documentación del contrato y su registro con fines de publicidad y de garantía (artículo 8º).

Los Capítulos II y III de la Sección I, regulan detalladamente las obligaciones de ambas partes contratantes.

El Capítulo IV contiene normas procesales adecuadas a este contrato y el Capítulo V tipifica como delitos el abandono o la disposición de los bienes por el usuario, protegiendo como bien jurídico la propiedad que conserva la institución acreditante.

En el Capítulo VI se derogan determinadas disposiciones, para permitir al Banco de la República Oriental del Uruguay y a los intermediarios financieros en general, celebrar este contrato sobre bienes inmuebles.

En la Sección II del proyecto de ley se define el contrato de "leasing operativo" bastante difundido en nuestro medio, sobre todo con la finalidad de consagrar claramente su existencia independiente del leasing financiero, pero sometiéndolo a las disposiciones relativas al arrendamiento de bienes muebles.

El Poder Ejecutivo entiende que las soluciones contempladas en el proyecto de ley que se acompaña, permitirán el desenvolvimiento de esta figura contractual, que se ha visto trabado hasta el presente por la ausencia de una legislación adecuada.

Sin otro particular, saluda al señor Presidente con la mayor consideración.

JULIO MARIA SANGUINETTI, Presidente de la República; **Ricardo Zerbino**.

PROYECTO DE LEY

SECCION I - DEL LEASING FINANCIERO

Capítulo I - Disposiciones generales

Artículo 1º- El leasing financiero es el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado, y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente; pactándose al mismo tiempo, en favor del usuario, una opción irrevocable de compra del bien al vencimiento del plazo, por un precio residual estipulado en el contrato.

Podrá también pactarse en favor del usuario la opción irrevocable de prorrogar el plazo del contrato por uno o más períodos determinados, por un nuevo precio que también se estipulará en el contrato, sin perjuicio de la opción de compra a que refiere el inciso primero.

Asimismo podrá convenirse que finalizado el plazo del contrato, o el de la opción de prórroga en su caso, si el usuario no ejerciere la opción de compra, el bien será vendido por la institución acreditante en remate público y al mejor postor, correspondiendo al usuario el excedente que se obtuviera por sobre el precio residual estipulado, y obligándose el usuario a abonar a la institución acreditante la diferencia si el precio obtenido en el remate fuera menor.

Art. 2º- El contrato podrá recaer:

a) sobre un bien elegido por el usuario que la institución acreditante se obliga a adquirir a un proveedor determinado;

b) sobre un bien que, a la fecha del contrato, sea de propiedad del usuario, pactándose simultáneamente su venta a la institución acreditante; o

c) sobre un bien que, a la fecha del contrato, sea de propiedad de la institución acreditante, adquirido para la defensa o recuperación de sus créditos.

Art. 3º- Sólo podrán actuar como instituciones acreditantes en los contratos de leasing financiero:

- a) los intermediarios financieros (Decreto-Ley número 15.322, de 17 de setiembre de 1982); y
- b) las sociedades de giro exclusivamente financiero especialmente autorizadas por el Banco Central del Uruguay para la celebración de este contrato.

Art. 4º- El Banco Central del Uruguay reglamentará otorgamiento de la autorización y el funcionamiento de las sociedades a que se refiere el apartado b) del artículo 3º, siéndoles aplicables los artículos 11 a 15, 16 apartado c) 18, 20 a 24 inclusive del Decreto-Ley número 15.322, de 17 de setiembre de 1982.

Art. 5º - Pueden ser objeto del contrato los bienes muebles no fungibles y todos los inmuebles, afectados a la actividad industrial, agraria o comercial.

Cuando el objeto sea un inmueble, el contrato se registrará por las disposiciones de esta Ley siempre que el precio residual estipulado para la opción de compra no exceda del 20 % (veinte por ciento) del monto total de las cuotas periódicas pactadas.

Art. 6º - El contrato deberá otorgarse en instrumento público o privado certificado por escribano,

Art. 7º - El contrato se inscribirá, a pedido de la institución acreditante:

- a) si recae sobre inmuebles, en el Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos;
- b) si recae sobre aeronaves, en el Registro Nacional de Aeronaves;
- c) si recae sobre automotores, en el Registro de Vehículos Automotores;
- d) si recae sobre naves, en el Registro de la Escribanía de Marina; y
- e) si se tratare de otros bienes, en el Registro de Prenda Agraria e Industrial

Si la institución acreditante omitiera la presentación del contrato al registro respectivo para la inscripción dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su otorgamiento, incurrirá en una multa en beneficio del usuario equivalente al importe de la primera cuota periódica pactada en el contrato, y responderá además de los daños y perjuicios que pueda sufrir el usuario por su incumplimiento.

Las partes podrán pactar además otras formas de publicidad de la existencia del contrato.

Art. 8º - La inscripción en el Registro confiere al usuario, derecho real de garantía respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, le acuerda acción para recuperar la utilización del bien y, cuando haya pagado o pague su prestación y haya cumplido con todas las obligaciones estipuladas, para exigir su transferencia forzada si circunstancias posteriores a la inscripción del contrato inhibieran o impidieran el ejercicio de la opción de compra o sus efectos.

El Juez competente, previa citación o citación con emplazamiento en forma, restituirá al usuario en la utilización del bien u otorgará, en su caso, el consentimiento para el contrato de compraventa en representación del enajenante

Art. 9º- Durante el término del contrato, no es lícito a la institución acreditante retirar la cosa del poder del usuario, ni a éste devolverla antes de concluirse el tiempo convenido, a no ser pagando la totalidad de las cuotas periódicas estipuladas.

Art. 10. - Salvo estipulación escrita en contrario, el usuario no tiene la facultad de ceder bajo ningún título la utilización del bien objeto del contrato.

Art 11. -Durante la vigencia del contrato el bien sólo podrá ser enajenado a una institución comprendida en el artículo 3º.

La enajenación voluntaria o forzosa realizada en contravención a lo dispuesto en el inciso anterior será inoponible al usuario, siempre que el contrato estuviera debidamente registrado.

Si el bien fuera enajenado conforme al inciso primero, la institución que suceda en el derecho a la contratante estará obligada personalmente a cumplir el contrato, siempre que estuviera debidamente registrado.

Capítulo II - De las obligaciones de la institución financiera

Artículo 12. - La institución acreditante es obligada:

- a) a entregar la cosa, si es de su propiedad, o a adquirir la cosa al proveedor acordado y en las condiciones estipuladas en el contrato;
- b) a notificar fehacientemente al proveedor, al celebrar el contrato de compraventa, la existencia del contrato de leasing;
- c) a no turbar o embarazar al usuario en la utilización del bien objeto del contrato.

Art. 13. - El contrato de leasing financiero se extinguirá sin responsabilidad para ninguna de las partes si el proveedor indicado por el usuario no presta consentimiento a la venta del bien a la institución acreditante, en las condiciones consignadas en el contrato.

Esta disposición no será aplicable:

- a) si así se pactare expresamente;
- b) si el usuario cede al acreditante, en el momento del contrato, una propuesta firme de venta otorgada por el proveedor;
- c) si el bien es propiedad de la institución acreditante o del usuario, al tiempo de celebrarse el contrato.

Art. 14. - Por la notificación fehaciente de la existencia del contrato de leasing financiero, realizada por la institución acreditante al proveedor, quedarán transferidos de pleno derecho al usuario todos los derechos y acciones correspondientes al comprador contra el proveedor.

La institución acreditante no será responsable frente al usuario de ningún incumplimiento en que pueda incurrir el proveedor, salvo que éste se exceptionara justificadamente en la falta de cumplimiento por el acreditante de sus obligaciones como comprador.

