

**VISTO:**

La Ley N° 55 de la Provincia de Santa Cruz "Orgánica de las Municipalidades" el Código Civil y Comercial de la República Argentina. -

**CONSIDERANDO:**

Que la ley N° 55 en el Capítulo I, Título II, establece las Competencial, Atribuciones y Deberes del Departamento Ejecutivo Municipal.

Que el Artículo 58° de la citada norma establece que la Administración General y la ejecución de las ordenanzas corresponden exclusivamente al Departamento Ejecutivo.

Que esta administración debe ser tendiente a mejorar los procesos y aumentar y contar con el capital de trabajo y las herramientas necesarias para una administración eficiente.

El capital propio es un recurso financiero que las instituciones necesitan para operar y crecer. Es un componente fundamental en la valoración de una gestión, ya que indica su estabilidad y salud financiera.

Que las herramientas financieras son aplicaciones, programas o sistemas que ayudan a gestionar, controlar y optimizar los recursos económicos.

Que el leasing constituye una herramienta muy importante, de bajo costo que permite incorporar al activo maquinaria necesaria, teniendo en cuenta que desde el año 2019 a la fecha se está alquilando máquinas y equipos viales.

Que una de las novedades singulares, en materia contractual, del Código Civil y Comercial es la incorporación del contrato de leasing (arts. 1227 a 1250). Este contrato ya tenía condiciones de tipicidad en la ley 25.248 (y anteriormente en la ley 24.441), pero ello no disminuye la importancia de su ubicación privilegiada en el CCYC, que brinda certidumbre respecto de su núcleo duro de caracteres generales.

Que el código define el contrato de leasing como un convenio en función del cual el dador, con la finalidad de otorgar financiamiento, entrega la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de un canon y le confiere al tomador una opción de compra.

Que el leasing es un verdadero método de financiación sumamente ventajoso, que permite adquirir activos fijos (bienes que la empresa necesita) sin compromiso de capital inicial (por falta de liquidez o uso alternativo del capital con mayor beneficio). De esta manera se puede destinar los recursos que hubiera destinado a la adquisición de equipos y maquinarias, para el desarrollo de otras actividades, lo que permite no solo la diversificación, sino el uso racional de los fondos líquidos de la empresa.

Que permite la sustitución y renovación de equipos, maquinarias, instalaciones y programas. Es el medio más apto y económico para adaptar la estructura de la empresa a las innovaciones derivadas del avance tecnológico, constituyendo una interesante herramienta de fomento de la inversión productiva, contribuyendo al desarrollo general de la economía.

Que esta herramienta para poder mejorar la productividad y pensar en el largo plazo que permite mantenerse actualizado tecnológicamente en una sociedad con muchas necesidades sin cubrir o cubiertas en forma deficiente.

Que, según la Asociación de Leasing de Argentina, la cartera de contratos de esta herramienta, a junio de 2017, está en franco crecimiento.

Que el leasing es un contrato nominado, típico, consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, formal, de duración, de empresa o de consumo, que puede ser, incluso, celebrado por adhesión. Es un contrato de naturaleza propia y autónoma que no puede asimilarse a ningún contrato tradicional.

Que su objeto, según la regla contenida en el art. 1228 es amplio, comprendiendo las cosas muebles registrables o no, los inmuebles, los bienes inmateriales (marcas, patentes o modelos industriales) y los bienes tecnológicos (licencia de software según la ley de promoción de la industria del software, 25.922) de propiedad del dador o sobre aquellos que tenga la facultad de dar en leasing. Deben ser siempre cosas individualizadas que permitan su posterior registración.

Que el leasing puede perfeccionarse sobre cosas inmuebles o muebles, incluyéndose, a fin de consagrar su amplitud, los derechos de propiedad industrial e intelectual (marcas, patentes o modelos industriales), así como el software.