Art. 15. - La institución acreditante no podrá, sin consentimiento del usuario, mudar la forma de la cosa, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle en su goce.

Con todo, si se trata de reparaciones indispensables que no puedan diferirse hasta la conclusión del contrato, el usuario que no las realizara por sí será obligado a tolerarlas aunque le priven del goce de la cosa y a reintegrar a la institución acreditante lo que ésta hubiera desembolsado por tal concepto, sin poder exigir rebaja de precio o compensación alguna.

Art. 16.- La institución acreditante no está obligada a garantizar al usuario de las vías de hecho de terceros que no pretendan derecho a la cosa. En este caso, el usuario, a nombre propio, perseguirá a los autores del daño, y aunque éstos fuesen insolventes, no tendrá acción contra la institución financiera.

Art. 17. - La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa se dirigirá contra la institución acreditante.

El usuario será sólo obligado a notificarle la turbación o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia, de los derechos que aleguen, y si lo omitiere o dilatare culpablemente, abonará los daños y perjuicios que de ello se sigan a la institución acreditante,

Si la institución acrediante no compareciere a defender la cosa, podrá sostener e1 juicio el usuario, quedando, aquélla responsable de la evicción y sus consecuencias.

Si la institución acreditante comparece, se seguirá contra ella sola la demanda; pero el usuario podrá siempre intervenir en el juicio en guarda de sus derechos.

La acción para recuperar la utilización de la cosa contra terceros que pretendan derecho a ella anterior a la inscripción del contrato de leasing, será ejercida por la institución acreditante, y mientras la utilización no sea recuperada el usuario quedará liberado del pago de las cuotas periódicas estipuladas.

Art. 18. - Si la institución acreditante fuese vencida en juicio sobre la totalidad o sobre una parte de la cosa, podrá el usuario reclamar la rescisión del contrato si se le priva de la totalidad o de una parte principal de la cosa, o una disminución del precio en cualquier caso; podrá reclamar también los daños y perjuicios que le sobrevinieren, salvo que al otorgar el contrato, hubiese conocido el peligro de evicción.

Art. 19. - La institución acreditante no responderá de los vicios o defectos de la cosa; la acción del usuario deberá dirigirse contra el proveedor, conforme al artículo 14.

Pero si el bien fuera de propiedad de la institución acreditante a la fecha del contrato (artículo 2º, ap. c), responderá de los vicios o defectos graves de la cosa existente al tiempo de su celebración que impidieren la utilización, y el usuario podrá pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato, salvo si hubiere conocido los vicios o defectos de la cosa. Si el vicio o defecto era conocido de la institución acreditante al tiempo del contrato, o era tal que debiera conocerlo, tendrá además derecho el usuario a que se le indemnicen los daños y perjuicios.

Capítulo III - De las obligaciones del usuario

Artículo 20.El usuario está obligado:

- 1º) a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato.
- 2º) a emplear en su conservación el cuidado de un buen padre de familia.
- 3º) a pagar el precio periódico.
- 4º) a pagar el precio residual o, en su caso, devolver el bien.

Art. 21. - No podrá el usuario destinar la cosa a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada o que deben presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el usuario contraviniera esta regla, podrá la institución acrediante reclamar la rescisión del contrato con indemnización de daños y perjuicios, o limitarse a esta indemnización dejando subsistir el contrato.

Art. 22.-Si el usuario no usare de la cosa como un buen padre de familia, responderá de los daños y perjuicios y aún tendrá derecho la institución acreditante para demandar la rescisión del contrato en caso de un grave y culpable descuido.

Art. 23. -Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no tendrá lugar si el usuario ejerce la opción de compra pactada para la terminación del contrato y paga las cuotas pendientes y el precio residual.

Art. 24. - El mantenimiento y todas las reparaciones de cualquier naturaleza que deban realizarse en la cosa durante su utilización por el usuario serán de cargo de éste, sin perjuicio de las acciones que en virtud del artículo 14 puedan corresponderle contra el proveedor, y también perjuicio también de lo dispuesto por el artículo 19 inciso segundo.

Salvo pacto en contrario, todas las mejoras que se realicen en la cosa por el usuario durante el contrato, beneficiarán a la institución acreditante, pero se considerarán comprendidas en las opciones del artículo 1º, sin derecho a compensación para ninguna de las partes.

Art. 25. - El usuario deberá pagar el precio periódico estipulado, aunque durante el contrato la cosa fuese destruida en su totalidad o sólo en parte o se deteriorara, por caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero que no pretenda derecho a la cosa.

Lo mismo ocurrirá si por caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero que no pretenda derecho a la cosa el usuario es obligado a no usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el destino convenido.

Art. 26. - Cuando por culpa del usuario se rescinde el contrato, la institución acreditante podrá optar entre reclamarle el pago de todo el precio periódico por el tiempo transcurrido y el que falte para vencerse el término pactado más el precio residual, abandonando el bien en beneficio del usuario; o recuperar el bien reclamando al usuario el precio periódico devengado hasta la fecha de la devolución efectiva con más los intereses moratorios y una multa que no podrá exceder del cincuenta por ciento del monto de las cuotas periódicas por el tiempo que falte para vencerse el término pactado. En ambos casos, podrá reclamar también la indemnización de los daños y perjuicios que el incumplimiento del usuario le haya ocasionado.

Art. 27. - La restitución forzada de la cosa por falta de pago de las cuotas periódicas estipuladas no podrá requerirse sino cuando el usuario cayere en mora de tres cuotas consecutivas, si fueren por períodos no mayores de un mes y una cuota en los demás casos.

Art. 28. - La obligación de reparar el daño causado a terceros por la cosa objeto del contrato, conforme al artículo 1.324 del Código Civil, recaerá exclusivamente sobre el usuario, cuando el hecho dañoso haya ocurrido después de la recepción y antes de la devolución del bien por dicho usuario.

Lo mismo ocurrirá respecto a cualquier responsabilidad administrativa en que pueda incurrirse por la utilización del bien.

Art. 29. - Finalizado el plazo del contrato o el de la opción de prórroga en su caso, si no hiciere uso de la opción de compra, el usuario debe devolver la cosa en el mismo estado en que se le entregó, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Si así no lo hiciera, luego de requerido para ello, será condenado al resarcimiento de daños y perjuicios y a lo demás que contra él compete como injusto detentador.

Art. 30. - Si el usuario ejercitare alguna de las opciones contenidas en el contrato, deberá hacerlo saber a la institución acreditante antes del vencimiento del plazo.

Aceptada la opción de compraventa por el usuario y pagado el precio a la institución acreditante, se otorgará el contrato de compraventa, cancelándose la inscripción del contrato de leasing en el registro respectivo.

El usuario podrá en cualquier momento durante el transcurso del plazo del contrato, darlo por terminado aceptando la opción de compra y pagando la totalidad de las cuotas pactadas con el descuento racional compuesto sobre las cuotas no vencidas, teniendo en cuenta su respectivo vencimiento, a la tasa que se hubiere pactado para dicho descuento, o en su defecto a la tasa a que se refiere el inciso final del artículo 15 de la Ley N° 14.095, de 17 de noviembre de 1972 en la redacción dada por el artículo 3° del Decreto-Ley N° 14.887, de 27 de abril de 1979.

Si la opción fuera la de prórroga del plazo, la aceptación por el usuario se inscribirá conforme a lo dispuesto en el artículo 7°.

El usuario no podrá ejercitar válidamente ninguna opción, si estuviera en mora en el cumplimiento de alguna obligación a su cargo. La mora a estos efectos se configurará mediante intimación con plazo de tres días hábiles por telegrama colacionado.

Los embargos trabados a la institución acreditante posteriores a la inscripción del contrato de leasing, no obstarán a la compraventa ni a la transferencia de la propiedad en favor del usuario habilitándose a descartar dichos embargos.

Capítulo IV - Normas procesales

Artículo 31. - La institución acreditante tendrá acción ejecutiva para perseguir el cobro de las cuotas periódicas vencidas, sus intereses y multas; así como el de todo el precio periódico pactado y del precio residual si optare por hacer abandono del bien conforme a lo dispuesto en el artículo 26.

La acción de daños y perjuicios reclamados por cualquiera de las partes se sustanciará en juicio ordinario.

Art. 32. - El procedimiento para obtener la restitución forzada de la cosa, en los casos previstos en los artículos 27 y 29, será el del juicio de entrega de la cosa. A los efectos del artículo 1314 del Código de Procedimiento Civil, serán admisibles, además de las excepciones del artículo 1311 del mismo Código, las de pago o compensación de crédito líquido y exigible que se prueben por escritura pública o documento privado emanado del actor; las de prescripción o caducidad y las de espera o quita concedida por el demandante que se prueben por escritura pública o por documento privado judicialmente reconocido o concordato homologado.

Con los mismos efectos será admisible la excepción de haberse ejercido válidamente alguna de las opciones pactadas, en el caso del artículo 29.

Si los escritos en que se deduzcan las excepciones no van acompañados de los documentos probatorios respectivos, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 1311 a 1313 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 33. - La institución acreditante podrá acompañar, con su demanda o posteriormente, fianza bancaria o certificado de depósito de títulos de deuda pública en el Banco de la República Oriental del Uruguay, por el importe equivalente al monto total del contrato de leasing, para asegurar la reparación de los daños y perjuicios que pudieran producirse al usuario por la restitución forzada de la cosa objeto del contrato. En tal caso podrá solicitar, y deberá decretarse por el Juez, mandamiento de apremio, que se hará efectivo con la entrega de la cosa materia del juicio y la cancelación de la inscripción del contrato de leasing, sin admitirse recurso alguno, aunque las excepciones opuestas sean de las previstas en el artículo 1311 del Código de Procedimiento Civil y artículo 32 de esta ley.

Hecho efectivo el apremio, se continuarán los procedimientos conforme a lo dispuesto en el artículo 1314 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 34. - Si en el juicio de entrega de la cosa promovido por la causal prevista en el artículo 27 no se opusieron excepciones por el demandado, hecha entrega de la cosa se entenderá rescindido el contrato por culpa del usuario, cancelándose la inscripción.

Si se opusieron excepciones, la sentencia que recaiga sobre las mismas (Código de Procedimiento Civil, artículos 1313 y 1314) se pronunciará asimismo sobre la rescisión del contrato por incumplimiento.

Art 35- - Los embargos trabados en juicio seguido contra la institución acreditante con posterioridad a la inscripción del contrato de leasing no impedirán la utilización del bien por el usuario. Si se decretara el secuestro del bien, sólo podrá depositarse en manos de terceros cuando el usuario no quiera o no pueda constituirse en depositario. El usuario nombrado depositario podrá continuar utilizando el bien en los términos del contrato.

Desde la notificación del embargo trabado en los bienes objeto del contrato, el usuario deberá depositar todo importe que deba abonar a la institución acreditante, a la orden del Juzgado actuante y bajo el rubro de los autos. Cualquier pago que realice el usuario a la institución acreditante en contravención a lo dispuesto no será oponible al acreedor embargante.

Capítulo V - Normas penales

Artículo 36. - El usuario que abandone los bienes objeto del contrato, con daño de la institución acreditante y sin perjuicio de las responsabilidades que en tales casos incumben al depositario de acuerdo con las leyes comunes y de darse por vencido el plazo del contrato, incurrirá en la pena de dos meses hasta dos años de prisión, según la importancia del daño.

Art. 37. - El usuario que disponga de los bienes objeto del contrato o que constituya prenda sobre ellos como propios, incurrirá en pena de un año de prisión a seis años de penitenciaría, según la importancia del daño.

Capítulo VI

Artículo 38. - A los efectos del contrato de leasing financiero, no regirá la prohibición de adquirir propiedades raíces establecida en el numeral 3º del artículo 27 de la Ley Nº 9.808, de 2 de enero de 1939 (Carta Orgánica del Banco de la República Oriental del Uruguay) en la redacción dada por el artículo 2º del Decreto-Ley número 14.623, de 4 de enero de 1977, ni la de tener bienes inmuebles establecida en el artículo 18 ap. e) del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982.

SECCION II - DEL LEASING OPERATIVO

Artículo 39. - El contrato de leasing operativo es aquel por el cual el dador se obliga a conceder al usuario el uso y goce de un bien mueble y el usuario se obliga a pagar por ese uso y goce un precio en dinero abonable periódicamente, pactándose al mismo tiempo, en favor del usuario, una opción irrevocable de compra del bien al vencimiento del plazo, por un precio estipulado en el contrato.

Además de la opción de compra, podrá también pactarse en favor del usuario la de prorrogar el plazo del contrato por uno o más períodos determinados, por un nuevo precio que también se estipulará en el contrato.

Art. 40. - El contrato de leasing operativo se regirá por las disposiciones relativas al arrendamiento de bienes muebles.

Ejercida la opción de compra por el usuario, el plazo previsto en los artículos 1726 del Código Civil y 548 del Código de Comercio se contará desde la entrega efectiva del bien en virtud del contrato de leasing operativo.

Art. 41. - Comuníquese, publíquese, etc.

Ricardo Zerbino

INFORME

Al Senado:

Vuestra Comisión ha procedido -en un prolijo estudio que se desarrollara fundamentalmente en los meses finales de 1987- a analizar el proyecto de ley que remitiera el Poder Ejecutivo en julio del mencionado año, referido al Contrato de Uso.

La Comisión tuvo oportunidad de recibir al señor Ministro de Economía y Finanzas sobre el proyecto de ley en cuestión. En casi todas sus deliberaciones además contó con la colaboración, lúcida y eficaz, de los asesores del Ministerio de Economía doctor Juan Carlos Cajarville y economista Juan Ignacio García Peluffo.

El contrato de Crédito de Uso fue implementado hace apenas 35 años en el mundo comercial y financiero. De tal modo es reciente su creación, que se conoce e individualiza a quien creara y desarrollara, en los Estados Unidos de América, la primera empresa mundial destinada a esas actividades. Los factores positivos contenidos en su naturaleza y operativa, hicieron que adquiriera una muy rápida difusión en todo el mundo de la economía capitalista, pudiéndose afirmar hoy que esta modalidad financiera constituye una de las más recurridas por empresarios. A la misma se aplican cuantiosos capitales en enorme volumen de contrataciones en decenas de países, muchos de los cuales lo han legislado específicamente

En nuestro país, en forma incipiente, pero cada vez más desarrollada, se ha difundido el contrato hasta ahora llamado "leasing". La dificultad mayor para su más amplia utilización la constituye sin lugar a dudas la ausencia de una legislación apropiada, que, ateniéndose a las peculiaridades del medio uruguayo, la provea de un sustento jurídico, dándole así un marco legal más eficaz que las no más vigentes que le son ahora aplicables. A allanar ese obstáculo tiende sustancialmente el presente proyecto de ley.

Previamente a entrar a las consideraciones de fondo que dan mérito a este informe, entendemos oportuno precisar dos aspectos de importancia.