Que respecto del canon que el tomador debe pagar, este puede ser definido como el importe periódico que el tomador debe abonar al dador como contraprestación por el uso y goce de la cosa, durante el plazo de utilización del bien. Es una suma de dinero pactada por las partes. Constituye un elemento tipificantes del contrato, ya que al ser oneroso necesariamente tiene un precio. Las partes tienen completa libertad para convenir el monto del canon admitiéndose diversos métodos. En general el canon se integra con diversos rubros como: a.) Valor locativo; b.) Valor de amortización; c.) Costo financiero; d.) Los riesgos inherentes a la conservación del bien y e.) Gastos administrativos y servicios. Debe ser cierto y determinado en dinero y se distingue –por la pluralidad de rubros que intervienen- de un mero alquiler, propio del contrato de locación.

Que la periodicidad del canon también admite un criterio legal flexible, librado a la autonomía de la voluntad de las partes, pudiendo pactar cuotas iguales o escalonadas en forma creciente, decreciente o alternada, mensual, bimestral o trimestral y todas aquellas opciones que no desnaturalicen el contrato (cfr. art. 1229).

Que otro de sus elementos tipificantes que permite distinguirlo de la locación es la existencia de una opción de compra del bien para el tomador. Es un valor residual que debe pagar el tomador para el caso de ejercer la opción de compra (siempre es opcional) y debe estar fijado en el contrato o bien ser determinable según procedimientos o pautas pactadas en el mismo.

Que el leasing constituye un verdadero contrato de opción del cual nace para el tomador un derecho de opción que obliga al dador, no sólo a cumplir el contrato de compraventa, sino de abstenerse de celebrar con terceros otros negocios que puedan afectar ese derecho durante el plazo de la opción. Se otorga a las partes una gran libertad y autonomía para fijar esta opción de compra. Sin embargo, además de ser cierto y determinado, el precio debe ser razonable existiendo una relación entre el precio por el uso del bien y el precio por la compra (cfr. art. 1230).

Que la falta de determinación de la opción de compra hace nulo el contrato, al igual que si se lo deja al arbitrio exclusivo de una de las partes.

Que existen distintas modalidades de leasing en el CCYC, según el art. 1231. Corresponde aclarar aquí que la doctrina no especifica respecto de esta denominación: Para algunos (Fresneda, Saieg, Frustagli y Hernández) el Código sigue el criterio de la ley 24.441; establece un tipo contractual y diferentes subtipos de leasing. En cambio, para otra parte de la doctrina (Lorenzetti) se trata de modalidades, de modo que, el leasing resulta un contrato autónomo y típico, sin subtipos, que abarca todas las modalidades. Rivera y Medina comparten esta posición, aunque no hablan de modalidades sino de especies de leasing. En el presente trabajo se adoptará el criterio de Lorenzetti, que se refiere a modalidades de leasing.

Explicitando las modalidades del leasing, estas son:

- Leasing financiero: En esta modalidad una sociedad financiera o una sociedad cuyo objeto societario sea el leasing adquiere bienes de un fabricante o proveedor, previamente elegidos por el tomador, con la finalidad de celebrar un contrato de leasing. Existe una intermediación financiera entre fabricante y tomador que permite adquirir un bien que o bien el tomador no podía adquirir por carecer de capital o porque no tiene interés en hacerlo, prefiriendo la amortización del mismo (incisos a), b) y c) del art. 1231).
  - Leasing operativo constituye una modalidad del contrato cuya finalidad no es eminentemente financiera, y es generalmente utilizada sobre bienes de capital para las industrias, en la construcción inmobiliaria y en los bienes de consumo (Roullion). La diferencia sustancial con el leasing financiero es la ausencia de intermediación financiera (inciso c del art. 1231).
  - Leasing de retro o *retroleasing*, también conocido como *leaseback* esta modalidad permite al dador adquirir el bien directamente al tomador, con el objeto de satisfacer necesidades financieras de este último (dificultades económicas, inmovilización de activos). Mediante esta modalidad el tomador transforma un bien de capital en activo líquido, pero sigue usando y gozando del bien como si fuera el dueño, teniendo incluso siempre la posibilidad de ejercer la opción de compra y readquirir la cosa (inciso e del art. 1231).
  - El dador no necesariamente tiene que ser el propietario o poseedor del bien objeto del leasing para que se perfeccione el contrato, sino que se admite el *subleasing*, "en el cual el tomador originario se convierte, a su vez, en dador" (Lavalle Cobo). Esta modalidad aparece en el inc. f del art. 1231, aunque debe ser armonizada con los arts. 1238 y 1242.
- Si el tomador ha pagado menos de un cuarto del monto total convenido:

Que la mora es automática y el dador tiene la facultad de demandar el desalojo del inmueble. Debe dar vista al tomador por cinco días. Él, frente a esta vista, que en realidad es un clásico traslado de demanda, puede probar documentalmente que ha pagado los períodos que se reclaman o paralizar el trámite, por única vez, pagando todo lo adeudado con intereses y costas. Si no asumiera alguna de estas dos conductas, el juez debe disponer el desalojo sin más trámite. En los casos de leasing de consumo, la norma debe ser aplicada de modo tal de asegurar el respeto a lo establecido en el art. 42 CN (derechos de los consumidores y usuarios de bienes y servicios) y lo regulado en el art. 1092 CCYC y ss. (contratos de consumo).

El Código Civil y Comercial cierra su regulación del leasing con el análisis de las normas de aplicación supletoria. Así, siguiendo los antecedentes de las leyes 24.441 y 25.248, el art. 1250 dispone una integración supletoria tendiente a evitar vacíos legales con aquellos contratos que tienen conexión con el leasing; el contrato de locación mientras no se haya pagado la totalidad del canon (por su periodicidad y canon), con límites claros (no plazos mínimos ni máximos) a fin de no afectar la libertad de contratación prevista en el art. 1228; el contrato de compraventa para la etapa de determinación del precio de ejercicio de la opción de compra y para los actos posteriores a su ejercicio y pago. Si bien la norma no prevé otra integración resulta necesario tener en cuenta las normas de los contratos de consumo cuando corresponda ya que ello surge de los propios fundamentos del Código Civil y Comercial.

**POR ELLO,**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:  
RESOLUCION**

**ARTÍCULO 1°: SOLICITASE** al D.E.M, a través de sus áreas competentes, incorporar al activo de la Municipalidad de El Chaltén maquinarias y equipos viales.

**ARTÍCULO 2°: SOLICITASE** al D.E.M el análisis de la Herramienta Financiera denominado Leasing a fin de incorporar maquinarias al activo fijo de la Municipalidad.

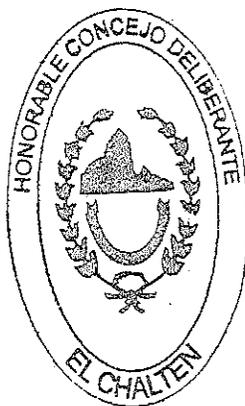
**ARTÍCULO 3°: REFRENDARÁ** la presente Resolución la Secretaría Legislativa del Honorable Concejo Deliberante.

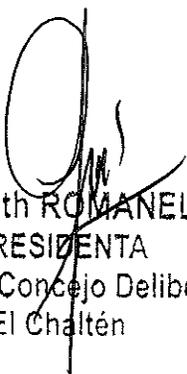
**ARTÍCULO 4°: COMUNIQUESE** al Departamento Ejecutivo Municipal de El Chaltén, a la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Obras y Planeamiento Urbanos, Secretaría de Recursos Económicos, **PUBLÍQUESE** en el boletín Oficial, dése amplia difusión a la comunidad, cumplido **ARCHIVESE**.

Dada en sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante en la VI Sesión Ordinaria del día 22 de mayo de 2025 con el siguiente voto de los Concejales:

Romanelli, María Elizabeth - Bloque UP: Afirmativo  
Zella Schulz, Heber Exequiel - Bloque UP: Afirmativo  
Ticó, Carlos Alberto - Bloque UP: Afirmativo  
Leyes, Estefanía Elizabeth - Bloque EV: Afirmativo  
Moreno Hueyo, Ignacio Miguel - Bloque C.CH: Afirmativo

  
Constanza FANTIN  
Secretaria Legislativa  
HCD-El Chaltén



  
Elizabeth ROMANELLI  
PRESIDENTA  
Honorable Concejo Deliberante  
El Chaltén