El primero referido a la denominación legal del contrato sobre el que versa el proyecto. El Poder Ejecutivo en su Mensaje y proyecto utiliza la denominación de "leasing". La Comisión ha estimado impropia la

utilización de un vocablo que no está incluido dentro de nuestro idioma, procurando así su mejor uso y defensa. En tal virtud, la denominación a la que se refiere el proyecto es la de "Crédito de Uso", que entre las varias posibles se estimó resulta la más apropiada a la índole del contrato a legislar.

El segundo hace a la supresión, en el proyecto de la Comisión, de las normas proyectadas sobre el denominado por el Poder Ejecutivo en su Mensaje "leasing operativo". Vuestra Comisión estima que no se justifica la inclusión en el texto de un tipo de contratación vinculado al Crédito de Uso aunque diverso en muchos aspectos al mismo. Ello en atención a que la regulación legal propuesta implicaba variantes sustanciales con relación al contrato fundamental sobre el que se legisla.

La modalidad que así se elimina del texto legal, se halla reglada por las normas codificadas vigentes y por tanto no resulta oportuna su inclusión, junto a otras que introducen efectivamente aspectos novedosos en el derecho positivo.

La definición del Crédito de Uso resulta del mismo proyecto. Su artículo 1º lo refiere como "el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado, y el usuario se obliga a pagar por esa utilización el precio en dinero abonable periódicamente".

La claridad de los términos nos inhibe de comentarios en detalle. Comprendidos en, la definición legal antes transcripta, pero no expresos, hay algunos aspectos de la efectiva concertación de los contratos que interesa destacar. El primero de ellos: que la institución financiera -precisamente por su índole- no es el fabricante del bien objeto del acuerdo, ni previamente al contrato lo tiene en su patrimonio. Salvo alguna hipótesis poco frecuente, el usuario elige y determina el bien que interesa a sus fines, y que por razones empresariales le resulta más provechoso o necesario, a su situación obtener mediante esta modalidad. A tal efecto lo indica específicamente a la institución financiera, quien lo adquiere con ese indicado destino, entregándolo en las condiciones contractuales y financieras que convenga con el usuario.

La efectiva utilidad que el bien en cuestión tiene para los propósitos que le llevan al crédito de uso la determina pues, en cada caso, el propio usuario.

Aparte de los mencionados, hay otros aspectos destacables que hacen a la mecánica concreta de la operación pero estando librados a la voluntad de las partes, y de formulación alternativa; los comentaremos al considerar en particular el artículo 1º (opción de compra, opción de prórroga, remate del bien objeto del contrato).

La modalidad contractual en examen es, en el aspecto comercial, una alternativa de financiación sumamente ventajosa para los empresarios usuarios; por ello es habitual denominar el contrato de crédito de uso con el aditamento de "financiero". El sistema les permite obtener bienes, de equipo sin inmovilizar capital que puede ser escaso o en el crédito de altos intereses o eventualmente más redituable en otro sector de su actividad. Se favorece así la inversión, tan necesaria para el desenvolvimiento de la actividad económica, y se posibilita la renovación e innovación en el sector de los bienes de capital. Como lo han establecido acertadamente especialistas en el tema, el crédito de uso es un poderoso acicate para el progreso tecnológico, que por su índole requiere de una constante inversión y riesgo, no siempre posible al empresario particular. Es también un eficaz paliativo para el difícil obstáculo que implica empresarialmente la obsolescencia creciente determinada por el cambio constante de técnicas y equipos.

En cuanto a la naturaleza jurídica del contrato que se legisla entendemos no corresponde abundar en un tema de alta especialidad. Seguramente en el análisis a posteriori que se realizará por los especialistas jurídicos se ha de profundizar en el punto.

Sin perjuicio de ello, el tema de la naturaleza jurídica del llamado "leasing" tiene actualmente, frente a la inexistencia de disposiciones legales como la proyectada -y por consiguiente de las normas que le son aplicables- gran trascendencia, y es notoriamente intrincado. Baste mencionar, sin abundar en el tema, que se le ha pretendido asimilar doctrinariamente entre otros institutos con la compraventa, la compraventa a plazos, el arrendamiento, el mandato, el préstamo y alguna otra figura contractual (prenda, etc.).

El proyecto de ley que ponemos a consideración del Senado, al definir con precisión las condiciones esenciales del contrato de crédito de uso, hace prácticamente inconducente la difícil determinación que en la doctrina enfrentaba criterios y posiciones.

Se crea una normativa referida a un contrato autónomo y típico que, aunque reconoce en su complejidad origen en varias figuras contractuales codificadas, es diverso de cualquier otro, y por lo tanto deberán extraerse sustancialmente de sus principios propios las respuestas a los cuestionamientos doctrinales, jurisprudenciales, y aun prácticos que se planteen.

El instituto reglado en el proyecto de ley ateniéndonos a las clasificaciones del Código Civil es un contrato:

a) bilateral o sinalagmático, en cuanto impone obligaciones por ambas partes; b) oneroso, por las mutuas utilidades que deriva para ambos contratantes; c) conmutativo, por reputarse equivalentes las obligaciones asumidas; d) principal, por subsistir por sí mismo sin referencia a otra convención; e) solemne, por requerirse determinadas formalidades para la existencia del contrato (instrumento público o privado, certificación notarial de firmas, extensión por triplicado, inscripción en registro estatal); y f) de tracto sucesivo, por cumplirse continuamente en el tiempo en actos recíprocos de ambas partes.

Interesa destacar que el texto proyectado (artículo 4º) restringe el acuerdo de voluntades legislado a las estipulaciones precisas de la ley. Ello no significa que no pueda convenir -dentro de este tipo de operaciones mercantiles- otras formas contractuales innominadas que, aun cuando no estarán regladas por sus normas, igualmente serán válidas, entre ellas fundamentalmente, como antes se indicara el contrato de uso operativo.

Pasando ahora al estudio del articulado propuesto.

El Capítulo I – "Disposiciones Generales" - contiene 11 artículos. En el artículo 1º, inciso 1º, se contiene la definición puntual del contrato de crédito de uso. En líneas anteriores señalamos algunas otras características, complementarias de las contenidas en este inciso.

Los incisos 2º, 3º y 4º hacen referencia a opciones alternativas, no necesarias, que pueden convenir las partes. Como resulta de su lectura se autoriza a convenir, en beneficio del usuario, opciones de: a) compra del bien al vencimiento del plazo mediante un precio final o residual; b) prórroga. del contrato; o c) la venta en remate del bien en beneficio o de carga del usuario, ya sea que supere, o no, el precio final establecido.

Lo destacable de la fórmula legal es que, en particular la opción de compra, es potestativa de las partes contratantes, y no integra las condiciones esenciales del contrato. Vuestra Comisión ha entendido -en desacuerdo con el proyecto del Poder Ejecutivo -que la obligatoriedad de la opción de compra no integra necesariamente la fórmula del crédito de uso. Doctrinariamente, e incluso en algunas legislaciones comparadas, esta condición figura como sustancial, y no potestativa; sin embargo las últimas tendencias legislativas y doctrinarias van dejando de lado esta exigencia. Ello por razones que compartimos, y que hacen a la agilidad en la contratación, y a la búsqueda de la mayor autonomía de las partes en un convenio obligacional realizado usualmente a nivel de empresas de volumen financiero e indudable capacitación empresarial, lo cual permite, y aun hace aconsejable, otorgar las mayores alternativas para concertar el negocio.

El artículo 2º es de claro entendimiento. Como se deduce de su texto la institución financiera del crédito de uso no es propietaria de bienes "per se", sino exclusivamente en función de la contratación.

Los artículos 3º y 4º-en redacción mantenida del Mensaje del Ejecutivo- refieren a la determinación y control de las instituciones financieras que actúan en los créditos de uso, que son las únicas autorizadas a convenirlos. Las disposiciones aplicables (Decreto-Ley N° 15.322, de setiembre de 1982) son de gran estrictez y aseguran un eficiente control directo sobre las instituciones de referencia.

En el artículo 5º se han introducido modificaciones a lo propuesto por el Ejecutivo. En mérito a las mismas la redacción final del texto determina dos extremos; el primero, que cuando el objeto contractual es un inmueble será necesaria la opción de compra para el usuario; y el segundo, que el precio final, a tales efectos, queda limitado hasta el 25 % del valor fijado por Catastro. Motiva esta modificación compatibilizar la disposición con la redacción propuesta del artículo 1º, que hace voluntaria la opción de compra. El criterio legislado reposa en la índole inmobiliaria de los bienes y el ánimo de evitar una deformación de los conceptos del crédito de uso, que pudieran determinar una compraventa a plazos encubierta o un negocio inmobiliario simulado, violando así el objetivo primordial de la figura reglada.

Los artículos 6º, 7º y 8º -con pequeñas modificaciones al proyecto del Ejecutivo- fijan las condiciones de solemnidad para el contrato. Ellas son las del documento escrito, certificación notarial de firmas, extensión

por triplicado e inscripción, en registro público, del contrato. Como contrapartida lógica de lo establecido, se consignan métodos que aseguran procesalmente al usuario a obtener eficazmente el reconocimiento de sus derechos, en caso de incumplimiento de la institución financiera.

Los artículos 9º, 10 y 11, acordes con el texto del Poder Ejecutivo, son claros en su formulación por lo que no abundamos en comentarios. Procuran, con lógica, evitar desvirtuaciones del contrato legislado.

El Capítulo II, artículos 12 a 19, determina las obligaciones contractuales de la institución financiera.

Sustancialmente dichas disposiciones -que con pequeñas modificaciones reitera el proyecto del Ejecutivo- se vinculan casi textualmente a artículos del Código Civil que regulan el contrato de arrendamiento (artículos 1796, 1799, 1801, 1802, 1808 y 1804). A tal efecto se sustituye la denominación y concepto de arrendador y arrendatario; por el de institución financiera o acreditante, y usuario respectivamente.

Esto último con la notoria excepción del artículo 19 proyectado, que invierte los criterios en cuanto a los vicios de la cosa del Código (artículo 1804); ello debido a la específica condición contenida en el contrato de crédito de uso de notificar fehacientemente la institución acreditante al proveedor de la existencia del convenio (literal b) del artículo 14 del proyecto).

El Capítulo III, artículos 20 a 31, refieren por su parte a las obligaciones del, usuario. Las mismas adoptan el mismo criterio de las incluidas en el Capítulo anterior, reiterando, con algunas modificaciones, artículos del Código Civil referidos al contrato de arrendamiento, de cuyo análisis y comentario nos eximimos por dicha razón.

El artículo 20 reproduce en sus tres primeros literales el artículo 1811 del Código Civil, agregando racionalmente el numeral 4º vinculado a la naturaleza del crédito de uso.

El artículo 21 y el 22 responden a los artículos 1812 e inciso 1º del artículo 1813 del Código Civil.

El artículo 23 establece una norma de clara razonabilidad, que exime de responsabilidad a quien cumple la totalidad del contrato pactado, aun cuando no fuere buen cumplidor previo.

El artículo 24 que pone de cargo del usuario todas las reparaciones, sin distinción de clase alguna y sin establecer clasificaciones (diferencia con el Código Civil en materia de arrendamiento). Lo adecua así a la mecánica particular de este contrato; como también lo hace con las reservas que contiene (artículos 14 e inciso 2º del 19). El inciso 29 de este artículo 24 define adecuadamente un tema siempre conflictual, relativo a las mejoras y su cargo.

El artículo 25 -que alude a situaciones similares a las regladas por los artículos 1805 y 1806 del Código Civil en arrendamientos- invierte las soluciones de estas últimas normas citadas, haciendo recaer sobre el usuario los riesgos del objeto contractual, ya sea por destrucción total o parcial, o privación de uso y goce del bien. Ello atiende a las peculiaridades características del contrato, que lo hacen necesario por la total disponibilidad que sobre el objeto adquiere el usuario.

El artículo 26 establece las condiciones en las que deba considerarse la culpa contractual del usuario que determina la rescisión. La norma es severa para el responsable, pero responde a la especificidad del contrato legislado.

El artículo 27 reglamenta el concepto de mora para dar mayor certeza al mismo.

El artículo 28 es una notoria modificación a los conceptos de responsabilidad extra-contractual tal como se hallan establecidos en nuestro Código Civil; restringiendo su alcance y centralizándolos sólo en el usuario. La razón, aceptada por lógica, es la diversidad de este contrato con las situaciones legisladas en el artículo 1324 del Código. Acotamos que se modifica el proyecto del Ejecutivo sustituyendo el vocablo "vencerse" por el de "cumplirse".

El artículo 29 combina conceptos de los artículos 1827 (inciso 19) y 1830 del Código Civil.

Por el artículo 30 se determinan algunas condiciones esenciales para el mejor uso de la opción de compra: notificación previa al vencimiento del plazo; fórmula financiera de pago anticipado, y situación del usuario comprador, en mora de sus obligaciones. El inciso, final que este artículo consagra el principio de

prelación de la relación contractual del crédito de uso, luego de inscripto el contrato, frente a los embargos que eventualmente afectaren a la institución financiera.

El Capítulo IV contiene en sus artículos 31 a 35 varias normas procesales que hacen a la mejor eficacia del contrato reglado.

El artículo 31 otorga acción ejecutiva para el cobro de cuotas y el del precio final si hay abandono del bien. A la reclamación por daños y perjuicios se la remite al juicio ordinario.

Los artículos 32, 33 y 34 regulan los procedimientos a seguir en los casos de incumplimiento, determinados en los artículos 27 y 29 del proyecto. Se recurre esencialmente al juicio sumario de entrega de la cosa que articula el Código de Procedimiento Civil (artículos 1309 a 1315). Al mismo se introducen algunas modificaciones que vuestra Comisión ha entendido pertinentes.

En primer lugar se amplían las excepciones que válidamente puede oponer el usuario demandado, agregando las de: a) pago o compensación de crédito líquido y exigible acreditados en escritura pública, o documento del actor; b) prescripción o caducidad; e) espera o quita concedida por la institución financiera resultantes de la escritura pública o documento privado reconocido judicialmente; d) concordato homologado; y e) uso de opción prevista en el artículo 29.

En segundo lugar se crea una figura procesal que implica el desapoderamiento del bien objeto del contrato y cancelación de la inscripción, como resultancia necesaria del juicio de restitución del objeto contractual.

Por el artículo 35 se innova sobre el principio general de que el acreedor puede obtener el desapoderamiento de los bienes de su deudo; limitando los derechos al embargo y prohibiendo disponer el secuestro. La mecánica del contrato hace compartible lo propuesto. Significamos que el proyecto del Poder Ejecutivo abundaba en otros extremos del terna del embargo y del secuestro que vuestra Comisión ha entendido innecesarios, por cuanto las hipótesis a las que alude están correctamente cumplimentadas por las disposiciones procesadas vigentes, y son reiterativas,

En lo relativo al Capítulo V –"Normas penales"- artículos .36 y 37, vuestra Comisión ha variado en mucho el proyecto que enviara el Poder Ejecutivo.

La redacción original no fue considerada de recibo. La misma no revestía la precisión tan necesaria al Derecho Penal, e incluso mezclaba normas e institutos del Derecho Civil, que contribuirá a hacer poco clara la redacción final. La Comisión solicitó del Catedrático de Derecho Penal de la Facultad de Derecho, doctor Cairoli, la revisión de los textos propuestos. Los artículos tal como ahora se someten al Senado, con alguna modificación de escasa entidad, son los que con remarcable eficacia nos hiciera llegar el mencionado Catedrático.

En lo sustancial se legisla creando dos figuras delictuosas: una referida al abandono de los bienes objeto del contrato y la otra a la aprobación de los mismos con destino a provecho ilícito del usuario o un tercero.

El Capítulo VI –"Disposiciones Generales"- (artículos 38 a 41), es el que contiene más agregados resueltos por la Comisión con relación al proyecto del Ejecutivo.

El artículo 38, en su inciso 1º reitera lo proyectado originalmente, que consagra necesarias reformas legislativas que posibilitan tanto al Banco República como a las entidades financieras, contrapartes necesarias del crédito de uso, a la adquisición de inmuebles, con ese destino específico, operativa que hoy les está vedada.

El inciso 2º, del referido artículo 38, legisla sobre uno de los extremos posibles de la contratación en análisis, cual es la situación derivada del crédito de uso sobre los inmuebles que hace revertir a la institución acreditante la propiedad en cuestión. En fidelidad a los principios que pautan el contrato que se legisla se establecen condiciones que imponen la obligatoriedad de su venta, dentro de un marco de plazo que establecerá el Banco Central atendiendo la situación del mercado inmobiliario. Con el sistema en cuestión se reitera el propósito de que las instituciones financieras sean contratantes exclusivas del crédito de uso y no desvirtúen el objeto legal.

El artículo 39, tampoco incluido en el proyecto del Poder Ejecutivo, implica un similar tratamiento para los bienes muebles que para los inmuebles, cuando éstos reviertan -cuando lo hacen- a la propiedad de la institución financiera.

El artículo 40, en su escueta redacción, consagra un principio sustancial en cuanto a la esfera de aplicación del contrato de crédito de uso definido y reglado por el proyecto adjunto. Sin prohibir la contratación "impura" del crédito de uso la ley consagra, mediante este artículo, que el ámbito de aplicabilidad refiere a aquellos que respetan los términos legales, dotándolos así obviamente de la protección y firmeza frente a terceros, y entre las partes, que seguramente harán cada vez más usual el instituto.

Es cuanto tiene que informar vuestra Comisión.

Guillermo García Costa, Miembro Informante; **Jorge Batlle**, **Manuel Flores Silva**, **Raumar Jude**, **Luis A. Lacalle Herrera**, **Dardo Ortiz**, **Luis A. Senatore**. (Con salvedades). Senadores".

PROYECTO SUSTITUTIVO

Capítulo I - Disposiciones generales

Artículo 1º - El crédito de uso es el contrato de crédito por el cual una institución financiera se obliga frente al usuario a permitirle la utilización de un bien por un plazo determinado, y el usuario se obliga a pagar por esa utilización un precio en dinero abonable periódicamente.

Se podrá pactar en favor del usuario, una opción irrevocable de compra del bien al vencimiento del plazo mediante el Pago de un precio final.

Podrá también pactarse en favor del usuario la opción irrevocable de prorrogar el plazo del contrato .por uno o más períodos determinados, por un nuevo precio que también se estipulará en el contrato, sin perjuicio de la opción de compra a que refiere el inciso segundo.

Asimismo podrá convenirse que finalizado el plazo del contrato, o el de la opción de prórroga en su caso, si el usuario no tuviere la opción de compra, el bien será vendido por la institución acreditante en remate público y al mejor postor, correspondiendo al usuario el excedente que se obtuviera por sobre el precio final estipulado, y obligándose el usuario a abonar a la institución acreditante la diferencia si el precio obtenido en el remate fuera menor.

Art. 2º - El contrato podrá recaer:

- a) sobre un bien elegido por el usuario que la institución acreditante se obliga a adquirir a un proveedor determinado;
- b) sobre un bien que, a la fecha del contrato, sea de propiedad del usuario, pactándose simultáneamente su venta a la institución acreditante; o
- e) sobre un bien que, a la fecha del contrato, sea de propiedad de la institución acreditante, adquirido para la defensa o recuperación de sus créditos.

Art. 3º - Sólo podrán actuar como instituciones acreditantes en los contratos de crédito de uso:

- a) los intermediarios financieros (Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982); y
- b) las empresas de giro exclusivamente financiero, especialmente autorizadas por el Banco Central del Uruguay para la celebración de este contrato.

Art. 4º - El Banco Central del Uruguay reglamentará el otorgamiento de la autorización y el funcionamiento de las empresas a que se refiere el apartado b) del artículo 3º, siéndoles aplicables los artículos 11 a 15, 16 apartado C) 18, 20 a 24 inclusive del Decreto-Ley número 15.322, de 17 de setiembre de 1982.

Art. 5º - Pueden ser objeto del contrato los bienes muebles no fungibles y todos los inmuebles afectados a la actividad industrial, agraria o comercial. Cuando el objeto sea un inmueble, el contrato, se regirá por las disposiciones de esta ley siempre que exista opción de compra a lavar del usuario (artículo 1º inciso segundo) y que el precio final estipulado a tal efecto no exceda del 25 % (veinticinco por ciento) del valor real, fijado por la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado, a la fecha del contrato.

Art. 6º - El contrato deberá otorgarse en instrumento público o privado con firmas certificadas por Escribano Público y en triplicado.

Art. 7º - El contrato se inscribirá, a pedido de la institución acreditante:

- a) si recae sobre inmuebles, en el Registro Unico de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos;
- b) si recae, sobre aeronaves, en el Registro Nacional de Aeronaves;
- c) si recae sobre automotores, en el Registro de Vehículos Automotores;
- d) si recae sobre naves, en el Registro de la Escribanía de Marina; y
- c) si se tratare de otros bienes, en el Registro de Prenda Agraria e Industrial.

Si la institución acreditante omitiera la presentación del contrato al Registro respectivo para la inscripción dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su otorgamiento incurrirá en una multa en beneficio del usuario, equivalente al importe de la primera cuota periódica pactada en el contrato, y responderá además de los daños y perjuicios que pueda sufrir el usuario por su incumplimiento, sin perjuicio del derecho del usuario a solicitar su inscripción.

Las partes podrán pactar diversas formas de publicidad de la existencia del contrato.

Art. 8º -La inscripción en el Registro confiere al usuario, derecho real de garantía respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, le acuerda acción para recuperar la utilización del bien y, cuando haya pagado o pague su prestación y haya cumplido con todas las obligaciones estipuladas, para exigir su transferencia forzada si se hubiere pactado la opción de compra, cuando circunstancias posteriores a la inscripción del contrato inhibieran o impidieran el ejercicio de la opción de compra o sus efectos.

El Juez competente, previa citación o citación con emplazamiento en forma, restituirá al usuario en la utilización del bien u otorgará, en su caso, el consentimiento para el contrato de compraventa en representación del enajenante; en caso de oposición, se seguirá el procedimiento de los incidentes.

Art. 9º - Durante el término del contrato, no es lícito a la institución acreditante retirar la cosa del poder del usuario, ni a éste devolverla antes de concluirse, el tiempo convenido, a no ser pagando la totalidad de las cuotas periódicas estipuladas.

Art. 10. - Salvo estipulación escrita en contrario, el usuario no tiene la facultad de ceder a ningún título la utilización del bien objeto del contrato.

Art. 11. - Durante la vigencia del contrato el bien sólo podrá ser enajenado a una institución comprendida en el artículo 3º.

La enajenación voluntaria o forzosa realizada en contravención a lo dispuesto en el inciso anterior será inoponible al usuario, siempre que el contrato estuviera registrado.

Si el bien fuera enajenado conforme con el inciso primero la institución que suceda en el derecho a la contratante, estará obligada personalmente a cumplir el contrato, siempre que estuviere registrado.

Capítulo II - De las obligaciones de la institución financiera

Artículo 12. - La institución acreditante es obligada:

- a) a entregar la cosa, si es de su propiedad, o a adquirir la cosa al proveedor acordado y en las condiciones estipuladas en el contrato;
- b) a notificar fehacientemente al proveedor, al celebrar el contrato de compraventa, la existencia del contrato de crédito de uso;
- c) a no turbar o embarazar al usuario en la utilización del bien objeto del contrato.

Art. 13. - El contrato de crédito de uso, previsto en el apartado a) del artículo 2º, se extinguirá sin responsabilidad para ninguna de las partes si el proveedor indicado por el usuario no presta consentimiento a la venta del bien a la institución acreditante, en las condiciones consignadas en el contrato.

Esta disposición no será aplicable:

a) si así se pactare expresamente;

b) si el usuario cede al acreditante, en el momento del contrato una propuesta firme de venta otorgada por el proveedor.

Art. 14. - Por la notificación fehaciente de la existencia del contrato de crédito de uso, realizada por la institución acreditante al proveedor, quedarán transferidos de pleno derecho al usuario todos los derechos y acciones correspondientes al comprador contra el proveedor.

La institución acreditante no será responsable frente al usuario de ningún incumplimiento en que pueda incurrir el proveedor, salvo que éste se exceptionara justificadamente en la falta de cumplimiento por el acreditante de sus obligaciones como comprador.

Art. 15. - La institución acreditante no podrá sin consentimiento del usuario, mudar la forma de la cosa, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle en su goce.

Con todo, si se tratare de reparaciones indispensables que no puedan diferirse hasta la conclusión del contrato, el usuario que no las realizara por sí, será obligado a tolerarlas aunque le priven del goce de la cosa y a reintegrar a la institución acreditante lo que ésta hubiera desembolsado por tal concepto, sin poder exigir rebaja de precio o compensación alguna.

Art. 16. - La institución acreditante no está obligada a garantizar al usuario de las vías de hecho de terceros que no pretendan derecho a la cosa. En este caso el usuario, a nombre propio, perseguirá a los autores del daño, y aun que éstos fuesen insolventes, no tendrá acción contra la institución acreditante.

Art. 17. - La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa se dirigirá contra la institución acreditante.

El usuario será sólo obligado a notificarle por cualquier medio hábil, la turbación o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia de los derechos que aleguen, y si lo omitiere o dilatare culpablemente, será responsable por los daños y perjuicios que de ello se sigan a la institución acreditante.

Si la institución acreditante no compareciere a defender la cosa podrá sostener el juicio el usuario, quedando aquélla responsable de la evicción y sus consecuencias.

Si la institución acreditante comparece, se seguirá contra ella sola la acción; pero el usuario podrá siempre intervenir en el juicio en guarda de sus derechos.

La acción para recuperar la utilización de la cosa contra terceros que pretendan un derecho anterior a la inscripción del contrato de crédito de uso, será ejercida por la institución acreditante, y mientras la utilización no sea recuperada el usuario quedará liberado del pago de las cuotas periódicas estipuladas.

Art. 18. - Si la institución acreditante fuese vencida en juicio sobre la totalidad o sobre una parte de la cosa, podrá el usuario reclamar la rescisión del contrato si se le priva de la totalidad o de una parte principal de la cosa, o una disminución del precio en cualquier caso; podrá reclamar también los daños y perjuicios que le sobrevinieren, salvo que al otorgar el contrato, hubiese conocido por cualquier medio idóneo para ello, el peligro de evicción.

Art. 19. - La institución acreditante no responderá de los vicios o defectos de la cosa; la acción del usuario deberá dirigirse contra el proveedor, conforme al artículo 14.

Pero si el bien fuera de propiedad de la institución acreditante a la fecha del contrato (artículo 2º, apartado e), responderá de los vicios o defectos graves de la cosa existentes al tiempo de su celebración que impidieren la utilización, y el usuario podrá pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato, salvo si hubiere conocido los vicios o defectos de la cosa. Si el vicio o defecto era conocido de la institución

acreditante al tiempo del contrato, o era tal que debiera conocerlo, tendrá además derecho el usuario a que se le indemnicen los daños y perjuicios.

Capítulo III - De las obligaciones del usuario

Artículo 20. - El usuario está obligado:

- 1º) a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato;
- 2º) a emplear en su conservación, el cuidado de un buen padre de familia;
- 3º) a pagar el precio periódico;
- 4º) a pagar el precio final o, en su caso, devolver el bien.

Art. 21. - No podrá el usuario destinar la cosa a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquéllos a que la cosa es naturalmente destinada o que deben presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el usuario contraviniera esta regla, podrá la institución acreditante reclamar la rescisión del contrato con indemnización de daños y perjuicios, o limitarse a esta indemnización dejando, subsistir el contrato.

Art. 22. - Si el usuario no usare de la cosa como un buen padre de familia, responderá, de los daños y perjuicios, y aún tendrá derecho la institución acreditante para demandar la rescisión del contrato en caso de un grave y culpable descuido.

Art. 23. - Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no tendrá lugar si el usuario ejerce la opción de compra pactada para la terminación del contrato y paga las cuotas pendientes y el precio final.

Art. 24. - El mantenimiento y todas las reparaciones de cualquier naturaleza que deban realizarse en la cosa durante su utilización por el usuario serán de cargo de éste, sin perjuicio de las acciones que en virtud del artículo 14 puedan corresponderle contra el proveedor, y sin perjuicio también de lo dispuesto por el artículo 1º inciso segundo.

Salvo pacto en contrario, todas las mejoras que se realicen en la cosa por el usuario durante el contrato, beneficiarán a la institución acreditante, pero se considerarán comprendidas en las opciones del artículo 1º, sin derecho a compensación para ninguna de las partes.

Art. 25. - El usuario deberá pagar el precio periódico estipulado, aunque durante el contrato la cosa fuese destruida en su totalidad o sólo en parte o se deteriorara, por caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero que no pretenda derecho a la cosa.

Lo mismo ocurrirá si por caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero que no pretenda derecho a la cosa el usuario es obligado a no usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el destino convenido.

Art. 26. - Cuando por culpa del usuario se rescinde el contrato, la institución acreditante podrá optar entre el reclamarle el pago de todo el precio periódico por el tiempo transcurrido y el que falte para cumplirse el término pactado más el precio final, abandonando el bien en beneficio del usuario; o recuperar el bien reclamando al usuario el precio periódico devengado hasta la fecha de la devolución efectiva con más los intereses moratorios y una multa que no podrá exceder del cincuenta por ciento del monto de las cuotas periódicas por el tiempo que falte para cumplirse el término pactado. En ambos casos, podrá reclamar también la indemnización de los daños y perjuicios que el incumplimiento del usuario le haya ocasionado.

Art. 27. - La restitución forzada de la cosa por falta de pago de las cuotas periódicas estipuladas, no podrá requerirse sino cuando el usuario cayere en mora en el pago de tres cuotas consecutivas, si fueren por períodos no mayores de un mes y de una cuota en los demás casos.

Art. 28.- La obligación de reparar el daño causado a terceros por la cosa objeto del contrato, conforme al artículo 1324 del Código Civil, recaerá exclusivamente sobre el usuario, cuando el hecho dañoso haya ocurrido después de la recepción y antes de la devolución del bien por dicho usuario.

Lo mismo ocurrirá respecto a cualquier responsabilidad administrativa en que pueda incurrirse por la utilización del bien.

Art. 29. - Finalizado el plazo del contrato o el de la opción de prórroga en su caso, si no hiciera uso de la opción de compra o ésta no existiera, el usuario debe devolver la cosa en el mismo estado en que se le entregó, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Si así no lo hiciera, luego de requerido para ello, será condenado al resarcimiento de daños y perjuicios y a lo demás que contra él compete como injusto detentador.

Art. 30. - Si el usuario ejercitare alguna de las opciones contenidas en el contrato, deberá hacerlo saber a la institución acreditante antes del vencimiento del plazo.

Ejercida la opción de compraventa por el usuario y pagado el precio a la institución acreditante, se otorgará el contrato de compraventa, cancelándose la inscripción del contrato de crédito de uso en el Registro respectivo.

El usuario podrá en cualquier momento durante el transcurso del plazo del contrato, darlo por terminado ejerciendo la opción de compra y pagando la totalidad de las cuotas pactadas con el descuento racional compuesto sobre las cuotas no vencidas, teniendo en cuenta su respectivo vencimiento, a la tasa que se hubiere pactado para dicho descuento, o en su defecto a la tasa a que se refiere el inciso final del artículo 15 de la Ley Nº 14.095, de 17 de noviembre de 1972, en la redacción dada por el artículo 3º del Decreto-Ley Nº 14.887, de 27 de abril de 1979.

Si la opción fuera la de prórroga del plazo, la aceptación por el usuario se inscribirá conforme a lo dispuesto en el artículo 7º.

El usuario no podrá ejercitar válidamente ninguna opción, si estuviera en mora en el cumplimiento de alguna obligación a su cargo. La mora a estos efectos se configurará mediante intimación con plazo de tres días hábiles por telegrama colacionado.

Los embargos trabados a la institución acreditante posteriores a la inscripción del contrato de crédito de uso, no obstarán a la compra-venta ni a la transferencia de la propiedad en favor del usuario debiéndose descartar dichos embargos.

Capítulo IV - Normas procesales

Artículo 31. - La institución acreditante tendrá acción ejecutiva para perseguir el cobro de las cuotas periódicas vencidas, sus intereses y multas; así como el de todo el precio periódico pactado y del precio final si optare por hacer abandono del bien conforme con lo dispuesto en el artículo 26.

La acción de daños y perjuicios reclamados por cualquiera de las partes se sustanciará en juicio ordinario.

Art. 32. - El procedimiento para obtener la restitución forzada de la cosa, en los casos previstos en los artículos 27 y 29, será el del juicio de entrega de la cosa. A los efectos del artículo 1314 del Código de Procedimiento Civil, serán admisibles, además de las excepciones del artículo 1311 del mismo Código, las de pago o compensación de crédito líquido y exigible que se prueben por escritura pública o documento privado emanado del actor; las de prescripción, caducidad y espera o quita concedida por el demandante que se prueben por escritura pública, por documento privado emanado del actor, concordato o concurso homologado.

Con los mismos efectos será admisible la excepción de haberse ejercido válidamente alguna de las opciones pactadas, en el caso del artículo 29.

Si los escritos en que se deduzcan las excepciones no van acompañados de los documentos probatorios respectivos, se procederá conforme a lo dispuesto en los artículos 1311 a 1313 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 33. - La institución acreditante podrá acompañar, con su demanda o posteriormente, fianza bancaria o certificado de depósito de títulos de deuda pública en el Banco de la República Oriental del Uruguay, por el importe equivalente al monto total del contrato de crédito de uso, para asegurar la reparación de los daños y perjuicios que pudieran producirse al usuario por la restitución forzada de la cosa objeto del

contrato. En tal caso podrá solicitar, y deberá decretarse por el Juez mandamiento de apremio, que se hará efectivo con la entrega de la cosa materia del juicio y la cancelación de la inscripción del contrato de crédito de uso, sin admitirse recurso alguno aunque las excepciones opuestas sean de las previstas en el artículo 1311 del Código de Procedimiento Civil y artículo 32 de esta ley.

Hecho efectivo el apremio, se continuarán los procedimientos conforme a lo dispuesto en el artículo 1314 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 34. - Si en el juicio de entrega de la cosa promovido por la causal prevista en el artículo 27 no se opusieron excepciones por el demandando, hecha entrega de la cosa, se entenderá rescindido el contrato por culpa del usuario, cancelándose la inscripción.

Si se opusieron excepciones, la sentencia que recaiga sobre las mismas (Código de Procedimiento Civil, artículos 1313 y 1314) se pronunciará asimismo sobre la rescisión del contrato por incumplimiento, cancelándose la inscripción en su caso.

Art. 35. - Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 18, los embargos trabados en juicio seguido contra la institución acreditante, con posterioridad a la inscripción del contrato de crédito de uso, no impedirán la utilización del bien por el usuario no pudiendo disponer el secuestro del mismo.

Capítulo V - Normas Penales

Artículo 36. - El usuario que haga abandono de los bienes objeto del contrato ocasionando un perjuicio económico a la institución acreditante, será castigado con pena de tres a veinticuatro meses de prisión.

El usuario que se apropie de los bienes objeto del contrato, convirtiéndolos en su provecho o en el de un tercero, será castigado con doce meses de prisión a cuatro años de penitenciaría.

Art. 37. - Además de la responsabilidad penal por las conductas descritas en el artículo anterior, el usuario será responsable civilmente, haciéndose exigibles sus obligaciones contractuales.

Capítulo VI - Disposiciones generales

Artículo 38. - A los efectos del contrato de crédito de uso, no regirá la prohibición de adquirir propiedades raíces establecida en el numeral 39 del artículo 27 de la Ley N° 9.808, de 2 de enero de 1989 (Carta Orgánica del Banco de la República Oriental del Uruguay), en la redacción dada por el artículo 2° del Decreto-Ley N° 14.623, de 4 de enero de 1977, ni la de tener bienes inmuebles establecida en el artículo 18 apartado e) del Decreto-Ley N° 15.322, de 17 de setiembre de 1982.

Finalizado el plazo del contrato, si el usuario no ejercitara la opción de compra, ni se hubiese incluido en el contrato el convenio previsto en el artículo 1º, inciso cuarto, el inmueble será vendido por la institución acreditante en remate público y al mejor postor, dentro de los plazos que establezca la reglamentación que dicte el Banco Central del Uruguay, atendiendo a las condiciones del mercado inmobiliario.

Art. 39. - Los bienes muebles que fueron objeto de un contrato de crédito de uso y cuya propiedad, finalizado el contrato, permaneciera en el patrimonio de la institución acreditante, deberán ser enajenados o colocados mediante un nuevo contrato de crédito de uso, dentro de los plazos y en las condiciones que establezca el Banco Central del Uruguay, atendiendo a la naturaleza de los bienes y a las respectivas condiciones del mercado.

Art. 40. - No se considerará contrato de crédito de uso, ni podrá inscribirse como tal, aquel que contenga estipulaciones que se aparten de lo previsto en esta ley.

Art. 41. - Comuníquese, etcétera.

Sala de la Comisión, 14 de abril de 1988.

Guillermo García Costa, Miembro Informante; **Jorge Batlle**, **Manuel Flores Silva**, **Raumar Jude**, **Luis A. Lacalle Herrera**, **Dardo Ortiz**, **Luis A. Senatore** (Con salvedades) Senadores."